

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 164 g: Sanierungsgebiet Ehrenbreitstein;
Bereich zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße / Helfensteinstraße /
Humboldtstraße / Kapuzinerstraße

- - - -

0. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 164 g für den Bereich zwischen der Friedrich-Wilhelm-Straße / Helfensteinstraße / Humboldtstraße und Kapuzinerstraße in Koblenz-Ehrenbreitstein, wurde auf der Grundlage folgender Vorschriften aufgestellt: § 9 Abs. 1 Ziffern 1, 2, 4, 5, 11, 21 und 25; § 9 Abs. 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rh.-Pf.), § 8 LBauO Rh.-Pf. und § 9 Abs. 6 und 7 BauGB.

1. Abgrenzung und Struktur des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Ortskern des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Koblenz-Ehrenbreitstein, das 7,1 ha umfaßt und in insgesamt 11 Bebauungsplanbereiche gegliedert ist. Der Bebauungsplan Nr. 164 g wird im Norden begrenzt durch die Friedrich-Wilhelm-Straße, im Osten durch die Helfensteinstraße, im Süden durch die Humboldtstraße sowie im Westen durch die Kapuzinerstraße.

Wegen der zum Teil sehr kleinräumigen Abgrenzung der Einzelpläne, die wegen der heterogenen Problemstruktur aus städtebaulichen Gründen geboten ist, können einige Sachverhalte in der nachfolgenden Begründung zum besseren Verständnis der hier getroffenen Festsetzungen nur im Zusammenhang mit dem näheren Umgriff des Plangebietes, bzw. mit der Konzeption für das gesamte Sanierungsgebiet verdeutlicht werden.

Die vorhandene Bebauung wird durch die geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,6 und 1,0. Im Westen an der Kapuzinerstraße, im Süden an der Humboldtstraße und am westlichen Ende der Friedrich-Wilhelm-Straße, ist überwiegend Nutzungsmischung zu verzeichnen. Im Erdgeschoßbereich dieser genannten Straßen sind vornehmlich Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe untergebracht, wohingegen in den oberen Etagen ausschließlich Wohnungen vorhanden sind. Im übrigen Bereich des Plangebietes sind nur Wohnungen vorhanden.

Die Nutzungen werden derzeit im Westen des Plangebietes vor allem durch die erheblichen Verkehrsbelastungen auf der tangential verlaufenden B 42 und ehemaligen B 49 (1990: ca. 30.000 Kfz/d bzw. 20.000 Kfz/d) belastet. Das gesamte Plangebiet wird durch die Hochwasserereignisse des Rheins stark beeinträchtigt. Zudem wird das Plangebiet im Westen durch die rechtsrheinische Bundesbahnstrecke lärmäßig belastet. Hierdurch begründet sich das Sanierungserfordernis.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (Stand 1983) weist das Plangebiet im wesentlichen als Wohn- und Mischbaufläche mit Sanierungsbedarf aus. Weiterhin sind die übergeordneten Verkehrsstraßen dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplankonzeption wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Koblenz am 20. 03. 1980 angesichts der festgestellten gravierenden städtebaulichen Mißstände, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen.

Ziele, Strategien und Maßnahmen für die Erneuerung des Gebietes wurden in einem 1980 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan festgelegt, der inzwischen zweimal fortgeschrieben wurde. Der vorliegende Bebauungsplan geht von der Rahmenplankonzeption Stand 12/1990 und von weiteren Entwicklungen danach aus.

Darüber hinaus liegt eine wasserwirtschaftliche Planung zum Schutz der Ehrenbreitsteiner Altstadt vor Hochwasser vor. Die diesbezüglichen wasserrechtlichen Verfahren wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Das Ergebnis wird nachrichtlich in die Bauleitplanung aufgenommen.

Die von der Verlegung und Umgestaltung betroffenen Straßenabschnitte der B 42, der L 127 und der K 19 liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und folglich in der Straßenbaulast der Stadt Koblenz. Der Ausbau der B 42 erfolgt entsprechend den Sanierungszielen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 164 a.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Grundkonzeption

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan bestehen die vorrangigen Sanierungsziele in der weitgehenden Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion, aber auch der Arbeitsfunktion von Koblenz-Ehrenbreitstein sowie in der Anpassung der Trassenführung der B 42 und der L 127 an die veränderten Verkehrserfordernisse.

Die Qualität des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort soll durch wohnumfeldverbessernde, verkehrsberuhigende und stadtgestalterische Maßnahmen verbessert und gleichzeitig die vorhandene geschäftliche Nutzung erhalten werden.

Darüber hinaus stellt die Hochwasserfreilegung eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung von Koblenz-Ehrenbreitstein dar. Bei allen Maßnahmen der angestrebten erhaltenden Stadterneuerung gilt es, die örtliche Identität des Stadtteils, insbesondere das historisch geprägte städtebauliche Erscheinungsbild, zu wahren.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 164 g

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Wegen der besonderen Eigenart des Gebietes, die sich vor allem aus der zu vereinbarenden Mischung von Wohnungen, Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben ergibt, wird das gesamte Plangebiet als besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 a BauNVO ausgewiesen. Durch die weitere Einschränkung tertiärer Nutzungen soll einer Zentrumsbildung im Altstadtbereich vorgebeugt und die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

Die nach § 4 a Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind ausgeschlossen, weil sie nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen.

Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt, um die nächtliche Wohnruhe zu sichern.

Tankstellen werden als nicht zulässig erklärt, um das Gebiet vorwiegend bei der Förderung der Wohnnutzung und der Dienstleistungsbetriebe zu unterstützen, den Charakter des Gebietes zu erhalten und eine Störung der nächtlichen Wohnruhe, durch den mit diesen Nutzungen verbundenen Kfz-Verkehr, vorzubeugen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere zur Erhaltung der Nutzungsmischung, sind im Plangebiet vertikale Differenzierungen der Nutzung gemäß § 4 a Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO durch Festsetzungen von WB a und WB b vorgenommen worden (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer 1.2).

Um den historisch gewachsenen Charakter mit seiner geschlossenen Bauweise im Plangebiet zu erhalten, ist im Geltungsbereich die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus ist für die teilweise vorgesehene Hofüberbauung eine besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Text geregelt.

Eingeschossige Dachterrassen (Bereiche b1, Gemeinschaftstiefgarage) dienen der qualitativen Erhaltung bzw. der Schaffung von zusätzlich wohnungsbezogener Freiflächen.

Die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im wesentlichen am Bestand.

Das historische Ortsbild des Plangebietes ist maßgeblich auch durch die bestehenden Gebäudehöhen und die Gliederung der Fassaden geprägt. Die Bebauung orientiert sich am Bestand unter Beachtung der Satzung der Stadt Koblenz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebieten im Bereich von Koblenz-Ehrenbreitstein vom 15.07.1993.

Zur Behebung städtebaulicher Mißstände ist die weitgehende Entkernung bzw. Beseitigung der untergeordneten, zum Teil nicht mehr genutzten Nebenbauten in den Blockinnenbereichen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Es wird eine durchgreifende Verbesserung durch die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen auch hinsichtlich von Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen geschaffen, damit die Ansprüche an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

3.2.2 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes von Koblenz-Ehrenbreitstein ist es erforderlich, künftig einen Gestaltungsrahmen für die zu erwartenden baulichen Veränderungen und Neubaumaßnahmen vorzugeben. Auf der Grundlage der Gestaltungsanalyse im Rahmenplan werden deshalb die gestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) getroffen.

Darüber hinaus sind entsprechende Regelungen in der Satzung der Stadt Koblenz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebieten im Bereich von Koblenz-Ehrenbreitstein vom 15.07.1993 enthalten.

Die Materialien für Dach- und Außenwände sind vorgegeben, um ein vorhandenes einheitliches Ortsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer 7.2).

Weiterhin werden Regelungen für die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen getroffen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7.3).

Die Außenantennen sind für unzulässig erklärt, um das Ortsbild im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen, zumal eine Verkabelung jedes Hauses im Zuge der Neuinstallation der Ver- und Entsorgungssysteme vorgenommen wird.

Als eine wesentliche Voraussetzung zur Wahrung der erhaltenswerten Baustruktur wird schließlich eine geringere als die in § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rh.-Pf.) genannte Tiefe der Abstandsflächen für zulässig erklärt. Ohne diese Ausnahmeregelung ließe sich die charakteristische Gassenstruktur und der Grad der Grundstücksüberbauung langfristig nicht erhalten, so daß der typische Altstadtcharakter des Plangebietes gefährdet wäre.

3.2.3 Erschließung

Die Festsetzungen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 164 g lassen sich nur im Gesamtzusammenhang des gesamten Planbereiches plausibel darlegen. Das gesamte Sanierungsgebiet wird durch die tangential verlaufende, stark belastete Bundesstraße(B) 42 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Verlagerung der Trasse der B 42 auf der Rückseite der westlichen, überwiegend gewerblich genutzten Bebauung an der Hofstraße, verbessert die Verkehrssituation im Plangebiet erheblich. Diese Maßnahmen führen zunächst zu einer wünschenswerten Entflechtung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs sowie des überörtlichen Durchgangsverkehrs, so daß die Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsarten abgebaut und die entlasteten Verkehrsflächen (Hofstraße) ihre Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion besser wahrnehmen können.

Ferner werden mit der Verkehrsverlagerung auch die bisher auftretenden Zerschneidungen städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge gemildert und die Erreichbarkeit der an der Hofstraße gelegenen Nutzungen und des Bahnhofes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wesentlich verbessert.

Die Verkehrsflächen im Sanierungsgebiet haben lediglich anliegerorientierte Funktionen (Erschließung und Aufenthalt) zu erfüllen. Die daraus resultierenden Nutzungsansprüche und die Dimensionierung der Straßenräume lassen eine Gestaltung nach dem Mischungsprinzip mit niveaugleichem Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 224/225 StVO) als zweckmäßig erscheinen.

Im Geltungsbereich wird die Verkehrsfläche Friedrich-Wilhelm-Straße, Meesgasse und Helfensteinstraße (Teilabschnitt) erfaßt. Um die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf das Plangebiet gering zu halten, wurde ein Konzept nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB zur Beruhigung entwickelt. Die darin dargestellten Maßnahmen - Aufpflasterungen und eine geringere Durchschnittsgeschwindigkeit (Schrittgeschwindigkeit) - finden Verwirklichung.

Diese Maßnahmen dienen einer deutlichen Geschwindigkeitsminderung des Kfz-Verkehrs, der Reduzierung des Durchgangsverkehrs sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Außerdem wird diese Maßnahme die wirtschaftliche Attraktivität im Plangebiet verbessern.

Durch bauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wird eine Durchführung des Plangebietes für den Kfz-Fremd- und Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Auch die Situation für den ruhenden Verkehr kann nur für das gesamte Sanierungsgebiet insgesamt bilanziert werden. Angesichts geringer Grundstücksgrößen bei weitgehender Überbauung einerseits und der historisch bedingten, eng bemessenen öffentlichen Verkehrsflächen andererseits, kann im Plangebiet keine ausreichende Anzahl von Park- und Stellplätzen für Anwohner, Geschäftsinhaber, Bedienstete und Kunden geschaffen werden.

Der Gesamtbedarf beträgt unter Zugrundelegung der derzeitigen Nutzungsstruktur etwa 1.100 Park- und Stellplätze. Lediglich bei den vereinzelt vorgesehenen Neubaumaßnahmen an der Wambachstraße und an der Helfensteinstraße ist ein Stellplatznachweis im Gebiet möglich. Zur Entlastung der Parkraumsituation sind unter der neuen Trasse der B 42 ca. 360 Stellplätze vorgesehen. Weitere, aus der Ehrenbreitsteiner Altstadtfußläufig erreichbare Parkplätze im Bereich der Landstraße nach Niederberg sind geplant.

Um die Situation des Stellplatzbedarfs im Plangebiet zu verbessern, ist eine Gemeinschaftstiefgarage innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße, Meesgasse, Humboldtstraße und Kapuzinerplatz festgesetzt. Hier können ca. 30 Pkw eingestellt werden. In den Außenwandnischen bleibt Raum für weitere Nebennutzungen der umliegenden Wohn- und Geschäftsbauten.

3.2.4 Grünflächen und Grüngestaltung

Der Handlungsspielraum für Begrünungsmaßnahmen im Planbereich wird bereits durch die historische bauliche Dichte und Struktur, die im Rahmen der erhaltenden Stadterneuerung im wesentlichen erhalten werden sollen, erheblich eingeengt. Eine intensive Begrünung der öffentlichen Straßen- und Platzräume würde zudem mit den Belangen des Denkmalschutzes kollidieren, da Bäume in einer barocken Stadtanlage als untypische Einzustufen sind und damit zumindest aus stadthistorischem Blickwinkel nur schwer eingefügt werden können. Außerdem sind folgende negative Aspekte zu berücksichtigen: Bäume engen das Lichtraumprofil ein und verhindern den Kaltluftabfluß in den Tälern.

Wegen ihrer vielfältigen positiven stadtökologischen Wirkungen sollte gleichwohl auf einzelne Bäume im öffentlichen Raum nicht verzichtet werden. Baumstandorte werden deswegen nur an einigen platzartigen Erweiterungen zur Gliederung und ökologischen Aufwertung der Straßenräume gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB festgesetzt.

In den privaten Blockinnenbereichen können indessen wegen ihrer untergeordneten Bedeutung für das Stadtbild intensive Begrünungsmaßnahmen, insbesondere der Hof- und Gartenflächen sowie auf den rückwärtigen Flachdächern und an den Fassaden vorgenommen werden. Aus diesen Gründen wurden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen festgesetzt. Das Anpflanzen von Bäumen in Abhängigkeit von der Flächengröße wird zwingend vorgeschrieben.

Durch diese Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen werden die stadtklimatische und kleinklimatische Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Wohnumfeld verbessert.

Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen werden nach der Maßgabe der Landespflegebehörde ausgeführt.

3.2.5 Denkmalschutz

Die Altstadt von Koblenz-Ehrenbreitstein ist aufgrund des charakteristischen, noch weitgehend erhaltenen Ortsbildes und des Ortsgrundrisses ein typisches Beispiel für die Zeit ihrer Entstehung. Deshalb sollten ausgewählte Objekte im Altstadtbereich einschließlich des Bebauungsplangebietes nach § 8 Abs. 1 des Landesgesetzes zum Schutz und der Pflege der Kulturdenkmäler ausgewiesen und damit ihre Erhaltung als Ensemble aus wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen nachhaltig gesichert werden.

Nach Beurteilung des Amtes für Denkmalpflege sollen folgende Gebäude im Plangebiet in die Denkmalliste aufgenommen werden:

Straße	Hausnummer	Bauzeit
Humboldtstraße	118 ohne rückwärtigen Anbau	18. Jahrhundert
	121 ganzes Gebäude	18. Jahrhundert
	128 ohne Hofgebäude	1730
	129 ganzes Gebäude	1718
	131 ohne Hofgebäude	ca. 1730
	132 ganzes Gebäude	1672/1752
	117 ganzes Gebäude	ca. 1730
	123 ganzes Gebäude	ca. 1730
	126 ganzes Gebäude	1705
Messgasse	zu Nr. 158 Friedrich-Wilhelm-Straße ganzes Gebäude	1692
Friedrich-Wilhelm-Straße	151 ganzes Gebäude	1711
	153 ganzes Gebäude	1695/1840
	155 ohne Hofgebäude	1697
	158 ganzes Gebäude	1838
	160/61 ganzes Gebäude	1703
	166 ohne Hofgebäude	1754
	168 ganzes Gebäude	1700
Kapuzinerstraße	136 ganzes Gebäude	18. Jahrhundert

Zur Erhaltung des Ortsbildes und der Stadtgestalt wird die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erlassen.

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Wertstoffsammelbehälter stehen am Kapuzinerplatz und an der Straße "Obertal" zur Verfügung. Strom- und Wasserversorgung sind gesichert.

4. Maßnahmen und Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Abbruch- und Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind Abbruchmaßnahmen und Bodenordnungsverfahren in stärkerem Umfang innerhalb der Blockinnenbereiche erforderlich, die nach § 179 Abs. 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch - BauGB - sowie § 45 Abs. 1 BauGB ausgeführt werden.

4.2 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet werden nach Verlagerung der B 42 und Umwidmung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Bereiche vor allem in gestalterischer Hinsicht verändert. So können neben Parkständen auch Flächen für Außenbewirtschaftung, Verkauf, Straßenmöblierung etc. im Ausbauplan vorgesehen werden, sofern dem keine verkehrstechnischen Hindernisse entgegenstehen.

4.3 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Nach der Durchführung der Sanierung sind deutliche Verbesserungen im sozialen und wirtschaftlichen Bereich für die im Sanierungsgebiet lebenden Menschen zu erwarten.

Falls es im Zuge der Realisierung dieser Planung dennoch zu nachteiligen Auswirkungen für die Bewohner kommen sollte, wird die Stadt Koblenz in Vollzug der Sozialplanung insbesondere neue Wohnungen innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebietes vermitteln und ggf. die Umzugskosten übernehmen.

Soweit die Voraussetzungen für eine Unterbringung im sozialen Wohnungsbau gegeben sind, werden den Betroffenen nach Möglichkeit im Plangebiet - oder nach besonderem Wunsch - entsprechende Wohnungen angeboten.

Entschädigungsleistungen, insbesondere nach § 153 Abs. 1 BauGB, bleiben hiervon unberührt.

4.4 Umweltverträglichkeit

Die im Rahmen der Planung durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung ergab in den Umweltbereichen Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Lärm und Luft/Klima keine begründeten Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz.

Andererseits ist mit durchaus positiven planungsbedingten Auswirkungen auf die Umweltqualität im Plangebiet durch die Verlagerung der B 42 zu rechnen. Es kann insbesondere von erheblichen Verbesserungen für die Luftqualität und die Lärmsituation gegenüber der Vorbelastung des Gebietes ausgegangen werden.

Die geringe Durchschnittsgeschwindigkeit (Schrittgeschwindigkeit) im verkehrsberuhigten Bereich läßt auch hier gegenüber der Ausgangssituation eine Verbesserung der Immissionssituation für die Anwohner erwarten.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Flächenbilanz

Private Freifläche	ca.	1.500 m ²	=	27,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.500 m ²	=	26,3 %
Geplante bzw. bebaute Fläche	ca.	2.500 m ²	=	45,4 %
Der gesamte Planbereich	ca.	5.500 m ²	=	100,0 %

5.2 Kosten der Maßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 164 g erfordert verschiedene städtebauliche Ordnungs- und Baumaßnahmen zusammen: Erschließung, Kanalisierung, Möblierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie deren Endausbau.

Die Aufwendungen für diese Maßnahmen werden bei der mittelfristigen Finanzierung der Stadt Koblenz und des Zuschußgebers haushaltsmäßig berücksichtigt.

Von folgenden Kosten kann dabei ausgegangen werden:

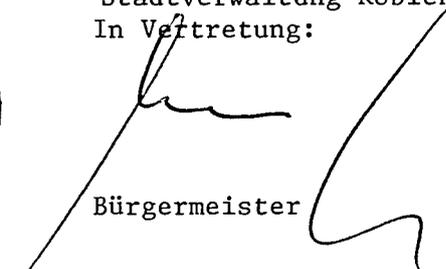
Öffentliche Verkehrsfläche	1.500 m ²	450 DM/m ²	675.000 DM
Möblierung und Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche		50 DM/m ²	75.000 DM
Gesamtkosten:			750.000 DM,

zuzüglich Aufwendungen für sanierungsorientierte Ordnungsmaßnahmen der Stadt Koblenz im Gebäudebestand.

Ausgefertigt:
Koblenz, 25.07.1997



Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:


Bürgermeister