

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

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

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

Die im Jahr 2021 konkretisierte Nutzungskonzept des Investors sieht auf den Liegenschaften Pfuhlgasse 2-4/ Gördenstraße 6-12 den Neubau eines bis zu 7-geschossigen Geschäftshauses mit Einzelhandelsnutzung im gesamten Erdgeschossbereich und besondere Wohnformen, bestehend aus Studentenwohnungen und „Service Wohnen“ vor.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,24 ha liegt in zentraler innerstädtischer Lage. Es grenzt unmittelbar nördlich an den 2015 fertiggestellten Zentralplatzbereich, bestehend aus dem Einkaufszentrum „Mittelrheinforum“, dem Kulturbau der Stadt Koblenz (Stadtbibliothek, Mittelrheinmuseum, Präsentations- und Informationszentrum Mittelrhein) sowie die hieran angrenzenden Plätze und Straßenzüge

Der Stadtrat hat am 07.05.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.01.2021 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung wurde am 25.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 25.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten vom 15.02.2022 bis zum 18.03.2022. Da die Anregungen aus der Offenlage kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, erfolgte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Stadtrat in der Sitzung vom 02.06.2022. Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung am 05.07.2022 rechtskräftig.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde weiterhin eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. im Rahmen der Umweltprüfung ausgewertet:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 17 Gördenstraße / Pfuhlgasse in 56068 Koblenz; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies; Boppard-Buchholz, 14.05.2020
- Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz - Belichtungs- und Verschattungsstudie, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2020

Zusammenfassende Erklärung

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

22.06.2022

- Bauvorhaben „Görgenhof“ in Koblenz – Aktualisierung der Verschattungsstudie, Lohmeyer GmbH; Dorsten; Mai 2021
- Bauvorhaben Sinn-Leffers in Koblenz - Kurzstellungnahme Lokalklima, Lohmeyer GmbH; Dorsten; 14.05.2020
- Vermerk Verkehrszählung „Pfuhlgasse / Görgenstraße / Clemens-straße“ in Koblenz, VER-TEC Ingenieure; Koblenz 21.04.2020
- Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme; Stadt Koblenz, Bebauungs-plan Nr. 17: „Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfuhlgasse“, Ände-rung Nr. 2; Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand 29.07.2020
- Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme; Fortschreibung November 2021; Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 17: „Löhrstraße / Am Plan / Gör-genstraße / Pfuhlgasse“, Änderung Nr. 2; Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2021

Anhand der o.a. schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis geführt, dass bei Umsetzung / Einhaltung von entsprechenden schalltechnischen Empfehlungen und Maßnahmen der Bebauungsplan und die hiermit verfolgten Bauvorhaben voraussichtlich umsetzbar sind.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die o.a. Schutzgüter sind durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen, den Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen sowie den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (hier groß-flächige Dach-/ Fassadenbegrünung) nicht zu erwarten. Durch die vorliegende Planung werden auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes weiterhin keine nachteiligen Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und die Europäischen Vogelarten erwartet.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden abwägungsrelevante Anregungen / Bedenken insbesondere zu folgenden Themen vorgetragen:

1. verminderte Sichtbeziehung zu den Türmen der Liebfrauenkirche
2. Tiefgaragenbezogene Lärmkonflikte und benachbarte Wohnnutzungen
3. Stellplatzbedarf
4. Tiefgaragenbezogene Unfall- und Verkehrskonflikte
5. Alternative Lage / Abwicklung der Andienungsverkehr
6. Tageslicht-, Frischluft / Raumklimabeeinträchtigung der benachbarten Innenhofbereiche
7. Zulässige Gebäudehöhe
8. Notwendigkeit eines Studentenwohnheims oder eines Hotels an diesem Standort
9. Nachteilige Beeinträchtigung einer bereits installierten Photovoltaikanlage

Zu1) Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird den mit der zulässig erklärten Baukörpererhöhung verfolgten Planungszielen ein höheres Gewicht als der partiellen Betroffenheit der Sichtbeziehung zu den Türmen der Liebfrauenkirche eingeräumt.

Den o.a. Anregungen Nr. 2 – Nr. 9 wurde ebenfalls im Rahmen der städtebaulichen Abwägung aus folgenden Gründen nicht nachgekommen:

Zu 2) Nach dem Gutachten „schalltechnischen Untersuchung“ für den Bebauungsplan Nr. 17 Görgenstraße / Pfuhlgasse 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 Geräuschimmissionen im Sinne der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung (der Nachbarschaft) zu erwarten.

Zu 3) 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 einer Einzelhandel- und Hotelnutzungen im Sinne eines Worst Case mit einem Bedarf von mindestens 65 Stellplätze und maximal 93 Stellplätzen ausgegangen. 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 Gebietszone I) mindestens 72 Stellplätze nachzuweisen. 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.

Zu 4 u. 5) Es liegen auf Basis der verkehrsplanerischen Stellungnahme zur vorliegenden Planung keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund der Verkehrserzeugung, der Lage der Tiefgaragenzu- 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.

Zu 6) Die geplante Aufstockung sieht keine erheblich erhöhte Bebauung im Bereich des Block-Innenhofs 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. Gemäß Gutachten „Aktualisierung der Verschattungsstudie“ ist planungsbedingt mit keiner Verschlechterung, sondern gegenüber dem Status Quo Gebäude sogar eine Verbesserung zu erwarten. Die befürchtete nachteilige Beeinflussung der Luftzirkulation / der Belüftungssituation im Innenhof entspricht nicht den Analysen der Gutachten. Die geplanten und festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen tragen vielmehr zu einer Verbesserung des Blockinnenklimas bei.

Zu 7) 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 bewerten sind. 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.

Zu 8) Im Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Szenarien von Nutzungskonzepten diskutiert und untersucht. Zukünftige Veränderungsprozesse sollen mit einem möglichst flexiblen Nutzungskonzept begegnet werden. Durch den vorliegenden B-Plan als Angebotsbebauungsplan für kerngebietstypische Nutzungen, für besondere Wohnformen (Studierendenwohnungen, betreutes / „Service Wohnen“ und gemeinschaftliches Wohnen) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und auch für „normale Wohnungen“ wird dieses Ziel erfüllt.

Zusammenfassende Erklärung

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

22.06.2022

Zu 9) 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. 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. *„Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Veränderung der Globalstrahlung von unter 1 % auf dem untersuchten Dach bei beiden Planvarianten ausgewiesen wird. Die höheren Plangebäude beider Planvarianten verändern die Globalstrahlung somit nur geringfügig.“*

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen „pot. Vorkommen von Kampfmitteln“, „Telekommunikationslinien“, „Baudenkmal „Am Plan 30“, Anlagen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. K, „Brandschutz“ und „Altlasten“ die planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen wurden.

Als abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** BauGB wurde die Anregung zur Verlagerung der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz gewertet, der aus den o.a. (zu Nr. 5) aufgeführten Gründen nicht gefolgt wurde.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Investorenvorhaben des Eigentümers im Plangebiet ist nicht nur an diesen Grundbesitz gebunden, sondern die geplanten Nutzungen dient zum Erhalt und Weiterentwicklung des Stadtzentrums bzw. der Altstadt innerhalb einer attraktiven, innerstädtisch zentralen Lage mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung. Das Investorenvorhaben entspricht nicht nur den städtebaulichen Zielen der Stadt Koblenz zur Innen- und Quartiersentwicklung, sondern trägt maßgeblich zu deren Umsetzung bei. Wesentliche Planungsvarianten - als Alternative zu einer hier verfolgten kerngebietstypischen Nutzung - drängen sich nicht auf.