Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße/Am Plan/Görgenstraße/Pfuhlgasse"
- Änderung Nr. 1

---

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt den Baublock zwischen der Straße "Am Plan" und der Pfuhlgasse sowie zwischen der Löhrstraße und der Görgenstraße. Es handelt sich somit um einen zentralen Geschäftsbereich der Koblenzer Innenstadt. Der Baublock ist gekennzeichnet durch eine überwiegend viergeschossige Blockrandbebauung.
Der Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes liegt in einer Anpassung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke an die heutigen Verhältnisse.

Der derzeitige Bebauungsplan wurde am 30.7.1966 rechtsverbindlich.

2. Festsetzungen für die Bebauung

Für die Randbebauung werden 4 bzw. 5 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Somit wird an der Ecke Pfuhlgasse/Löhrstraße die Möglichkeit geschaffen, durch eine 5-geschossige Bebauung diese Ecksituation städtebaulich zu akzentuieren.
Im übrigen Blockinnenbereich bleibt die 2-geschossige Bebaubarkeit bestehen. Die Bautiefe beträgt für den gesamten Baublock jetzt einheitlich 16,0 m, da die bisherigen Bautiefen von 13,0 m bzw. 14,0 m für eine geschäftliche Nutzung einschränkend war.
Der Planungsbereich wird gem. § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Damit wird der bisherigen Nutzung als zentraler Geschäftsbereich der Innenstadt mit dem wirtschaftlichen Schwerpunkt im Einzelhandel Rechnung getragen.

Um der Monostrukturierung des Gebietes bezüglich einer reinen Geschäftsnutzung entgegenzuwirken, soll aus städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ab dem 2. Obergeschoss nur eine Wohnnutzung zulässig sein. Zudem wird dadurch eine Verödung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeit verhindert.
Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt straßenseitig den Bestand, indem durchgehend eine Baulinie festgesetzt wird. Im Hofbereich wird umlaufend entsprechend der Bautiefe von 16,0 m eine Baugrenze festgesetzt.
Denkmalschutz:
Aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen ist das Eckhaus "Vier Türme" Am Plan 2, zu erhalten. Modernisierungen und Sanierungen sind bei Erhalten der Fassade und der Dachform in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Rhld.-Pfalz möglich.

3. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich. Zur Erhaltung der Passage zwischen Pfuhlgasse und der Straße "Am Plan" bleiben die entsprechenden Rechte zugunsten der Stadt Koblenz bestehen. Auch die Geh - und Fahrrechte zur Nutzung der Gemeinschaftsanlagen bleiben erhalten.
Der Stadt Koblenz entstehen durch diese Maßnahme keine Kosten.

Ausgefertigt:
Koblenz, 01.02.1994

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister