

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 28 "Gemüsegasse/Florinsmarkt/Mehlstraße/An der Liebfrauenkirche" - Sanierungsgebiet Altstadt Teilabschnitt B -

- - - - -

Das von dem vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt im Kernbereich der Altstadt und umfaßt einen in sich geschlossenen Baublock, der die Kriegszeit relativ unbeschadet überstanden hat. Die Bausubstanz dieses Baublockes einschließlich der Fassaden sind in ihrer ursprünglichen Art fast völlig erhalten geblieben. Der Anteil der vor 1900 gebauten Häuser ist mit 85 % außerordentlich hoch. Lediglich 10 % sind nach 1960 entstanden. Deshalb ist auch der allgemeine Bauzustand sehr schlecht. Das gleiche gilt auch für die sanitären und technischen Einrichtungen. Auch die Be- und Entlüftung der Wohnungen ist in Folge der totalen Verbauung des Innenblocks völlig unzureichend und die wenigen kleinen Innenhöfe bringen kaum Licht und Luft in die zum Teil feuchten und menschenunwürdigen Wohnungen.

Der Bebauungsplan soll nunmehr die planungs- und bodenrechtliche Grundlage für eine Sanierung dieses Baublocks schaffen. Ziel der Bauleitplanung ist, durch eine umfassende Erneuerung die bauliche Struktur dieses Blockes zu verbessern. Dabei liegt der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme auf der Schaffung familiengerechter Wohnungen, die hinsichtlich ihres Ausstattungsstandards den heutigen Ansprüchen genügen.

Im Rahmen dieser Neuordnungsmaßnahmen kommt den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und hierbei insbesondere 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 und an den Stellen, wo ein völliger Neubau erforderlich ist, wird die Fassade so gestaltet, daß sie sich harmonisch in das alte Stadtbild einfügt.

Darüber hinaus wird aber auch zur Erhöhung der Attraktivität bzw. zur Belebung der Altstadt eine Intensivierung der gemischten Nutzung angestrebt. Neben dem Wohnen in den Obergeschossen sollen auf Erdgeschoßebene Läden, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gaststätten untergebracht werden. Außerdem sind im Bebauungsplan noch Flächen reserviert, die den Gaststätten und Cafés eine Bewirtschaftung im Freien ermöglichen. Auch dies wird wesentlich mit dazu beitragen, das Bild der Altstadt etwas bunter zu gestalten.

Um die erforderlichen Freiflächen zu schaffen, ist es notwendig, den gesamten Innenblock zu entkernen. Damit die Bewohner davon jedoch einen möglichst optimalen Nutzen haben, sind im Bebauungsplan diese Freiflächen als Gemeinschaftshof zusammengefaßt. Es ist daran gedacht, hier die Buddelplätze für Kleinkinder sowie einige Freizeiteinrichtungen unterzubringen. Die Hoffläche soll außerdem stark aufgegrün und mit Bäumen bepflanzt werden. Zur Verbesserung der Be- und Entlüftung des Innenblocks ist an einer Stelle aus dem geschlossenen Baublock ein Baukörper herausgenommen worden.

Zur Erhöhung der Attraktivität der Altstadt sollen mit Ausnahme des Florinsmarktes, der ein Teil des sogenannten Altstadterschließungsringes bildet, die übrigen Straßen als umweltfreundliche immissions- und verkehrsarme Fußgängerzonen ausgebaut werden. Um die Andienung der Geschäfte und Betriebe sicherzustellen, bedarf es noch einer besonderen verkehrspolizeilichen Regelung. Durch die Herausnahme

- 2 -

einiger abgängiger Gebäude wurden die Straßenzüge an einigen Stellen platzartig erweitert. Da diese kleinen Plätze ein besonders belebendes Element des Stadtbildes darstellen, soll der Gestaltung und dem Ausbau besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Es ist beabsichtigt, sie zu begrünen, mit Bäumen zu bepflanzen sowie mit Brunnen und Bänken auszustatten. Außerdem ist daran gedacht, an einer Stelle noch ein Straßencafé einzurichten.

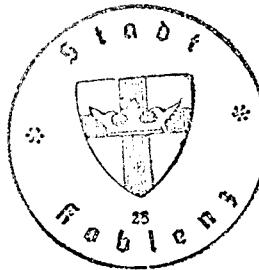
Da der ruhende Verkehr auf den einzelnen Baugrundstücken selbst nicht untergebracht werden kann, ist im Rahmen der Neuordnung der Altstadt vorgesehen, an einigen zentralen Stellen Sammelaanlagen in Form von Parkhäusern oder Tiefgaragen zu schaffen. Für den Besucherverkehr sind auf dem naheliegenden Florinsmarkt in ausreichendem Umfang Parkplätze vorhanden.

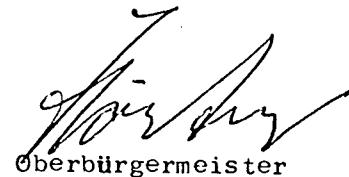
Die älteren Kinder haben in unmittelbarer Nähe im Moseluferbereich ausreichende Spielmöglichkeiten. Außerdem steht ihnen an der Florinspfaffengasse ein weiterer Spielplatz zur Verfügung.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf 700.000,-- DM veranschlagt.

Koblenz, 18. 05. 1977

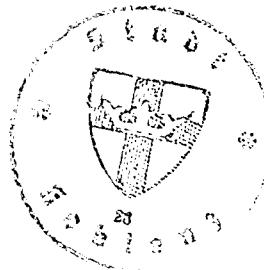
Stadtverwaltung Koblenz

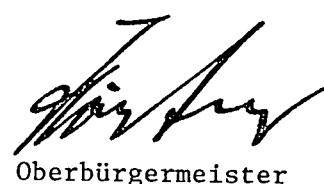


  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:  
Koblenz, 17.02.1993

Stadtverwaltung Koblenz



  
Oberbürgermeister