

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 185 "Löhrstraße/Pfuhlgasse/Görgenstraße/Altlöhrtor"

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Baublock, der durch die Straßenzüge Löhrstraße, Pfuhlgasse, Görgenstraße und Altlöhrtor in der Koblenzer Innenstadt begrenzt wird.

Die Bebauung wird im wesentlichen durch kerngebietstypische Geschäfts- und Büronutzung geprägt; in einzelnen Geschossen ist auch die Wohnnutzung vorhanden. Die geschlossene Blockrandbebauung weist überwiegend 4 - 5 Geschosse auf.

Vor dem Hintergrund sich abzeichnender baulicher Aktivitäten wird es notwendig, die zukünftige städtebauliche Ordnung dieses Bereiches durch einen Bebauungsplan sicherzustellen. So bietet der Plan den Raum zur planungsrechtlichen Absicherung einer städtebaulichen Neuordnung, die sich auch in den Innenblock hinein orientieren wird. Da der Innenhof bereits vollständig versiegelt und zum größten Teil bebaut ist, tritt durch die vorliegende Planung keine Verschlechterung gegenüber der Ausgangssituation aus grünplanerischer Sicht ein. Festsetzungen über Pflanzflächen werden daher nicht getroffen. Eine klimatische Verbesserung soll durch Dachbegrünungen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 entwickelt. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 als Kerngebiet dar.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Bebauungsplanbereiches als Kerngebiet entspricht der vorherrschenden Art der baulichen Nutzung. So sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich prägend. Um der Verödung der Innenstadt nach Geschäftsschluß entgegen zu wirken, sollen Wohnungen auch zukünftig ab dem 1. OG zulässig sein. Damit diese Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können, werden Tankstellen nicht zugelassen. Mit der Nichtzulassung von Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Shows, Sex-Kinos soll dem Attraktivitätsverlust der Geschäftslage vorgebeugt werden und eine städtebauliche Massierung dieser Art von Nutzungen verhindert werden. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung kann auf diese Weise ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch die Verbindung von Grundflächenzahl, überbaubarer Grundstücksfläche und Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Festsetzung stimmt in wesentlichen Teilen mit dem vorhandenen Baubestand überein, der aufgrund der vorhandenen überwiegenden Geschäftsnutzung eine vollständige Überbauung der Grundstücksfläche aufweist.

Diese für Kerngebiete typische hohe Ausnutzbarkeit ergibt im Einzelfall eine Überschreitung der Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl der Baunutzungsverordnung, was in dieser Lage ebenso städtebaulich vertretbar ist,

wie die Zulassung von geringeren als die in der LBauO genannten Abstandsflächen, da ein geschlossenes Ortsbild gewahrt werden soll.
Zum Erhalt der geschlossenen Straßenrandbebauung werden 4 bzw. 5 Vollgeschosse straßenseitig zwingend festgesetzt. In den Innenblock hinein werden entsprechend Höchstgrenzen der Geschosse von 3 bis 4 Geschossen festgesetzt. Damit soll der Rahmen für Erweiterungen in den Hofbereich sowie für Neubebauung nach dem Abriß abgängiger Bausubstanz vorgegeben werden.

3. Ruhender Verkehr

Mit der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gemeinschaftshofes wird den Andienungsbedürfnissen der vorhandenen Geschäfte Rechnung getragen. Damit kann eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs durch die Warenanlieferung im Bereich Pfuhlgasse, Gördenstraße und Altlöhrtor weitgehend ausgeschlossen werden. Die Zu- und Abfahrt zum Gemeinschaftshof erfolgt auch weiterhin über die Straße Altlöhrtor. Die für die Nutzung erforderlichen belastenden bzw. begünstigenden Rechte werden in der Bebauungsplanzeichnung und im Textteil festgesetzt.

Für den Bereich der Fußgängerzone gelten die bestehenden Regelungen über Andienungszeiten. Danach ist täglich in der Zeit von 5.00 bis 11.00 Uhr die Andienung durch den öffentlichen Verkehr möglich.

4. Begrünungsmaßnahmen

Der Baublock weist gegenwärtig keine Pflanzflächen auf; dieses resultiert aus der kerngebietstypischen Nutzung.

Eine Fassadenbegrünung wird für die Wandflächen festgesetzt, die dem Gemeinschaftshof zugewandt ist. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung soll ein Beitrag zur Verbesserung der stadtklimatischen und stadtgestalterischen Situation geleistet werden. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung scheiden aus, da Derartiges mit den beabsichtigten städtebaulichen Zielen zu Konflikten führen würde.

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Baublocks zu stärken, werden gestalterische Anforderungen für erforderlich gehalten. So wird für geneigte Dachflächen schieferfarbendes Dacheindeckungsmaterial vorgeschrieben. Im Sinne stadtklimatischer Verbesserungen kann auf flachgeneigten Dächern und Flachdächern eine Dachbegrünung angelegt werden.

Zum Schutz des Stadtbildes wird die Anbringung von Parabolantennen mit mehr als 0,90 m nicht zugelassen.

6. Standorte für Wertstoffbehälter

Auf eine Festsetzung von Standorten für Wertstoffbehälter wird verzichtet, da in räumlicher Nachbarschaft im Bereich des Parkhauses Altlöhrtor ein Standort für diesen Zweck vorhanden ist.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich. Der Stadt Koblenz entstehen durch diese Festsetzungen keine Kosten.

Ausgefertigt:

Koblenz, 14.03.1995



Stadtverwaltung Koblenz

Kurt. Winneke
Oberbürgermeister