

**Bebauungsplan Nr. 26 Münzstraße/An der Liebfrauenkirche/ Gemüsegassee/
Florinsmarkt**

Teilabschnitt B - Erweiterung/Sanierungsgebiet Altstadt

Ergänzung Nr.1

Begründung:

1.Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Gemüsegassee 7 innerhalb der Koblenzer Altstadt.

Es grenzt hier an die vorhandene Bebauung Gemüsegassee 5 sowie an das im Wiederaufbau befindliche Gebäudeensemble Gemüsegassee 9 an. Hofseitig sind die Grundstücke Münzstraße 12 - 16 benachbart.

Die Stadt Koblenz hat mit dem für diesen Grundstücksteil ursprünglich geltenden Bebauungsplan 26 die Umsetzung der Sanierungsziele in der Form verfolgt, daß mit dem Abbruch abgängiger bzw. konfliktträchtiger Bausubstanz das Angebot an Freiflächen vergrößert werden kann, so daß im Ergebnis eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht wird. Die Stärkung der Wohnfunktion im Sinne des festgesetzten besonderen Wohngebietes (WB) wird durch diese Maßnahmen ebenfalls unterstützt.

In Teilen sollte eine Blockquerung zwischen der Münzstraße und der Gemüsegassee in Form einer Fußgängerzone angestrebt werden.

Nachdem durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz vom 30.01.1997 der Bebauungsplan Nr.26 für das Grundstück Gemüsegassee 7 für nichtig erklärt worden ist, müssen mit der vorliegenden Planung die Kritikpunkte der Urteilsbegründung, die zur Nichtigkeit der ursprünglichen Planung geführt haben, Berücksichtigung finden und unter Einstellung der Sanierungsziele einer neuen Abwägungsentscheidung zugeführt werden.

2.Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung "Besonderes Wohngebiet"(WB) soll die vorhandene Wohnbebauung erhalten und durch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung der Wohnwert erhöht werden.

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

Es wird im Anschluß an die Neubebauung Gemüsegassee 9 die Fortsetzung der dreigeschossigen Randbebauung für das Grundstück Gemüsegassee 7 festgesetzt.

Die Ergänzung der bestehenden Baustruktur unter Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses macht die Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

In dem überwiegend bebauten Bereich wird daher die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Ebenso werden in einigen Bereichen, insbesondere bei Hofsituationen, die nach LBauO vorgeschriebenen Abstandsmaße unterschritten. Durch Festsetzung entsprechender Baulinien sollen hier die möglichen Vollzugsproblemen im Baugenehmigungsverfahren vorgebeugt werden. Eine den vorgegebenen Bauflächen entsprechende Bebauung ist hier aufgrund der besonderen Situation in der Altstadt gewollt.

Um einen zusammenhängenden größeren Baukörper realisieren zu können, soll entlang der Gemüsegasse die Bautiefe, entgegen der ursprünglichen Planung, hofseitig um 1,5 m bis 2,5 m vergrößert werden, so daß nunmehr eine Bautiefe von 12,75 m bzw. 15,25 m entsteht, wobei der größere Rücksprung in der Mittelachse des Gebäudes angeordnet ist und eine Breite von 5,0 m besitzt. Ein Gebäuderücksprung ist im Abstand von 3,0 m zur Nachbarbebauung Gemüsegasse 9 notwendig, da dort eine eingeschossige Bebauung angrenzt. Hier beträgt die Bautiefe 11,25 m.

Damit diese Möglichkeit unter Berücksichtigung der besonders engen räumlichen Verhältnisse der Altstadt baulich ausgenutzt werden kann, werden in Abänderung der ursprünglichen Festsetzungen Baulinien statt Baugrenzen festgesetzt.

Um die an das noch zu errichtende Gebäude angrenzende Grundstücksfläche durch den Eigentümer nutzbar zu machen, wird im Innenhof entlang des Neubaus eine 2,5 m tiefe private nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Gleiches gilt für einen zwischen 1,25 m und 2,0 m tiefen Grundstücksstreifen nördlich der vorhandenen hofseitigen Bebauung Gemüsegasse 5.

Auf die Festsetzung weiterer überbaubarer Flächen auf dem Grundstück Gemüsegasse 7 wird verzichtet, da in Anerkennung der Begründung des OVG-Urteils der ursprünglich geplante Anbau an das zu erhaltende Hofgebäude Münzstraße 14 aufgrund der heutigen Eigentumssituation nicht wirtschaftlich nutzbar wäre.

Die übrige Grundstücksfläche wird entsprechend der weiterhin verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung einer attraktiven Fußgängerverbindung zwischen den Baublöcken und zum Münzplatz sowie der damit verbundenen Verbesserung der Belichtungsverhältnisse im Innenbereich durch die Beseitigung von Aufbauten, als Fußgängerzone festgesetzt.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele in dem historischen Umfeld ist eine begrenzte Anzahl von gestalterischen Festsetzungen aufgrund der Landesbauordnung notwendig.

Von Bedeutung für die Umsetzung der Planung ist die Festsetzung, geringere Abstandsflächen zulassen zu können, als sie nach § 8 Abs. 6 LBauO gefordert werden müßten. Durch diese Unterschreitung der gesetzlich geforderten Abstände wird der besonderen Situation der Bebauung in der Altstadt Rechnung getragen, ohne daß die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt würden.

Zum Schutz des historischen Stadtbildes wird die Anbringung von Parabolantennen mit Reflektorschalen an den Gebäuden beschränkt.

Sie sind nur für jedes Einzelhaus als Gemeinschaftsanlage zulässig. Eine Vielzahl von

Antennenanlagen würde das historische Stadtbild verunstalten. Mit der baulichen Öffnung des Blockinnenbereiches durch die geplante Fußgängerzone scheidet eine Beschränkung der Parabolantennen auf den straßenabgewandten Dachflächen aus. Da zudem eine Vollversorgung der Altstadt mit Breitbandkabel gegeben ist, wird die Informationsfreiheit des einzelnen durch diese Festsetzung nicht beschränkt.

4. Grünordnung

Die landespflegerischen Belange sind durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Im Detail ist vorgesehen, die Höfe durch Baumpflanzungen zu begrünen. Fassadenbegrünungen sollen insgesamt neben einer gestalterischen Verbesserung auch das Kleinklima positiv beeinflussen. Die Gestaltung des Innenblocks ist Gegenstand einer gesonderten Ausbauplanung.

5. Verkehrsplanung

Der ruhende Verkehr soll nicht auf den Baugrundstücken untergebracht werden, da es dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes auch mit Fußgängerzonen widersprechen würde. Auf dem Florinsmarkt stehen Parkplätze im Rahmen der "Parkberechtigung für Anwohner" zur Verfügung. Die Andienung der Geschäfte ist im Bereich der Fußgängerzone von 5.00 Uhr bis 11.00 Uhr möglich.

6. Spielplätze

Die Spielplatzsituation stellt sich so dar, daß die Kinder den in der Nähe gelegenen Spielplatz an der Florinspfaffengasse aufsuchen können. Im weiteren Umkreis ist auch der Platz an der Kastorstraße/Altmeier-Ufer für Kinder zu berücksichtigen.

7. Entsorgung

Auf die gesonderte Festsetzung eines Standortes für Wertstoffcontainer wird verzichtet, da in unmittelbarer Nähe am Florinsmarkt ein solcher Standort vorhanden ist. Die Unterbringung von Hausmülltonnen muß im Gebäude bzw. in den der freien Sicht entzogenen Höfen geschehen.

8. Bodenordnung/Kosten

Zur Realisierung der Planung sind Abbruch- und Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich, die nach § 179 Abs.1 BauGB sowie § 45 Abs.1 BauGB ausgeführt werden. Die der Stadt Koblenz durch Grunderwerb entstehende Kosten werden auf 305.000,-- DM veranschlagt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 24.04.1998



Stadtverwaltung Koblenz

Karl Wimmer
Oberbürgermeister