

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 26 "Münzstraße/An der Liebfrauenkirche/
Gemüsegasse/Florinsmarkt" - Sanierungsgebiet Altstadt -

Das von dem vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt im Kernbereich der Altstadt und umfaßt ein in sich geschlossenes Quartier, das die Kriegszeit relativ unbeschadet überstanden hat.

Die Bausubstanz dieses Baublocks einschließlich der Fassaden ist in ihrer ursprünglichen Art fast vollständig erhalten geblieben, der Anteil der vor 1900 gebauten Häuser ist hoch.

In den letzten Jahren wurde ihr Bauzustand teilweise verbessert und die technisch sanitären Anlagen den heutigen Erfordernissen angepaßt. Infolge der Blocküberbauung fehlt es jedoch an ausreichender Besonnung, Be- und Entlüftung.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Sanierung dieses Baublocks geschaffen werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch eine weitgehende Entkernung des Innenblocks zu einer umfassenden Erneuerung und Verbesserung der Blockstruktur zu kommen. Dabei liegt der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen auf der Schaffung familiengerechter Wohnungen, die hinsichtlich ihres Ausstattungsstandards den heutigen Ansprüchen genügen.

Im Rahmen der Neuordnungsmaßnahmen kommt den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, der Erhaltung der alten Stadtstruktur sowie der Wiederherstellung des für die Altstadt charakteristischen historischen Stadtbildes besondere Bedeutung zu.

Den denkmalpflegerischen Belangen wird durch die weitgehende Erhaltung der alten Fassaden Rechnung getragen; an Stellen, wo ein völliger Neubau erforderlich ist, wird die Fassade so gestaltet, daß sie sich harmonisch in das alte Stadtbild einfügt.

Aus Gründen der Stadtgestalt werden die Bebauungen Florinsmarkt 2a, 2, 4 und 6, Münzstraße 2-4, 10-18, An der Liebfrauenkirche 1-9 und Gemüsegasse 5, 11-13 erhalten. Das Gebäude Gemüsegasse 9 ist als Baudenkmal einschließlich der Hofbebauung geschützt und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 8 (1) und § 3 DSchPflG). Die Hofbebauung im rückwärtigen Bereich "An der Liebfrauenkirche" wird als besondere Bauweise festgesetzt. Durch Angabe der Geschoßhöhe und Sicherung einer 100%igen Überbauung soll eine einheitlich gestaltete und begrünbare eingeschossige Dachlandschaft entstehen, die auch den geschäftlichen Nutzungen Rechnung trägt. In die Neuordnung übernommen wird auch das sog. "Kunstgäßchen", eine in Eigeninitiative entstandene Ladenpassage, die mit dieser Planung weitergeführt werden soll bis zur Fußgängerzone im Blockinnenbereich.

Um die für das Wohnen erforderlichen Freiflächen zu schaffen, muß ein großer Teil der Innenblockbebauung beseitigt werden. Damit die Bewohner davon einen Nutzen haben, ist neben privaten Hofflächen im Innenblock eine öffentliche Kommunikationsfläche geplant, die zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beitragen soll.

Hier ist auch das Aufstellen von Bänken und die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Gestaltung des Innenblocks ist Gegenstand einer gesonderten Ausbauplanung. Zur Verbesserung der Be- und Entlüftung des Blockinneren ist an der Gemüsegasse, wo bereits eine Baulücke vorhanden ist, eine Öffnung in der sonst geschlossenen Bebauung vorgesehen. Ein wichtiges Anliegen, das auch schon bei der Planung des angrenzenden Baublocks berücksichtigt wurde, ist der Gedanke, den Baublock durch Passagen zu öffnen und ihn damit für den Fußgänger in Ost-West-Richtung durchlässig zu machen.

Mit der Festsetzung "Besonderes Wohngebiet"(WB) soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten und aufgewertet bzw. ihr Wohnwert erhöht werden, ohne die ansässigen Geschäfte und Betriebe, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind, infrage zu stellen.

Dieser Zielsetzung dient auch der Ausschluß der in der BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen, die sich negativ auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen auswirken könnten.

Die Erhaltung bzw. Ergänzung der bestehenden Bausubstanz und des historischen Stadtgrundrisses machen in einigen Bereichen die Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. In dem überwiegend bebauten Bereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) daher mit 1,0 festgesetzt. Dies ist im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung vertretbar. Ebenso werden in einigen Bereichen, insbesondere bei den Hofbebauungen, die nach § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstandsmaße unterschritten. Hier soll ebenfalls den Belangen der Denkmalpflege und der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses Priorität eingeräumt werden.

Zur Erhaltung und zur Pflege des Stadtbildes und aus denkmalpflegerischen Gründen ist es erforderlich, die Straßenfassaden in Form von Abwicklungen festzulegen und Festsetzungen über die Neigung und Eindeckung der Dächer, Dacheinschnitte, Gauben sowie Wandöffnungen zu treffen. Die Regelung der Höhe der Einfriedigungen und ihrer Art dienen auch der Harmonie des Stadtbildes.

Zum Schutz des historischen Stadtbildes wird die Anbringung von Parabolantennen an den Gebäuden generell untersagt.

Die Vielzahl von erhaltenswerten Haus- und Hofgebäuden macht diese gestalterische Vorschrift notwendig. Viele einzelne Antennenanlagen würden hier nur verunstaltend wirken.

Mit der baulichen Öffnung des Blockinnenbereiches durch die geplante Fußgängerzone scheidet auch eine Beschränkung der Parabolantennen auf der straßenabgewandten Dachfläche aus. Da zudem eine Vollversorgung der Altstadt mit Breitbandkabel gegeben ist, wird auch die Informationsfreiheit des einzelnen nicht beschränkt.

Die landespflegerischen Belange sind durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Die Höfe sollen durch Baumpflanzungen begrünt werden. Für die überbauten Bereiche wird zur Verbesserung des Stadtklimas bei Flachdächern eine Dachbegrünung angestrebt.

Die angrenzenden Straßen sollen verkehrsberuhigt bzw. als Fußgängerzone gewidmet werden und einen fußgängergerechten Ausbau erhalten.

Die Andienung der Betriebe und Geschäfte ist in der Zeit von 5.00 Uhr bis 11.00 Uhr möglich. Es bleibt aber städtebaulich ein wichtiges Anliegen, in den Altstadtstraßen dem Fußgänger eindeutig den Vorrang einzuräumen.

Der ruhende Verkehr soll nicht auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden, da es dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes widersprechen würde. Langfristig sollen im geplanten Parkhaus Saarplatz Stellplätze geschaffen werden. Auf dem Florinsmarkt stehen Parkplätze im Rahmen der "Parkberechtigung für Anwohner" zur Verfügung. Die Spielplatzsituation stellt sich so dar, daß die Kinder den in der Nähe an der Florinspfaffengasse liegenden Spielplatz benutzen. Außerdem haben die etwas älteren Kinder im Moseluferbereich noch eine zusätzliche Spielmöglichkeit.

Auf die Festsetzung eines Standortes für Wertstoffbehälter wird verzichtet, da in unmittelbarer Nähe am Florinsmarkt ein solcher Standort vorhanden ist. Die Unterbringung der Hausmülltonnen muß im Gebäude bzw. in den der freien Sicht entzogenen Höfen geschehen. Zusätzliche gelbe Tonnen müssen nicht aufgestellt werden, da vorgesehen ist, im Altstadtgebiet gelbe Säcke zur Abfallentsorgung an die Haushalte zu verteilen. Ein südöstlicher Teilbereich an der Gemüsegrasse wird in das Bebauungsplangebiet einbezogen, um die dort festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die nicht benötigt wird, in eine private Freifläche umzuwidmen.

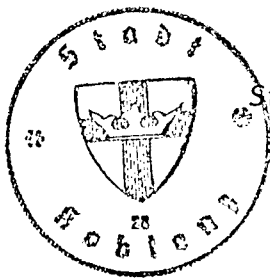
Zur Realisierung der Planung sind Abbruchmaßnahmen und Bodenordnungsverfahren innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Münzstraße/An der Liebfrauenkirche/Gemüsegrasse/Florinsmarkt erforderlich, die nach § 179 Abs. 1 BauGB sowie § 45 Abs. 1 BauGB ausgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf DM 1.130.000,- geschätzt.

Diese werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Ausgefertigt:

Koblenz, 29.09.1993



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister