

DOB Ausschuss für Stadtentwicklung Koblenz, den 28.04.2022
61.2 B-Plan und Mobilität (ASM)
Sitzung am 10.05.2022

Bebauungsplan Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfuhlgasse“, Änderung Nr. 2

Zusammenfassung der aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 25.02.2021 – einschließlich 26.03.2021), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und der bis zum 22.04.2022 aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2022 bis 18.03.2022 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Anlage zur BV/0238/2022

Inhaltsverzeichnis

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen	2
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	3
A)	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	3
B)	Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	3
C)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	4
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung	4
D)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	5
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung	5
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB	6
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen	10
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB	10
a)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB	11
B)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB	25
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB	26
C)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB	44
c)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB	45

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

• Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB

1. **Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Schreiben vom 18.01.2021**
2. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 06.04.2021**
3. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 19.01.2021**
4. **Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz – Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen, Schreiben vom 14.01.2021**
5. **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier; Schreiben vom 05.02.2021**

• Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB

1. **Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Schreiben vom 16.02.2022**
2. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 14.02.2022**
3. **Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main, Schreiben vom 07.03.2022**
4. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 22.02.2022**
5. **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, Friedrichstraße 36, 56564 Neuwied, Schreiben vom 15.02.2022**
6. **Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz – Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen, Schreiben vom 17.02.2022**
7. **Rhein Hunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth, Schreiben vom 16.02.2022**
8. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 15.02.2022**
9. **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 14.02.2022**
10. **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier; Schreiben vom 18.03.2022**

Die Inhalte dieser Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB sind in der Anlage aufgeführt.

II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

A) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

keine

B) Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

keine

C) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

1. **Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier, Schreiben vom 29.01.2021**
2. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 11.01.2021**
3. **Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main, Schreiben vom 01.02.2021**
4. **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.02.2021**
5. **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 21.01.2021**
6. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 12.01.2021**
7. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Umwelt, Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 18.01.2021**
8. **Stadtverwaltung Koblenz, Tiefbauamt, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 25.01.2021**

Die Inhalte dieser Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB sind in der Anlage aufgeführt.

a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Anregungen aus den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

D) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

1. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 14.02.2022 (Seite 6)**
2. **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.03.2022 (Seite 7)**
3. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 09.03.2022 und 18.03.2022 (Seite 7)**

a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 14.02.2022</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegenüber unserer im Rahmen des bisherigen Verfahrensablaufes mit E-Mail vom 11.01.2021 abgegebenen Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.</p> <p>Anliegend erhalten Sie einen aktuellen Auszug unseres Trassenplanes. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieses Planes auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de.</p> <p>Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de erforderlich. Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser E-Mail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind planerisch nicht betroffen. Die weiteren Anregungen zu den Telekommunikationslinien und zu den Hausanschlüssen im Plangebiet betreffen nachfolgende Baumaßnahmen und sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Die Stellungnahme sollte daher zur Kenntnis genommen werden.</p>

2	<p>Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.03.2022</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Unsere Belange wurden im Textteil des Bebauungsplanes berücksichtigt - hierfür vielen Dank. Durch die Anpassung der damaligen Planung ergeben sich keine weiteren Berührungspunkte. Unsere Bitte um frühzeitige Abstimmung ergibt sich auch für etwaige Leitungsanpassungen durch den Investor. Dies ist jedoch Teil der Ausführungsplanung.</p>	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.
3	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 09.03.2022 und 18.03.2022</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme vom 15.07.2021, in der wir unsere Bedenken hinsichtlich einer optischen Dominanz der Neubebauung zurückgestellt haben. Diese Aussage behält unseren Informationen zufolge auch für den aktuellen Vorgang Gültigkeit.</p> <p>Stellungnahme vom 15.07.2021 <i>vielen Dank für den angenehmen und konstruktiven Kontakt hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 17 in Koblenz und der möglichen Auswirkungen auf das Kulturdenkmal „Am Plan 30“.</i> <i>Sie ließen uns - Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf – am 12.05.2021 eine Visualisierung des o.g. Kulturdenkmals zukommen, auf der auch die geplante Neubebauung der Fläche zwischen dem Denkmal und der Pfulhgasse zu sehen ist.</i> <i>Unsere Stellungnahme verzögerte sich jedoch, da der für die Erfassung und Bewertung von Kulturdenkmälern zuständige Fachbereich Inventarisierung einen Prüffall hinsichtlich des Objektes „Am Plan 30“ eröffnet hatte. Konkret ging es darum, die rückwärtigen Hofflächen auf ihre Denkmalswürdigkeit hin zu untersuchen.</i> <i>Die zuständige Kollegin der Inventarisierung hatte am 06.07.2021 die Gelegenheit, sich vor Ort mit diesem Prüffall zu befassen. Am</i></p>	

<p><i>13.07.2021 hat die Denkmalkommission des genannten Fachbereiches dann entschieden, dass keine Erweiterung des Schutzzumfangs erfolgt, weder zum Innenhof hin, noch zum rückwärtigen Lagergebäude. Die Denkmaleigenschaft bezieht sich nach heutigem Stand allein auf das dreigeschossige barocke Wohn- und Geschäftshaus mit zweigeschossigem Seitentrakt in der Gördenstraße, wie in der Denkmaltopographie 3.2 auf S. 102 angegeben. Zwar sei die Frage noch zu klären, ob möglicherweise ältere vorhandene Keller unter dem Gesamtkomplex existieren; der rechtliche Schutzzumfang ist jedoch wie oben beschrieben.</i></p> <p><i>Von dieser Klarstellung des Schutzzumfangs des Denkmals „Am Plan 30“ ausgehend, sehen wir keine Beeinträchtigung des Einzeldenkmals durch die vorgelegten Planungen gegeben. Die bauliche Situation, insbesondere der Gördenstraße, erlaubt keine größere Distanz zu der städtebaulichen Situation und somit lediglich sehr steile Betrachtungswinkel. Dies wird unseres Erachtens durch die Visualisierung hinreichend belegt. Eine visuelle Beeinträchtigung des Denkmals ist aktuell nicht zu erwarten. Daher stellen wir unsere diesbezüglichen Bedenken aus unserer Stellungnahme zurück.</i></p> <p>Stellungnahme vom 19.02.2021 Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind denkmalpflegerische Belange durch das Kulturdenkmal „Am Plan 30“ betroffen. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Die Neubebauung innerhalb des Planbereiches kann das Kulturdenkmal in seinem Erscheinungsbild durch optische Dominanz und Überhöhung beeinträchtigen. Insbesondere aufgrund der baulichen Bestandssituation würden wir unsere Bedenken jedoch zurückstellen. Jedoch ist es denkmalfachlich erforderlich, die vorgenannte optische Dominanz durch ein Zurücknehmen des Staffelgeschosses entlang der Gördenstraße abzumindern. Der Bebauungsplan sieht einen Rücksprung</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen, da die angeführten Bedenken hinsichtlich einer optischen Dominanz der Neubebauung mit Schreiben vom 09.03.2022 und 18.03.2022 s.o. zurückgestellt wurden.</p>
---	---

	<p>von lediglich drei Metern vor. Aus denkmalfachlicher Perspektive wäre diese Distanz zu erhöhen. Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.</p>	
--	---	--

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB

1. Petent/Petentin 1a – 1f, 6 Schreiben vom 11.06.2020 (Seite 11), gleichlautend vorgebrachte Stellungnahmen von insgesamt 6 Petenten / Petentinnen

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen

2. Petent/Petentin 2, Schreiben vom 09./ Niederschrift 22.03.2021 zur mündlichen Stellungnahme 09.03.2021 (Seite 19)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.

Die angeregte Verkehrsführung des Ladeverkehrs über den Entenpfuhl und über die Kornfortstraße wird zur Kenntnis genommen

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen

3. Petent/Petentin 3, Schreiben vom 25./ Niederschrift 29.03.2021 zur mündlichen Stellungnahme 25.03.2021 (Seite 20)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen


4. Petent/Petentin 4, Schreiben vom 18./ Niederschrift 29.03.2021 zur mündlichen Stellungnahme 18.03.2021 (Seite 23)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen

a) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB

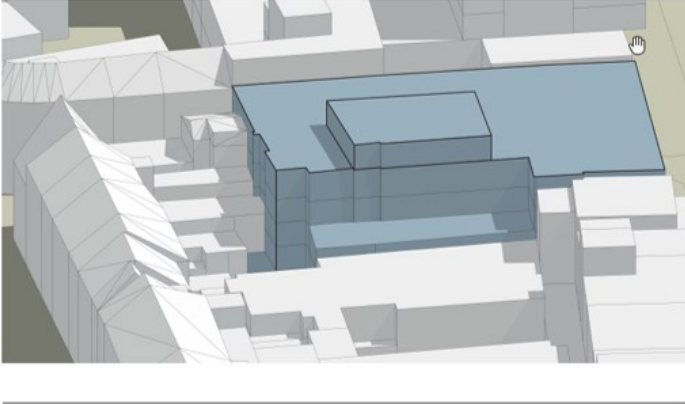
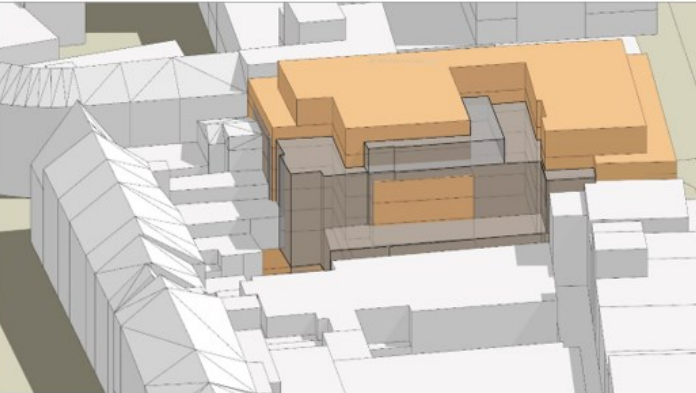
Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
<p>1a – 1f</p>	<p>Petent / Petentin 1a – 1f, Schreiben vom 11.06.2020</p> <p>aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.5.2020 war zu vernehmen, dass der Stadtrat am 07.05.2020 beschlossen hat, den „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse, Änderung Nr. 2“ zu genehmigen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.</p> <p>Der Vorwurf des Petenten / der Petentin, dass die geplante Baukörpererhöhung „den Blick auf die Kulisse der Altstadt in Zukunft verhindern würde“ ist in dieser Absolutheit nicht richtig. Richtig ist, dass eine partielle Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zu den Türmen der Liebfrauenkirche zu erwarten ist, s. folgende Visualisierung.</p> 

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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</p>	<p>Diese verminderte Sichtbeziehung betrifft aber keine aktuell unbeeinträchtigte „Sichtachse“, sondern bedeutet aufgrund der geplanten Gebäudehöhe eine zusätzliche Verringerung der Sichtbarkeit von bisher sichtbaren Teilen der Türme der Liebfrauenkirche, z.B. vom Blickpunkt Bushaltestelle Zentralplatz. Diese Sichtbeziehung ist aber zum einen bereits heute schon durch das Bestandsgebäude erheblich vermindert. Zum anderen werden auch weiterhin die Turmspitzen der Liebfrauenkirche z.B. von den o.a. Bushaltestellen am Zentralplatz aus sichtbar sein.</p> <p>Weiterhin wurden seitens der für den Umgebungsschutz der Liebfrauenkirche zuständigen und im Verfahren beteiligten Denkmalpflegebehörden keine diesbezüglichen Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird hier aber den mit der zulässig erklärten Baukörpererhöhung verfolgten Planungszielen ein höheres Gewicht als der angeführten partiellen Betroffenheit der o.a. Sichtbeziehung eingeräumt.</p> <p>Die Aussage des Petenten / der Petentin, dass innerhalb des vorhandenen Einzelhandelsgebäudes bereits gemäß bisherigem Planrecht in den oberen Geschossen entsprechende Wohnungen errichtet werden könnten, ist richtig. Aber große Teile der innenliegenden Bereiche des großflächigen Bestandsgebäudes wären mangels einer natürlichen Belichtung und auch vom baulichen Bestand her überhaupt nicht für Wohnzwecke nutzbar. Mit oder ohne Planänderung wäre somit für die Errichtung von Wohnungen in den oberen Geschossen in jedem Fall ein erheblicher Umbau bzw. Neubau erforderlich. Die verfolgte Planänderung bildet die planungsrechtliche und zeitgemäße Grundlage für eine Neugestaltung der „Blockendlage“ für die planerisch angestrebten Nutzungszwecke. Hierzu dient die Ausbildung eines Innenhofes (ab der Erdgeschossenebene) und eine allseitige Rückstaffelung des Baukörpers, um insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet <u>und</u> im Planungsumfeld auf Bebauungsplanebene sicherzustellen. Gegenüber dem Bestandsgebäude erfolgt sogar eine Reduzierung der zukünftigen Geschossflächenzahl und somit des Bauvolumens.</p> <p>An dieser Stelle wird planerisch auch sehr bewusst eine architektonisch und</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>hierzu Bedarfsanalysen / Umfragewerte vor?</p> <p>Außerdem sieht die Planung lediglich 43 Stellplätze für 260 Studentenapartements oder 240 Hotelzimmer vor. Die Innenstadt verfügt bereits jetzt in dem Bereich der Pfulhgasse / 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.</p>	<p>städtebaulich prägende Dominante verfolgt. Als städtebauliche Dominante soll hier ein das Planumfeld überragender und durch ein entsprechendes Bauvolumen hervorstechender Baukörper vorgesehen werden. Durch eine moderne Fassade und eine höhengestaffelte Bebauung soll ein architektonisches und städtebaulich hochwertiges Entrée verwirklicht werden. Hiermit wird auch das verfolgte städtebauliche Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gemäß BauGB durch eine Maßnahme der Nachverdichtung beachtet.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan in Form eines Angebotsbebauungsplans erklärt weiterhin keine der angesprochenen „normalen Wohnungen“ und präferierten Mieter „wie z.B. Familien, Senioren und Einzelpersonen (wie auch Studenten)“ für unzulässig. Im Baugebiet MK 1 sind oberhalb des Erdgeschosses besondere Wohnformen (Studierendenwohnungen, betreutes / „Service Wohnen“ und gemeinschaftliches Wohnen) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf <u>allgemein</u> zulässig. Auch „normale Wohnungen“ sind ebenfalls <u>als Ausnahme</u> oberhalb des Erdgeschosses im Teilbereich MK1 und <u>allgemein</u> oberhalb des Erdgeschosses im Teilbereich MK2 zulässig.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Szenarien von Nutzungskonzepten und des hieraus resultierenden Stellplatzbedarfs untersucht. Für die Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde bei der Verkehrsaufkommensprognose des Bebauungsplans von folgenden Nutzungen im Sinne eines Worst Case ausgegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche VKF von 1.100 m² • Hotel mit 450 Betten in 210 Doppel- und 30 Einzelzimmern <p>Es wurde weiterhin die Festlegung getroffen, dass die Pkw-Tiefgaragen-Stellplätze aber nicht für Kunden des Einzelhandels oder für allgemeine Besucher der Innenstadt im Sinne eines öffentlichen Parkhauses zur Verfügung stehen. Gemäß den o.a. Kenndaten und den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz wären unter Berücksichtigung des sog. ÖPNV-Bonus (hier der</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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?</p>	<p>Gebietszone I) mindestens 72 Stellplätze nachzuweisen. Nach der verkehrsplanerischen Stellungnahme werden im Tagesverlauf zwischen mindestens 65 Stellplätze (bei einer gemischten Nutzung durch Hotelgäste und Beschäftigte) und maximal 93 Stellplätze (bei einer getrennten Nutzung durch Hotelgäste und Beschäftigte) in der Tiefgarage benötigt. Im Baugebiet MK 1 wären die o.a. Stellplätze auch herstellbar, z.B. mittels der Anlage von sog. Doppelparkern oder einer zweiten Untergeschossebene. Der getroffene Nutzungs- und Stellplatz-Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario nicht nur plausibel, sondern auch umsetzbar, vgl. Kapitel 4.8 der Begründung. Aber auch die beste Bauleitplanung kann ein unrechtmäßiges Parken weder verhindern noch durch städtebauliche Festsetzungen ausschließen.</p> <p>Es werden an dieser Stelle die Ausführungen der Begründung in Auszügen wiedergegeben: <i>„Die verkehrliche Organisation der Pfulhgasse mit dem unmittelbar angrenzenden Knotenpunkt Görgenstraße/Clemensstraße erlaube an der Tiefgaragenzufahrt nur ein Rechtsabbiegen / Rechtseinbiegen. Um hier vor der Knotenpunktzufahrt (West-Ost-Richtung) in der Pfulhgasse ein wildes Linksabbiegen in die Tiefgaragenzufahrt mit Wartepflicht gegenüber dem Gegenverkehr und damit ein Blockieren der Knotenzufahrt bzw. gefährliche Situationen zu verhindern, sollte im Anschluss an die bestehende bauliche Querungshilfe (Insel) die Trennung beider Fahrtrichtungen entweder baulich oder verkehrstechnisch mittels Fahrbahnschwellen und aufgesetzten Baken erfolgen. Bzgl. der Lage der Abwicklung der zukünftigen Anlieferverkehre wird im Rahmen der Begutachtung die Implementierung einer Ladezone im Bereich der Pfulhgasse nicht präferiert. Empfohlen wird gutachterlich die Nutzung der weiterhin bestehenden Ladezonen im öffentlichen Verkehrsraum vor dem der Görgenstraße gegenüberliegenden Bereich Görgenstraße Nr. 13 (ehemaliges Commerzbank-Gebäude). Eine denkbare Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in die Görgenstraße würde bei einer gleichzeitigen Andienung in diesem Bereich, ähnlich wie oben für die Pfulhgasse erwähnt, zu Konflikten durch die Kreuzung der Ladevorgänge mit der künftigen Tiefgaragenzufahrt führen. Des Weiteren ist bei einer Verlagerung von Tiefgaragenverkehren in den durch Fußgänger stark genutzten Kopfbereich der Görgenstraße und auch vor</i></p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p>	<p><i>der Knotenzufahrt Clemensstraße diesbezüglich mit Konflikten zu rechnen. Diese Lösung ist daher nicht zu empfehlen.“</i> Es liegen auf Basis der o.a. Untersuchung keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund der Verkehrserzeugung, der Lage der Tiefgarargenzu- und -abfahrt sowie der vorgesehenen Nutzung der öffentlichen Ladezone durch den Bebauungsplan in Verbindung mit den planerisch vorbereiteten Vorhaben öffentliche Verkehrsbelange planungsrelevant betroffen sind. Eine planungsbedingte Betroffenheit der Bushaltestelle liegt ebenfalls nicht vor. Nach dem Gutachten „schalltechnischen Untersuchung“ für den Bebauungsplan Nr. 17 Gördenstraße / Pfuhlgasse kommt es zu keiner Erhöhung durch den Ziel-/ Quellverkehr des Planvorhabens. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche in der bestehenden Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen aus der Erhöhung durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes und es sind keine verkehrslenkenden Maßnahmen organisatorischer Art notwendig. In Bezug auf das Planvorhaben mit Tiefgarage sind bei Einhaltung der unter Abschnitt 4 des Gutachtens aufgeführten Anforderungen keine unzulässigen Geräuschemissionen im Sinne der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung (der Nachbarschaft) zu erwarten.</p> <p>Die geplante Aufstockung sieht keine erheblich erhöhte Bebauung <u>im Bereich des Baublock-Innenhofs</u> vor. Insbesondere zum städtebaulich und nutzungsbezogenen „empfindlichen“ Blockinnenbereich (mit den hier aus dem Bereich Pfuhlgasse und Am Plan in den oberen Geschossen zum Blockinnenbereich hin orientierten Wohnnutzungen) soll eine erhebliche Baukörperrücknahme und Rückstaffelung des geplanten Gebäudes bzw. der zulässig erklärten Bebauung im Vergleich zum aktuellen Bestand erfolgen. Wie die folgenden Abbildungen und auch das Gutachten „Aktualisierung der Verschattungsstudie“ darstellen, ist planungsbedingt keine Verschlechterung, sondern gegenüber dem Status Quo Gebäude sogar eine Verbesserung zu erwarten. In der folgenden Abbildung 12 ist in grau die geplante Baukörperreduzierung des Planvorhabens gegenüber dem Bestandsgebäude dargestellt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		 <p data-bbox="1160 762 1727 807">Abb. 11: Visualisierung Bestandsgebäude, Blick von Westen (Quelle prasch buken partner architekten bda)</p>  <p data-bbox="1160 1246 1854 1313">Abb. 12: Visualisierung Planung mit Volumenreduzierung (Variante Einzelhandel EG + besondere Wohnformen im OG), Blick von Westen (Quelle prasch buken partner architekten bda)</p> <p data-bbox="1160 1321 2067 1417">Gemäß dem o.a. Verschattungsgutachten würde sich im Innenhofbereich nördlich der geplanten Bebauung für einzelne Fassadenbereiche sogar planungsbedingt die Besonnungsqualität verbessern. Die Dachterrassen dienen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>den Bewohner in baulich verdichteten Beständen als übliche Außenwohnbereiche. Diese sind schalltechnisch wie Balkone o.ä. zu beurteilen. Störende und beeinträchtigende Nutzungen von Terrassen oder Balkonen sind zwar nie auszuschließen, aber bei einer ordnungsgemäßen, wohnadäquaten Nutzung mit Einhaltung der Nachtruhe (Einhaltung der Zimmerlautstärke) können erhebliche Immissionskonflikte ausgeschlossen werden. Die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen tragen ebenfalls zu einer Verbesserung des Blockinnenklimas bei. Die angesprochen Umweltfolgen auf die Tierwelt, die Frischluftversorgung und das Raumklima sind nicht nachvollziehbar. Für das geplante Bauvorhaben wurde eine „Kurzstellungnahme Lokalklima“ durch die Lohmeyer GmbH im Mai 2020 erstellt (s. auch Grundlagen der Planbegründung). Im Folgenden wird aus dieser Stellungnahme zitiert:</p> <p><i>„Gegenwärtig ist die Fläche des Plangebiets vollständig bebaut bzw. versiegelt (vgl. Abb. 2.1). Durch die geplante Bebauung werden gegenüber dem Istzustand keine das Stadtklima relevant beeinflussenden Veränderungen der energetischen Randbedingungen geschaffen. Eine signifikante Veränderung der thermischen und windklimatischen Gegebenheiten im Plangebiet und der hieran angrenzenden Umgebung / Nachbarbebauung sind daher nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Unter Beachtung der mit dem Klimawandel einhergehenden zunehmenden Hitzebelastung sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen klimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (Klimaanpassung). Die geplanten Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 Ä2) sind daher zu begrüßen und sollten unbedingt umgesetzt werden. Hierdurch können im Innenbereich des Plangebietes gegenüber dem Status Quo Verbesserungen des Mikroklimas erzielt werden.</i></p> <p><i>Aus stadtklimatischer Sicht kann somit die geplante Bebauung in der vorgesehenen Form umgesetzt werden.“</i></p> <p>Das im Verfahren beteiligte Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Koblenz hat keine diesbezüglichen Bedenken vorgetragen. Die Thematik</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Brandschutz ist aber erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis des konkreten Bauvorhabens dort abschließend zu bewältigen.</p> <p>Gemäß der Planbegründung sind aufgrund von unterschiedlichen Höhenniveaus innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes des mehrgeschossigen (ehemaligen) Bekleidungshauses "Sinn Leffers" schon innerhalb der erdgeschossigen Nutzung verschiedene Ebenen zu überwinden. Eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Bestandsgebäudes sei nach den plausiblen Eigentümerangaben nicht gegeben. Auslöser für die Planaufstellung waren zwar die Nutzungskonzepte des Eigentümers / Investors. Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung war aber unabhängig von diesem Vorhaben die Aufstellung zur Bebauungsplanänderung erforderlich, da städtebauliche und ökologische Defizite im Plangebiet vorliegen bzw. zu erwarten waren (z.B. ist der befürchtete Leerstand des Gebäudes nun eingetreten) und diese durch den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht angemessen und zeitnah bewältigt werden konnten. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen B-Plan soll planerisch an dieser Stelle sehr bewusst eine architektonisch und städtebaulich prägende (bauliche höhere) Dominante geschaffen werden, die städtebaulich positive Effekte auf das Plangebiet und dessen Umfeld erzielen soll. Diese städtebaulichen Ziele sind, ebenso wie die Privaten Investorenziele – mit dem bisher rechtskräftigen B-Plan nicht adäquat umsetzbar.</p>

<p>2</p>	<p>Petent / Petentin, Schreiben vom 09./ Niederschrift 22.03.2021</p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt. Die angeregte Verkehrsführung des Ladeverkehrs über den Entenpfuhl und über die Kornfortstraße wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Durch den Petenten/ die Petentin am 09.03.2021 mündlich vorgebrachte Bedenken und Anregungen zum o.g. Bebauungsplanverfahren: Am 09.03,2021 ab 10:00 Uhr brachte der Petent / die Petentin die nachfolgend genannten Bedenken und Anregungen- zur Planung mündlich vor. Der Unterzeichner hat die Bedenken/ Anregungen niedergeschrieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> •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 	<p>Bzgl. der Stellplatzthematik wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a – 1f verwiesen. Der getroffene Nutzungs- und Stellplatz-Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario nicht nur plausibel, sondern auch umsetzbar. Weiterhin handelt es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, der noch eine Flexibilität bzgl. der zukünftigen (unter den für Allgemein und als Ausnahme zulässig erklärten) Nutzung ermöglichen soll. Der Stellplatznachweis ist abschließend auf Ebene des Bauantrags nachzuweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist hingegen „nur“ die generelle Machbarkeit der Planung darzulegen. Dieses wurde belegt.</p> <p>Die Anregung bzgl. der Führung der Lieferverkehre wird an den Investor / an die zukünftigen Nutzer mit Lieferverkehren, an die Baugenehmigungs- und an die Verkehrsbehörde weitergegeben. Die Verkehrsführung des (gegenüber der Bestandsnutzung voraussichtlich verringerten) Ladeverkehrs stellt aber hier keinen Planungskonflikt dar, der im B-Planverfahren abschließend zu regeln / zu bewältigen ist.</p> <p>Nach den Festsetzungen des Angebotsbebauungsplans ist eine Hotelnutzung zwar allgemein zulässig, aber nach dem aktuellen Vorhabenstand wird kein Hotelnutzung mehr verfolgt. Unabhängig hiervon würde die Anbindung des Hotels für Besucher-/ Gäste mit PKW-Nutzung über die Tiefgaragenanbindung an der Pfulhgasse und die Ladeverkehre über die öffentliche Ladezone an der Gördenstraße erfolgen. Nach Angaben von Hotelbetreibern reisen 70% der Gäste von Innenstadthotels per ÖPNV an. Ein Planungserfordernis für Reisebushalteplätze wird nicht gesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan selbst sieht gerade innerhalb des Oberzentrums Koblenz</p>

	<p>zutreffend. Tatsächlich stünde bei Realisierung des Vorhabens weniger Fläche für den Einzelhandel zur Verfügung als gegenwärtig im Bestand.</p> <ul style="list-style-type: none"> •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. 	<p>und der Lage in einem klassischen Kerngebiet keine Beschränkung des Einzelhandels auf einzelne Geschosse vor. Auch wenn nach der aktuellen Vorhabenplanung nur im EG eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, sichern die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass zukünftigen Veränderungsprozessen mit einem möglichst flexiblen Nutzungskonzept (hier ggf. eine Einzelhandelsnutzung auf mehreren Ebenen) begegnet werden kann. Eine zwingende Festsetzung von Einzelhandel ist angesichts der aktuellen Einzelhandelsentwicklung (Stichworte: Kaufhaussterben, Online-Shopping) städtebaulich nicht begründbar und würde auch den aktuellen Gebäude-Leerstand nicht bewältigen.</p> <p>Die städtebaulich und architektonisch verfolgte Aufwertung und Nutzungsmischung inkl. Revitalisierung und Belebung des Plangebiets unter Beachtung der Fußgängerbelange im Bereich der Gördenstraße unterstützt sehr wohl die angesprochene Scharnierfunktion.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung ist auch ohne Anschluss an den natürlichen Boden technisch umsetzbar und ein zeit- und standortgemäßer – sicherlich kleiner – Beitrag zum Klimaschutz.</p> <p>Die Verschattungsthematik in Bezug auf die angrenzende Bebauung wurde im Gutachten „Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz – Belichtungs- und Verschattungsstudie, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020 und dessen Aktualisierung – aufgrund der Planfortschreibung – im Mai 2021 angemessen untersucht und bewertet, s. Kapitel 4.4.2 der Begründung.</p>
<p>3</p>	<p>Petent / Petentin, Schreiben vom 25./ Niederschrift 29.03.2021</p> <p>Durch den Petenten/ die Petentin am 25.03.2021 mündlich vorgebrachte Bedenken und Anregungen zum o.g. Bebauungsplanverfahren. Am 25.03.2021 ab 10:20 Uhr brachte der Petent/ die Petentin 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Es wird auf das Schreiben vom 11.06.2020 verwiesen, indem bereits Bedenken in Bezug auf das Bebauungsplanänderungsverfahren geäußert 	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.</p> <p>Mit Bezug auf das Schreiben vom 11. 06.2020 wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen.</p>

<p>wurden - das Schreiben habe weiterhin Bestand.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>• 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.</p>	<p>Aufgrund der Blockendlage dieses Plangebiets und der mit der Lage verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung als bedeutender Eingangsbereich bzw. Bindeglied für die Altstadt soll die gegenüber dem bisher rechtskräftigen B-Plan für zulässig erklärte Baukörpererhöhung nicht nur eine Optimierung von nutzbaren und vermarktbareren Flächen gegenüber dem Bestand und Ursprungsplan bewirken, sondern an dieser Stelle auch sehr bewusst eine architektonisch und städtebaulich prägende Dominante geschaffen werden. Als städtebauliche Dominante soll hier ein das Planumfeld überragender und durch ein entsprechendes Bauvolumen hervorstechender Baukörper vorgesehen werden. Durch eine moderne Fassade und eine höhengestaffelte Bebauung soll ein architektonisches und städtebaulich hochwertiges Entrée verwirklicht werden. Hiermit wird auch das verfolgte städtebauliche Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gemäß BauGB beachtet, nach dem sich die Städte besser in die Höhe als in die Weite verdichten sollten und hierdurch auch vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.</p> <p>Zur angesprochenen Heterogenität des Plangebiets wird auf den Baubestand verwiesen. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude Am Plan Nr. 28 und Nr. 30 sowie Gördenstraße Nr. 4 sind nicht nur untereinander, sondern aus städtebaulicher Sicht auch im Vergleich zum Baukomplex „Sinn Leffers“ durchaus als baulich, nutzungsbezogen und architektonisch heterogen zu bewerten.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen Scharnierfunktion wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 2 verwiesen.</p> <p>Planungsbedingt sind keine architektonisch und städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf das Straßenbild der Pfuhlgasse / Gördenstraße zu erwarten. Die Planung ermöglicht zweifelsfrei eine höhere Geschossigkeit bzw. Höhe, die aber bereits in der Umgebung mehrfach (und baulich weitaus höher) vorhanden ist, s. direkt. benachbarte Hochhausbebauung im Bereich des Zentralplatzes (Forum Mittelrhein, Forum Confluentes), dem ehemaligen Commerzbank-Hochhaus sowie dem Schängel-Center. Die befürchtete Vorbildwirkung ist bereits anhand der vorhandenen Hochbauten vorhanden, welche darüber hinaus innerhalb der zentralen Innenstadtlage des Oberzentrums Koblenz aus architektonischer und städtebaulicher Sicht keinesfalls per se als nachteilig zu</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none">•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 Gördenstraße würde sich, deutlich besser eignen. Schließlich hätte in der Vergangenheit eine Tiefgaragenzufahrt von der Gördenstraße 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.	<p>bewerten sind.</p> <p>Dieses Problem war dem Gutachter bewusst. Daher erfolgte ein Abgleich der Erhebungsdaten mit vergangenen Zählungen. In Abstimmung mit der Stadt Koblenz wurden daher die Leichtverkehrsströme am Knotenpunkt Pfuhlgasse/ Clemensstraße / Gördenstraße mit einem Faktor 1,15 erhöht bzw. hochgerechnet und somit eine abgesicherte, belastbare Datengrundlage für die weiteren Berechnungen (Schalltechnische Untersuchungen, Verkehrsuntersuchungen mit Leistungsfähigkeitsberechnung des o.a. Knotenpunkts) geschaffen.</p> <p>Bzgl. der Bewertung und Abwägung zur Festsetzung der Lage der Tiefgaragenzufahrt wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a – 1f verwiesen. Bzgl. der Lage der Abwicklung der zukünftigen Anlieferverkehre wurde im Rahmen der Begutachtung die Implementierung einer Ladezone im Bereich der Pfuhlgasse nicht präferiert, da hier Konflikte durch die Kreuzung der Ladevorgänge mit der künftigen Tiefgaragenzufahrt, mit der vorhandenen Bushaltestelle und mit Fußgänger- / Radfahrerbelangen befürchtet wurden.</p> <p>Das Planungserfordernis für den Geltungsbereich beruhte insbesondere auf einem konkreten / zu erwartenden städtebaulichen Missstand (Leerstand) und auf Basis konkreter Investorenabsichten für den Geltungsbereich. Die städtebaulich und architektonisch verfolgte Aufwertung und Nutzungsmischung inkl. Revitalisierung und Belebung des Plangebiets unter Beachtung der Fußgängerbelange im Bereich der Gördenstraße dient den städtebaulich hier verfolgten Innenstadtfunktionen und somit gleichfalls den Anliegern (Eigentümer, Bewohner, Geschäftsinhaber etc.) vor einem ansonsten zu befürchtenden „Downgrading“ des Plangebiets (gekennzeichnet durch städtebauliche Mängel und/oder soziale Problemlagen) und entsprechenden Auswirkungen auf das Planumfeld.</p>
--	--

<p>4</p>	<p>Petent 4, Schreiben vom 18./ Niederschrift 29.03.2021</p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.</p>
	<p>Am 18.03.2021 ab 10:20 Uhr brachte der Petent/ die Petentin 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Aufgrund der Blockendlage dieses Plangebiets und der mit der Lage verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung als bedeutender Eingangsbereich bzw. Bindeglied für die Altstadt soll durch die gegenüber dem bisher rechtskräftigen B-Plan für zulässig erklärte Baukörpererhöhung nicht nur eine Nachverdichtung ermöglichen, sondern an dieser Stelle auch sehr bewusst eine architektonisch und städtebaulich prägende Dominante geschaffen werden. Als städtebauliche Dominante soll hier ein das Planumfeld überragender und durch ein entsprechendes Bauvolumen hervorstechender Baukörper vorgesehen werden. Durch eine moderne Fassade und eine höhengestaffelte Bebauung soll ein architektonisches und städtebaulich hochwertiges Entree und die Innenstadt fördernde und den Bedarfen entsprechende Nutzungen verwirklicht werden. Hiermit wird auch das verfolgte städtebauliche Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gemäß BauGB beachtet, nach dem sich die Städte besser in die Höhe als in die Weite verdichten sollten. Der Bebauungsplan dient weiterhin gerade auch dazu, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Investorenvorhaben zu schaffen, damit der befürchtete und inzwischen eingetretene Leerstand beseitigt wird.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen „Abkoppelung der Altstadt“ wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petent / Petentin III A Nr. 2 (Scharnierfunktion) verwiesen. Bzgl. der angesprochenen Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu den Türmen der Liebfrauenkirche wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a – 1f und die dortige Visualisierung verwiesen.</p> <p>Das Planungserfordernis für den Geltungsbereich beruht auf einem konkreten / zu erwartenden städtebaulichen Missstand (Leerstand) und auf Basis konkreter Investorenabsichten für den Geltungsbereich. Ein zwingendes städtebauliches Erfordernis zur Überplanung des gesamten Karrees bestand zum</p>

<ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufgrund der geplanten Dichte und Höhe des Vorhabens wird eine Verschattung des Innenhofs befürchtet. <p>Auch wird befürchtet, dass bei Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens eine Verödung der Planpassage eintritt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Es bestünde noch ein Wegerecht in der Untergeschoss-/Tiefgaragenebene von der Gördenstraße zum Grundstück Am Plan Nr. 24. Dies sei in der Planung nicht berücksichtigt.	<p>Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse“ aber nicht.</p> <p>Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, der noch eine Flexibilität bzgl. der zukünftigen (unter den für Allgemein und als Ausnahme zulässig erklärten) Nutzung ermöglichen soll. Der Stellplatznachweis ist abschließend auf Ebene des Bauantrags nachzuweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist hingegen „nur“ die generelle Machbarkeit der Planung darzulegen. Dieses wurde belegt. Bzgl. der Stellplatzthematik wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen. Der getroffene Nutzungs- und Stellplatz-Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario nicht nur plausibel, sondern auch umsetzbar.</p> <p>Bzgl. der Verkehrsbelange wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten/ Petentin III A Nr. 1a – 1f verwiesen. Es liegen auf Basis der durchgeführten Verkehrsuntersuchungen keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund der Verkehrserzeugung, der Lage der Tiefgarargenzu- und -abfahrt sowie der vorgesehenen Nutzung der öffentlichen Ladezone durch den Bebauungsplan in Verbindung mit den planerisch vorbereiteten Vorhaben öffentliche Verkehrsbelange planungsrelevant betroffen sind.</p> <p>Die Verschattungsthematik in Bezug auf die angrenzende Bebauung wurde gutachterlich angemessen untersucht und bewertet. Gemäß dem o.a. Gutachten würde sich im Innenhofbereich nördlich der geplanten Bebauung für einzelne Fassadenbereiche sogar planungsbedingt die Besonnungsqualität verbessern.</p> <p>Die befürchtete planungsbedingte Verödung der Planpassage, die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, ist nicht nachvollziehbar und diese Bewertung / planungsbedingte Betroffenheit wird nicht geteilt. Die geplante Neubebauung soll vielmehr eine Aufwertung des Plangebiets und des städtebaulichen Umfeldes bewirken. Von der Neubebauung werden somit eher eine „Wiederbelebung“ des Plangebiets mit positiven Effekten auf das Planumfeld erwartet.</p> <p>Das angesprochene private Wegerecht ist vertraglich (per Baulast) gesichert. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf für entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans besteht aber nicht.</p>
---	--

B) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB

1. Petent/Petentin 1, Schreiben vom 22.02.2022 (Seite 26)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.

Die angeregte Verkehrsführung des Ladeverkehrs über den Entenpfuhl und über die Kornfortstraße wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

2. Petent/Petentin 2, Schreiben vom 14.03.2022 i.V. mit Schreiben vom 11.06.2021 und mündlicher Stellungnahme vom 18.03.201 (Seite 32)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

3. Petent/Petentin 3, Schreiben vom 17.03.2022 (Seite 32)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

4. Petent/Petentin 4 (Bürgerinitiative „Unsere Altstadt), Schreiben vom 17.03.2022 (Seite 36)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

5. Petent/Petentin 5, Schreiben vom 03.04.2022 (Seite 37)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Petent / Petentin, Schreiben vom 22.02.2022</p> <p>beiliegend überlasse ich Ihnen die Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17. Ich bitte um Berücksichtigung bei der Fortentwicklung der Planung.</p> <p>Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 17 gemäß der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Koblenz vom 07. 02. 2022.</p> <p>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.</p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt. Die angeregte Verkehrsführung des Ladeverkehrs über den Entenpfuhl und über die Kornfortstraße wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der Planbegründung sind aufgrund von unterschiedlichen Höhenniveaus innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes des mehrgeschossigen (ehemaligen) Bekleidungshauses "Sinn Leffers" schon innerhalb der erdgeschossigen Nutzung verschiedene Ebenen zu überwinden. Eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Bestandsgebäudes sei nach Eigentümerangaben nicht gegeben und wird folgend so belegt: <i>„Dies führe zu einer im Vergleich mit Konkurrenzstandorten deutlich geringeren Flächeneffizienz und Attraktivität. Der Investor bewertet daher den Abriss (mit Ausnahme des Bestandsgebäudes Am Plan 28) und den anschließenden architektonisch attraktiven und funktional zeitgemäßen Neubau als nachhaltigste Entwicklung für den Standort.“</i></p> <p>Auslöser für die Planaufstellung waren zwar die Nutzungskonzepte des Eigentümers / Investors. Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung war aber unabhängig von diesem Vorhaben die Aufstellung zur Bebauungsplanänderung erforderlich, da städtebauliche und ökologische Defizite im Plangebiet vorliegen bzw. zu erwarten waren (z.B. ist der befürchtete Leerstand des Gebäudes nun eingetreten) und diese durch den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht angemessen und zeitnah bewältigt werden konnten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt hierbei als sogenannter „Angebotsplan“ über die o.a. Vorhabenfläche hinaus zeitgemäße Maßnahmen und Nutzungen zur Innenentwicklung.</p> <p>Der vorliegende Angebotsbebauungsplan setzt keine Einzelnutzung zwingend fest, sondern lässt einen „Strauß“ von kerngebietstypischen Nutzungen zu, von denen eine Attraktivitätssteigerung des Standortes zu erwarten ist (jeden-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 unter schiedliche Betrachtungen bei der Stellplatzmenge dargestellt werden.</p> <p>Es ist mir bekannt, dass die abschließende Stellplatzerfordernis 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:</p>	<p>falls im Vergleich zu einem Leerstand bzw. einer Mindernutzung im Falle eines unwirtschaftlichen Gebäudes, das „im Vergleich mit Konkurrenzstandorten deutlich geringere Flächeneffizienz und Attraktivität“ aufweist).</p> <p>Zur Klarstellung wird aus der Begründung zitiert: „Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen <i>“Zentralplatz und angrenzende Bereiche“</i> für die anschließende Sanierungsmaßnahme identifizierten städtebaulichen Sanierungsziele und Handlungsansätze wurden zwar in großen Teilen durch die o.a. Neubebauung des Zentralplatzes verfolgt und umgesetzt. Nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen erfolgte daher im Jahr 2015 formal der Abschluss des Sanierungsverfahrens. Ungeachtet dessen sind die damaligen städtebaulichen Sanierungsziele und Handlungsansätze auch auf das Plangebiet des Geltungsbereiches in die heutige Zeit als planerisches Entwicklungskonzept uneingeschränkt übertragbar.“</p> <p>Die in der Planbegründung für den vorliegenden Bebauungsplan aufgeführten und als weiterhin planerisch relevant aufgeführten Ziele und Handlungsansätze werden auch nach Abschluss des formalen Sanierungsverfahrens als weiterhin aktuelle und planerisch zu beachtende und geeignete Zielvorgaben bewertet.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Szenarien von Nutzungskonzepten und des hieraus resultierenden Stellplatzbedarfs untersucht.</p> <p>Für die Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde bei der Verkehrsaufkommensprognose von folgenden Nutzungen im Sinne eines Worst Case ausgegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche VKF von 1.100 m² • Hotel mit 450 Betten in 210 Doppel- und 30 Einzelzimmern <p>Es wurde weiterhin die Festlegung getroffen, dass die Pkw-Tiefgaragen-Stellplätze aber nicht für Kunden des Einzelhandels oder für allgemeine Besucher der Innenstadt als Parkmöglichkeit zur Verfügung stehen.</p> <p>Gemäß den o.a. Kenndaten und den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz wären unter Berücksichtigung des sog. ÖPNV-Bonus (hier der Gebietszone I) mindestens 72 Stellplätze nachzuweisen. Nach der Anlage 1.5</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1021 m² großflächiger Einzelhandel je 1 Stpl. für 10 – 20 m² = 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.</p> <p>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 m² großflächiger Einzelhandel zum anderen von 430 Hotelbetten und 1535 m² 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 m² 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.</p>	<p>der verkehrsplanerischen Stellungnahme werden im Tagesverlauf zwischen mindestens 65 Stellplätze (bei einer gemischten Nutzung durch Hotelgäste und Beschäftigte) und maximal 93 Stellplätze (bei einer getrennten Nutzung durch Hotelgäste und Beschäftigte) in der Tiefgarage benötigt. Im Baugebiet MK 1 wären die o.a. Stellplätze auch herstellbar, z.B. mittels der Anlage von sog. Doppelparkern oder einer zweiten Untergeschossebene. Der getroffene Nutzungs- und Stellplatz-Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario nicht nur plausibel, sondern auch umsetzbar. Wie bereits an anderer Stelle dargestellt, handelt es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, der noch eine Flexibilität bzgl. der zukünftigen (unter den für Allgemein und als Ausnahme zulässig erklärten) Nutzung ermöglichen soll. Im Planungsverfahren wurden im Rahmen der Investorenplanung zum einen zunächst verschiedene Nutzungsvarianten untersucht, die dann im Rahmen des weiteren Verfahrens sich konkretisierten und verfestigten. Zum anderen liegt hier ein Angebotsbebauungsplan vor, der nicht nur die aktuell verfolgte Investorenkonzeption als alleinige Grundlage für die Ermittlung und Prognose von planungsbedingten Auswirkungen zugrunde legen darf, sondern auch die Machbarkeit und Auswirkungen der allgemein zulässig erklärten Nutzungen untersuchen und bewerten muss, soweit eine Konfliktbewältigung auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich ist. Aus diesen Hintergründen resultieren im Laufe des Verfahrens die zitierten unterschiedlichen Nutzungsannahmen und Zahlen. Wie der Petent / die Petentin richtig darstellt, ist der Stellplatznachweis abschließend auf Ebene des Bauantrags nachzuweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist hingegen „nur“ die generelle Machbarkeit der Planung darzulegen. Weiterhin hat die Bauleitplanung die Aufgabe, erhebliche planungsbedingte städtebauliche Spannungen / Konflikte zu bewältigen und alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln, zu bewerten und hierbei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p>	<p>Der Vorwurf bzgl. unseriöser Aussagen ist zurückzuweisen. Mit der kritisierten Aussage (Zitat aus der Begründung siehe unten, welche sich auf die bestehende und geplante Einzelhandelsnutzung bezog) sollte in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren keinesfalls zugunsten des Investors auf eine Verringerung oder gar einen Verzicht bzgl. eines nutzungsbezogenen Stellplatznachweises hingewirkt werden. Die folgenden Auszüge aus der Planbegründung sind vielmehr als Hinweise zur bisherigen städtebaulichen Stellplatzsituation des Bestandsgebäudes und dessen Einzelhandelsnutzung zu verstehen.</p> <p><i>„Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei der hier vorliegenden Planung aber nicht um Nutzungen, die gänzlich neue Verkehre erzeugen. Die Bestandnutzung des großflächigen Einzelhandelsgebäude „Sinn Leffers“, die von den Nutzflächen her den größten Teil der Bestandnutzung im Plangebiet widerspiegelt, erzeugt aktuell schon Verkehre und generiert somit auch einen Stellplatzbedarf, der heute an anderer Stelle entsprechend bereits auch erfüllt wird. Mit PKW anreisende Einzelhandelskunden des Plangebiets finden z.B. in fußläufiger Entfernung des Planumfeldes folgende öffentlich nutzbare Tiefgaragen (Tiefgarage Görresplatz, Schängelcenter, Parkdeck Forum Mittelrhein, Schloss-Tiefgarage, Parkhaus Altlöhrtor, ADAC-Parkgarage etc.).</i></p> <p>Tatsache ist aber auch, dass das ehemalige großflächige Einzelhandelsgebäude weder Kundenparkplätze im oder am Gebäude besaß noch entsprechende Baulasten für Ersatzstellplätze von Kundenparkplätzen aktuell nachgewiesen werden konnten. Somit ist mit dem geplanten Neubau einer Tiefgarage auf jeden Fall eine Verbesserung des Stellplatzangebots gegenüber dem Status Quo zu erwarten. Es werden an dieser Stelle die Ausführungen der Begründung in Auszügen wiedergegeben: <i>„Die verkehrliche Organisation der Pfulhgasse mit dem unmittelbar angrenzenden Knotenpunkt Gördenstraße/Clemensstraße erlaube an der Tiefgaragenzufahrt nur ein Rechtsabbiegen / Rechtseinbiegen. Um hier vor der Knotenpunktzufahrt (West-Ost-Richtung) in der Pfulhgasse ein wildes Linksabbiegen in die Tiefgaragenzufahrt mit Wartepflicht gegenüber dem Gegenverkehr und damit ein Blockieren</i></p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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 Pfuhlgasse vorgesehen. Die Tiefgaragenrampe soll zweistreifig ausgebildet werden, d.h. Ein- und Ausfahrt erhalten jeweils eine eigene Fahrspur. Ich sehe 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.</p> <p>Um aber in dem Bereich der nördlichen Görgenstraße die Verkehrsbelastung heraus zunehmen sollte man darüber nachdenken wenigstens der Lieferverkehr durch Lkws über den Entenpfuhl und dann Kornfortstraße 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 Über-</p>	<p><i>der Knotenzufahrt bzw. gefährliche Situationen zu verhindern, sollte im Anschluss an die bestehende bauliche Querungshilfe (Insel) die Trennung beider Fahrtrichtungen entweder baulich oder verkehrstechnisch mittels Fahrbahn-schwellen und aufgesetzten Baken erfolgen.</i></p> <p><i>Bzgl. der Lage der Abwicklung der zukünftigen Anlieferverkehre wird im Rahmen der Begutachtung die Implementierung einer Ladezone im Bereich der Pfuhlgasse nicht präferiert. Empfohlen wird gutachterlich die Nutzung der weiterhin bestehenden Ladezonen im öffentlichen Verkehrsraum vor dem der Görgenstraße gegenüberliegenden Bereich Görgenstraße Nr. 13 (ehemaliges Commerzbank-Gebäude). Eine denkbare Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in die Görgenstraße würde bei einer gleichzeitigen Andienung in diesem Bereich, ähnlich wie oben für die Pfuhlgasse erwähnt, zu Konflikten durch die Kreuzung der Ladevorgänge mit der künftigen Tiefgaragenzufahrt führen. Des Weiteren ist bei einer Verlagerung von Tiefgaragenverkehren in den durch Fußgänger stark genutzten Kopfbereich der Görgenstraße und auch vor der Knotenzufahrt Clemensstraße diesbezüglich mit Konflikten zu rechnen. Diese Lösung ist daher nicht zu empfehlen.“</i></p> <p>Es liegen somit auf Basis der o.a. Untersuchung keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund der Verkehrserzeugung der durch den Bebauungsplan u.a. planerisch vorbereiteten Vorhaben als auch durch die Lage der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt öffentliche Verkehrsbelange planungsrelevant betroffen sind.</p> <p>Diese Anregung wird an den Investor / an die zukünftigen Nutzer mit Lieferverkehren, an die Baugenehmigungs- und an die Verkehrsbehörde weitergegeben. Die Verkehrsführung des Ladeverkehrs über den Entenpfuhl und dann über die Kornfortstraße ist aber kein im B-Planverfahren abschließend zu regelnder bzw. bauleitplanerisch zu bewältigender Belang.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>prüfung dieser Problematik, da ich hier ein großes Problem sehe, den Verkehr reibungslos abzuwickeln.</p> <p>Die Überlegungen einer Fassadenbegrünung liest sich 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?</p> <p>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.</p>	<p>Eine Fassadenbegrünung ist auch ohne Anschluss an den natürlichen Boden technisch umsetzbar und ein zeit- und standortgemäßer – sicherlich kleiner – Beitrag zum Klimaschutz. Die Dachterrassen dienen den Bewohner in baulich verdichteten Beständen als übliche Außenwohnbereiche. Diese sind schalltechnisch wie Balkone o.ä. zu beurteilen. Störende und beeinträchtigende Nutzungen von Terrassen oder Balkonen sind zwar nie auszuschließen, aber bei einer ordnungsgemäßen, wohnadäquaten Nutzung mit Einhaltung der Nachtruhe (Einhaltung der Zimmerlautstärke) können erhebliche Immissionskonflikte ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Verschattungsthematik in Bezug auf die angrenzende Bebauung wurde im Gutachten „Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz – Belichtungs- und Verschattungsstudie, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020 und dessen Aktualisierung – aufgrund der Planfortschreibung - im Mai 2021 angemessen untersucht und bewertet, s. Kapitel 4.4.2 der Begründung.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
2	<p>Petent / Petentin, Schreiben vom 14.03.2022</p> <p>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.</p> <p><i>Schreiben vom 11.06.2020 s. Inhalte Petent / Petentin III A Nr. 1a – 1f</i> <i>Niederschrift vom 29.03.2021 s. Inhalte Petent / Petentin III A Nr. 4</i></p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.</p> <p>Bzgl. der Stellungnahme und meinen Einspruch vom 11.06.2021 (gemeint ist wohl die Stellungnahme vom 11.06.2020) wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen. Bzgl. der Stellungnahme vom 29.03.2021 wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 4 verwiesen.</p>
3	<p>Petent / Petentin, Schreiben vom 17.03.2022</p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.</p>
	<p>als benachbarte und unmittelbar betroffene Anwohner und Grundstückseigentümer möchten wir uns zu dem Vorhaben "Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfuhlgasse, 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.</p> <p>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. Eine Bebauung mit sieben Geschossen würde den Blick auf die Kulisse der Altstadt in Zukunft verhindern. Das bestehende Sinn-Leffers-Gebäude fügt sich in die Strukturen ein - der geplante Neubau überschreitet die bestehenden Baustrukturen dramatisch.</p> <p>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</p>	<p><u>Vorbemerkung:</u> Die Inhalte des Schreibens entsprechen zum Großteil wörtlich dem Schreiben des Petenten / der Petentin Nr. III A Nr. 1a – 1f und Nr. 3</p> <p>Es wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a – 1f und Nr. 2, 3 verwiesen.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen Bauhöhe wird insbesondere auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 4 verwiesen. Bzgl. der angesprochenen Blickbeeinträchtigung wird insbesondere auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a – 1f verwiesen.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen Straßenbild und Klotzwirkung wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 3 verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 / Umfragewerte vor?</p> <p>Außerdem sieht die Planung lediglich 43 Stellplätze für 260 Studentenapartements oder 240 Hotelzimmer vor. Die Innenstadt verfügt bereits jetzt in dem Bereich der Pfulhgasse / 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,</p>	<p>Bzgl. der angesprochenen Wohnnutzung wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen Bedarfsfrage Studentenwohnheim / Hotel wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen Stellplatzbedarfs/ Verkehrsbehinderung etc. wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen.</p>


Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>was Verkehrsbehinderungen in diesem und angrenzenden Bereichen zur Folge hat. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Polizei, Feuerwehr und Krankenhäuser wird hierdurch erheblich beeinträchtigt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Bzgl. der angesprochenen Lärm- und Verkehrsuntersuchung sowie die Lage der Ladezone wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen Verkehrszählung wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 3 verwiesen.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen Klima- und Umweltbelange wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Projektanzeigen jedoch, dass dies problemlos und wirtschaftlich profitabel auch innerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplans möglich ist.</p> <p>Das geplante Vorhaben dient ausschließlich den Interessen eines privaten Investors. Koblenz, die Altstadt und die Anlieger profitieren in keiner Weise.</p>	<p>Bzgl. der angesprochenen alleinigen Profitierung des Investors wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 3 verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p>Petent/ Petentin 4 (Bürgerinitiative „Unsere Altstadt“), Schreiben vom 17.03.2022</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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?</p> <p>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?</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegt kein städtebauliches Erfordernis vor, im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans die Lage von Gebäudezugänge (im Gegensatz zu der Tiefgaragenzu- und -abfahrt) örtlich bindend festzusetzen.</p> <p>Das Planungserfordernis für den Geltungsbereich beruht auf einem konkreten/ zu erwartenden städtebaulichen Missstand (Leerstand) und auf Basis konkreter Investorenabsichten für den Geltungsbereich. Ein zwingendes städtebauliches Erfordernis zur Überplanung des gesamten Karrees bestand zum Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse“ aber nicht.</p> <p>Im Baugebiet MK 1 sind oberhalb des Erdgeschosses besondere Wohnformen (Studierendenwohnungen, betreutes / „Service Wohnen“ und gemeinschaftliches Wohnen) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf allgemein zulässig erklärt worden. Detailregelungen, die ein zukünftiges Betreiberkonzept betreffen, sind keine Belange, die im Rahmen eines normalen Bebauungsplanverfahren nach den Instrumentarien des BauGB regelbar sind, noch einer städtebaulichen Abwägung unterliegen. Nach den vorliegenden Investorenangaben und -plänen wird keine Hotelnutzung mehr verfolgt.</p> <p>Der geplante und in der Planzeichnung festgesetzte Innenhof beginnt erst im ersten Obergeschoss. Nach den vorliegenden Investorenangaben und -plänen ist hier keine Bewirtung/Außengastronomie und somit eine Nutzung durch die Öffentlichkeit geplant. Vielmehr dient der Innenhof zur Belichtung der angrenzenden Wohnungen sowie als Außenwohnbereich für die Bewohner.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>Petent/Petentin 5, Schreiben vom 03.04.2022</p> <p>Unser Mandant/ unsere Mandantin ist u.a. Eigentümer/Eigentümerin der Grundstücke in der Gemarkung Koblenz, Flur Flurstück und Die Grundstücke grenzen unmittelbar an den in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse" überplanten Bereich an.</p> <p>Zunächst dürfen wir auf die bereits verfasste Stellungnahme unserer Mandantschaft vom 11.06.2020 vollumfänglich Bezug nehmen.</p> <p>In die Abwägung nach § 1 VII BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot hat drittschützendes 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.</p> <p>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 drittschützendes Charakter.</p> <p>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.</p> <p>Durch die geplanten Gebäudekubatur wird auf die bestehende Belichtungs- und Verschattungssituation derart nachteilig eingewirkt, dass die</p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen werden nicht gefolgt.</p> <p>Bzgl. der Stellungnahme vom 11.06.2020 wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen.</p> <p>Die Verschattungsthematik in Bezug auf die angrenzende Bebauung wurde im Gutachten „Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz – Belichtungs- und Verschattungsstudie, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020 und dessen Aktualisierung – aufgrund der Planfortschreibung – im Mai 2021 angemessen untersucht und bewertet.</p> <p>In den folgenden Abbildungen (Auszüge aus dem Gutachten vom Mai 2021)</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Belange unserer Mandantschaft 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.</p> <p>Hinzu kommt, 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.</p>	<p>sind die Belichtungssituation im Bestand (Abb. 6.7), die vorhabenbedingten Auswirkungen im Planfall (Abb. 6.8) und die planungsbedingten Veränderungen (Abb. 6.9) für den Blockinnenbereich in Blickrichtung Pfulhgasse wiedergegeben.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1160 480 1599 794"> </div> <div data-bbox="1606 480 2045 794"> </div> </div> <p>Abb. 6.7: Besonnungsdauer am 21. März im Analysefall – Blickrichtung nach Süden</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1160 842 1599 1157"> </div> <div data-bbox="1606 820 2074 1189"> <p>Die Abbildung 6.9 belegt, dass Planungsbedingt keine Verschlechterung für den / die vertretenen Petenten / Petentin auftreten werden. Bzgl. der im Innenblockbereich gelegenen Photovoltaikanlage ist zunächst darzustellen, dass es nach der aktuellen Rechtsprechung es einen generellen Anspruch auf "Nichtverschattung" nicht gibt. Vielmehr sei insbesondere in einem bebauten innerstädtischen Gebiet mit einer baulichen Ausnutzung von Bauflächen auch unter Erweiterung bestehender Gebäude (etwa durch Aufstockung) zu rechnen. Dabei seien Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen - wie bei der vorgesehenen Bebauung vorliegend - eingehalten werden können.</p> </div> </div> <p>Abb. 6.8: Besonnungsdauer am 21. März im Planfall – Blickrichtung nach Süden</p> <p>Abb. 6.9: Differenz am 21. März (Planfall – Analysefall) – Blickrichtung nach Nordosten</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Nach Investorenangaben wird der geplante Baukörper zum Blockinnenbereich die nach § 8 der LBauO Rheinland-Pfalz einzuhaltenden Abstandsflächen einhalten. Solange insbesondere die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt werden, ist in der Regel davon auszugehen, dass eine Verschattung dem Nachbarn gegenüber nicht als rücksichtslos zu bewerten ist.</p>  <p>Schrägluftaufnahme mit Lage der angesprochenen Solaranlage Weiterhin ist in die Abwägung einzustellen, dass die verfolgte Planung eine Geschossigkeit bzw. Höhe ermöglicht, die in der Umgebung bereits (und zum Teil erheblich höher) vorhanden ist. Die Höhenfestsetzungen des (bisher) rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 und dessen 1. Änderung über das Maß der baulichen Nutzung (hier max. 4 Vollgeschosse) entfalten auch keine drittschützende Wirkung zugunsten des Nachbarn und dessen Solaranlage, da diese Festsetzungen ausschließlich des damaligen öffentlichen Interesses an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Eine planungsbedingte, zusätzliche Verschattung der Pho-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
		<p>tovoltaikanlage aus Richtung Süden und Westen ist ebenfalls sicher auszuschließen. Ob sich aus der geplanten, höheren östlichen Bebauung eine Beeinträchtigung der Photovoltaikanlage ergeben wird, wird weder belegt noch wird dessen Umfang / der erwartete private Schaden (Ertragseinbußen) quantifiziert. Die hier geltend gemachte Beeinträchtigung von privatwirtschaftlichen Belangen (Annahme einer Ertragsminderung der PV-Anlage) sind somit viel zu unbestimmt, um diese - wie gefordert – einer gerechten Abwägung unterziehen zu können.</p> <p>Um die planungsbedingte Betroffenheit der PV-Anlage in eine sachgerechte Abwägung einstellen zu können, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu der planungsbedingten Verminderung der Besonnungsverhältnisse bzw. bzgl. der Verschattungs-Auswirkungen auf die benachbarte PV-Anlagen erstellt, s. Stellungnahme Lohmeyer vom 09.05.2022 (vgl. Anlage – Auswirkungen der Besonnungsverhältnisse auf die benachbarten PV-Anlagen). Hierbei wurden die Szenarien „Istzustand mit der aktuellen Bebauung“, die „Planvariante mit den maximalen Baugrenzen des B-Plans Nr. 17 Ä Nr. 2“ und die Planvariante mit der Bebauung des Architektenkonzeptes (Stand: Mai 2021) betrachtet. Die Strahlungsberechnungen erfolgten hierbei auf der gesamten Dachfläche, um eine potenzielle Erweiterung der bestehenden PV-Anlagen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Bebauung des B-Plans Nr. 17 Ä Nr. 2 wird trotz der zum Istzustand höheren Plangebäude nur eine Minderung der Globalstrahlung von 0.5 % im Jahr auf der gesamten Dachfläche ausgewiesen. In der Planvariante des Architekturkonzeptes wird sogar im Vergleich zum Istzustand eine minimale Erhöhung (Verbesserung) der Globalstrahlung um 0,4 % im Jahr ermittelt. Das läge daran, dass im Vergleich zum Istzustand die geplante Bebauung im südlichen Bereich einen niedrigeren und nach Westen offenen Innenhof aufweist und dadurch die angrenzende Dachfläche länger besonnt werden kann. <i>„Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Veränderung der Globalstrahlung von unter 1 % auf dem untersuchten Dach bei beiden Planvarianten ausgewiesen wird. Die höheren Plangebäude</i></p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Belüftungssituation aufgrund des Eingriffs in die Luftzirkulation im Innenhof wird nachteilig beeinflusst.</p>	<p><i>beider Planvarianten verändern die Globalstrahlung somit nur geringfügig.“</i> Aber auch unter der Annahme, dass private Belange im Hinblick auf die Photovoltaikanlage entgegen der o.a. gutachterlichen Stellungnahme erheblicher (im Falle von Ertragseinbußen in einem höheren Prozentbereich im Jahr) betroffen sein könnten, werden im Rahmen der planerischen Abwägung den mit der Planung verfolgten privaten und öffentlichen Belangen ein Vorrang vor der Beibehaltung der für den Petenten / die Petentin gegebenen Besonnungssituation eingeräumt.</p> <p>Gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz (Karte 5: Klima/ Luft) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines „intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereichs“, der als Stadtkern-Klimatop eingestuft wird. „Innerstädtische Bereiche mit dichter und hoher Bebauung bei geringem Grünanteil sind durch eine starke Aufheizung am Tag und die Ausbildung nächtlicher Wärmeinseln bei eher geringer Luftfeuchtigkeit geprägt. Dadurch werden auch regionale und überregionale Winde stark beeinflusst. Insgesamt treten hohe Schadstoff- und Lärmbelastungen auf.“</p> <p>Ventilations- / Luftleitbahnen sind der o.a. Karte im Plangebiet und dessen direktem benachbartem Umfeld nicht vorhanden. Innerhalb des bis auf die Planpassage bereits aktuell von mehrgeschossiger Bebauung eingeschlossenem Blockinnenbereichs können planungsbedingt daher keine Belüftungs- / Kaltluftbahnen nachteilig betroffen werden. Auch die Klimaanalyse Koblenz (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Mainz, Juni 2020) bestätigten mit der durchgeführten Kaltluftsimulation und der Thermalkartierung die o.a. Bewertung zur aktuellen klimatischen Situation des Plangebiets. Die Situation in einer windschwachen, sommerlichen Strahlungsnacht zwei Stunden nach Sonnenuntergang (Abb. 13 der o.a. Klimaanalyse) zeigten für das Plangebiet keine Kaltluftbahnen, sondern „Flächen innerhalb derer die Kaltluft großflächig aufgezehrt wird“. Nach der Thermalkartierung (Abb. 14 der o.a. Klimaanalyse) wird „ein etwa vier Quadratkilometer großes Gebiet in der Innenstadt (inkl. Plangebiet) sogar als dauerheiß klassifiziert, was bedeutet, dass dort auch die nächtlichen Oberflächentemperaturwerte sehr hoch bleiben.“</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Lärmsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft wird nicht unwesentlich verstärkt. Die neu geschaffene Verkehrssituation wird weitere Auswirkungen, wie bereits dargestellt, haben.</p> <p>Die dargestellten Belange mit unmittelbarer Auswirkung auf das Eigentum sind in die Abwägung einzustellen und sachgerecht zu würdigen.</p>	<p>Weiterhin wurde für das geplante Bauvorhaben eine „Kurzstellungnahme Lokalklima“ durch die Lohmeyer GmbH im Mai 2020 erstellt (s. auch Grundlagen der Planbegründung). Im Folgenden wird aus dieser Stellungnahme zitiert:</p> <p><i>„Gegenwärtig ist die Fläche des Plangebiets vollständig bebaut bzw. versiegelt (vgl. Abb. 2.1). Durch die geplante Bebauung werden gegenüber dem Istzustand keine das Stadtklima relevant beeinflussenden Veränderungen der energetischen Randbedingungen geschaffen. Eine signifikante Veränderung der thermischen und windklimatischen Gegebenheiten im Plangebiet und der hieran angrenzenden Umgebung / Nachbarbebauung sind daher nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Unter Beachtung der mit dem Klimawandel einhergehenden zunehmenden Hitzebelastung sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen klimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (Klimaanpassung). Die geplanten Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 Ä2) sind daher zu begrüßen und sollten unbedingt umgesetzt werden. Hierdurch können im Innenbereich des Plangebietes gegenüber dem Status Quo Verbesserungen des Mikroklimas erzielt werden.</i></p> <p><i>Aus stadtklimatischer Sicht kann somit die geplante Bebauung in der vorgesehenen Form umgesetzt werden.“</i></p> <p>Die angeführte These einer nachteiligen Beeinflussung der Luftzirkulation / der Belüftungssituation im Innenhof wird nicht belegt und entspricht auch nicht den o.a. Analysen und Gutachten. Die geplanten und festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen tragen vielmehr zu einer Verbesserung des Blockinnenklimas bei.</p> <p>Bzgl. der angesprochenen Verstärkung der Verkehrs- und Lärmsituation wird auf die vorherigen Ausführungen zu Petenten / Petentin III A Nr. 1a - 1f verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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 zurechenbare Konflikte lösen, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten der Betroffenen ungelöst bleiben. Vor diesem Hintergrund sind die Belange unserer Mandantschaft einzustellen und zu lösen.</p>	

C) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB

1. Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 28.01.2021 (Seite 45)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird hinsichtlich der präferierten Varianten und zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen benachbarter Unternehmen Kenntnis genommen.

Der angeregten Verlagerung der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage wird nicht gefolgt.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen abgelehnt

2. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 09.02.2021 (Seite 47)

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen abgelehnt

c) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 28.01.2021</p>	<p>Die Stellungnahme wird hinsichtlich der präferierten Varianten und zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen benachbarter Unternehmen zur Kenntnis genommen. Der angeregten Verlagerung der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Wir sehen den Neubau des Gebäudes grundsätzlich positiv. Aus Sicht der IHK wären die Nutzungsvarianten 1 und 3 zu bevorzugen. Wir erkennen das Ziel, die Wohnnutzung in der Innenstadt zu erhöhen grundsätzlich an, doch würde eine Wohnnutzung gerade an dieser zentralen Stelle ungenutztes Potenzial für die Wirtschaftsentwicklung bedeuten. Es stehen ausreichend Potentialflächen für Wohnen am Rand der zentralen Innenstadt und in der Außenstadt zur Verfügung. Die Nutzung als Hotel gewährleistet durch die wechselnden Gäste ebenfalls eine „Belebung der Innenstadt nach Ladenschluss“, gemäß dem Entwicklungsziel der Stadt Koblenz. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass bereits eine Reihe von Hotelprojekten in der Stadt in Planung bzw. in der Umsetzung sind, wodurch sich die Bettenkapazität im 2- und 3-Sterne-Segment deutlich erhöhen wird. Mangel besteht dagegen im Bereich des 4-Sterne-Segmentes. Gerade durch dieses gehobenere Segment könnte die Entwicklung der Stadt als Tagungsstandort profitieren. Sollte eine Hotelnutzung zum Tragen kommen, wäre ein Angebot im 4-Sterne Bereich anzustreben. Variante 3 birgt zwar das Risiko, durch die ausgeprägte Großflächigkeit einen Anbieter mit überhöhter Magnetwirkung zu schaffen, der branchenspezifisch Kaufkraft abschöpft und kleinere Anbieter benachteiligt, allerdings entspricht dieses Konzept weitgehend der jetzigen Nutzung. Gerade die aktuelle Coronakrise hat die Entwicklung hin zum Onlinehandel beschleunigt. Die Entwicklung des stationären Einzelhandels und die</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen zu den seitens der IHK aufgeführten Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung der IHK, dass zukünftigen Veränderungsprozessen mit einem möglichst flexiblen Nutzungskonzept begegnet werden sollte, werden durch den vorliegenden B-Plan als Angebotsbebauungsplan erfüllt und durch die im Verfahrensverlauf und in der Planbegründung diskutierten und dargestellten Nutzungsvarianten belegt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Entwicklung der Innenstädte wird sich nach Expertenmeinung deutlich verändern. Diesem möglichen Veränderungsprozess muss mit einem möglichst flexiblen Nutzungskonzept begegnet werden.</p> <p>Verkehrsplanerisch sehen wir eine unmittelbare Anbindung der geplanten Tiefgarage an die Pfulhgasse kritisch. Tatsächlich ist der Kreuzungsbereich Pfulhgasse, Clemensstraße, Gördenstraße schon jetzt stark belastet und durch die vielfältigen Verkehrsbeziehungen (zum Teil verkehrswidriges Kurzzeitparken) anfällig für Rückstaus und prekäre Verkehrssituationen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Ein- und Ausfahrt entsteht durch den starken Fußgängerverkehr auf dem dortigen Bürgersteig, der die Einfahrt kreuzt. Nachteilig scheint auch, dass die Tiefgarage hier nur von einer Richtung anzufahren sein würde. Um zusätzliche Beeinträchtigungen dieser zentralen Verkehrsachse zu vermeiden, sollte für die Andienung der Tiefgarage nach anderen Möglichkeiten gesucht werden. Eine Andienung über die Gördenstraße wäre zum Erhalt der Flüssigkeit des Verkehrs in der Pfulhgasse zu bevorzugen. Allerdings ist der Kopf der Gördenstraße ein zentraler Übergangsknoten zwischen Zentralplatz und Koblenzer Altstadt. Dieser sollte im Sinne der Aufenthaltsqualität als Eingangstor zur Altstadt beibehalten und entwickelt werden.</p> <p>Wir empfehlen daher, die Planung insoweit neu zu überdenken</p> <p>Es muss darüber hinaus selbstverständlich darauf geachtet werden, dass die Belange der bereits ansässigen Unternehmen, auch während der Bauphase möglichst unberührt bleiben, damit keine Kaufkraft durch die Baumaßnahmen abwandert. Sollten im weiteren Verfahren Informationen vorliegen, die von Bedeutung für die ansässigen Unternehmen sind, bitten wir um erneute Einbindung der IHK Koblenz als Vertreter der regionalen Wirtschaft.</p>	<p>Die seitens der IHK angeregte Lageänderung der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage in die Pfulhgasse wird nicht präferiert, da – wie die IHK selbst darstellt – dieser Bereich einen zentralen Übergangsknoten zwischen Zentralplatz und Koblenzer Altstadt darstellt. „Dieser sollte im Sinne der Aufenthaltsqualität als Eingangstor zur Altstadt beibehalten und entwickelt werden.“ Da die Tiefgarage nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen wird, sind die hiermit verbundenen Verkehre nicht erheblich. Nach den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen wird die Verkehrssituation im Bereich der Pfulhgasse durch die Lage der dort planerisch festgelegten Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage nicht beeinträchtigt. Auch die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens wird nicht verschlechtert.</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen benachbarter Unternehmen sollten an dieser Stelle zur Kenntnis genommen werden, stellen aber keine Regelungsinhalte des vorliegenden Bauleitplanverfahrens dar.</p>

2	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 09.02.2021</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht –</u> Aus Sicht der Gewerbeaufsicht Koblenz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>II. Referat 32 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz –</u> Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wasserwirtschaftlichen Auswirkungen.</p> <p><u>III. Referat 41 - Obere Landesplanungsbehörde –</u> Nach dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) liegt das o. g. Vorhaben innerhalb der Siedlungsfläche.</p> <p>Im Plangebiet ist zudem ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion nach Grundsatz G 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden, - für Siedlungsvorhaben klimaökologischer Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, - Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und - für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern. 	<p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und die Untersuchungsergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p> <p>In Hinblick darauf, dass das Plangebiet aktuell bereits bebaut ist und die Unterlagen Aussagen hinsichtlich der Dach- und Fassadenbegrünungen treffen (80% der festgesetzten Gesamtflachdachfläche ist als großflächige Dachbegrünung festgesetzt und weiterhin werden Fassadenbegrünungsmaßnahmen ausdrücklich empfohlen), bestehen aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>IV. Referat 42 - Obere Naturschutzbehörde –</u></p> <p>Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.</p> <p>Von der oberen Naturschutzbehörde in der Trägerbeteiligung wahrzunehmende Belange (förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p><u>V. Referat 43 - Bauwesen –</u></p> <p>Gemäß Begründung zum Bebauungsplan beruht der Aufstellungsbeschluss auf einem Antrag eines Investors, der den Neubau eines bis zu siebengeschossigem Geschäftshaus mit Einzelhandelsnutzung und besonderen Wohnformen (z.B. Studentenwohnen/ Betreutes Wohnen) bzw. alternativ mit einer Hotelnutzung vorsieht (Kap. 1, S. 5).</p> <p>Die drei verschiedenen Nutzungskonzepte des Investors (Kap.4.1) sowie die städtebaulichen Ziele und Gründe werden in der Begründung (Kap.4.2, S. 21 ff.) näher erörtert. Demnach ist in allen Konzepten maximal eine Einzelhandelsnutzung bis zum 3.OG vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen lassen jedoch auch eine Einzelhandelsnutzung über das 3.OG hinaus zu. Insofern wird angeregt</p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde wird bei allen Bauleitplanverfahren der Stadt Koblenz beteiligt.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeregte Prüfung erfolgte im weiteren Verfahren. Es liegt aber kein städtebauliches Erfordernis vor, dass innerhalb des Oberzentrums Koblenz und in einem klassischen Kerngebiet hier den Einzelhandel auf einzelne Geschosse zu beschränken. Bisher wurden auch alle Geschosse des Bestandsgebäudes für den Einzelhandel genutzt. Auch unterstützt diese Option den o.a. Hinweis der IHK, dass zukünftigen Veränderungsprozessen mit einem möglichst flexiblen Nutzungskonzept begegnet werden sollte. Die nebenstehenden Aussagen sollten daher zur Kenntnis genommen werden.</p>
---	--

<p>die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das vorgesehene Nutzungskonzept hin zu überprüfen und ggfs. anzupassen.</p> <p>Der Umweltbericht sollte mit Blick auf die Anlage 1 des BauGB Nr. 3a („Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ...“) ergänzt werden. Entsprechende Aussagen zum Beispiel zum schalltechnischen Gutachten oder zur Belichtungs- und Verschattungsstudie sollten hier aufgeführt werden.</p> <p>Aus Sicht der Initiative Baukultur (IBK) für das Welterbe Oberes Mittelrheintal bestehen gegen die den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung folgender Anmerkungen gebeten:</p> <p>Werbeanlagen:</p> <p>Aus Sicht der Initiative Baukultur sollten besonders in sensiblen städtebaulichen Bereichen die Werbeanlagen in Größe und Ausführung grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich gestaltet werden und eine maximal erlaubte Größe/ Fläche für die Werbeanlagen im Bebauungsplan festgelegt werden. Es wird daher um die Ergänzung der maximal zulässigen Fläche der Werbeanlagen in den textlichen Festsetzungen gebeten. Es wird dabei angeregt, die Bereiche MK1 (Bereich Pfulhgasse/Görgenstraße) und MK2 (Am Plan/Görgenstraße) differenziert zu betrachten. Der Bereich MK2 ist durch eine denkmalgeschützte Bebauung an der Ecke Am Plan / Görgenstraße bestimmt. Da es sich um einen deutlich sensibleren Bereich innerhalb der Altstadt handelt, sind aus Sicht der IBK hier auch deutlich strengere Maßstäbe in Bezug auf die Gestaltung der Werbeanlagen in Größe und Ausführung festzusetzen. Für diesen Bereich wird die Festsetzung einer indirekten Beleuchtung parallel zur Wand durch hinterleuchtete Einzelbuchstaben und eine maximale Anbringungshöhe der Werbeanlagen unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses empfohlen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit dem Welterbesekretariat im MWWK inhaltlich abgestimmt.</p>	<p>Die angeregten redaktionellen Ergänzungen wurden innerhalb der fortgeschriebenen Fassung des Umweltberichts zur Planoffenlage berücksichtigt. Die nebenstehenden Aussagen sollten daher zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeregten Ergänzungen der Festsetzungen zu Größe und Ausführung von Werbeanlagen wurden innerhalb der fortgeschriebenen Entwurfsfassung der textlichen Festsetzungen zur Planoffenlage berücksichtigt. Die nebenstehenden Aussagen sollten daher zur Kenntnis genommen werden</p>
--	---