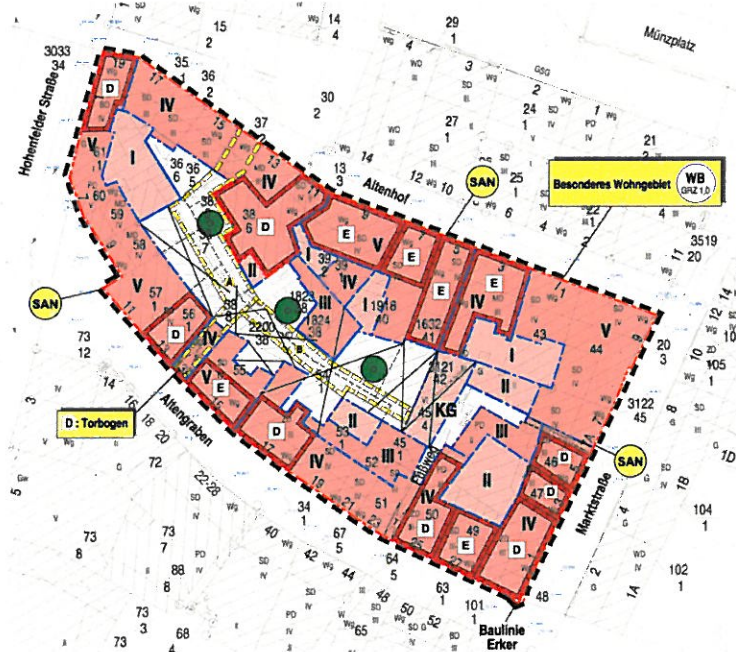


Stadt Koblenz



**Bebauungsplan Nr. 38:
Baublock zwischen Altengraben, Marktstraße, Altenhof,
Hohenfelder Straße**

Begründung



Bearbeitung im Auftrag der Stadt Koblenz:

REITZ UND PARTNER

Stadtplaner Ingenieure

Floecksmühle • 56299 Ochtersendung

Tel. (02625) 9632 - 0 Fax 9632 - 21

info@reitzpar.de

www.reitzpar.de

Teil I:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, gehört zum historischen Kern der Altstadt von Koblenz und wird begrenzt durch die Straßen Altengraben, Marktstraße, Altenhof und Hohenfelder Straße. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 0,46 ha.

2. Notwendigkeit und Ziele der Planung

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um zum einen die städtebauliche Eigenart dieses historischen Quartiers sowie die Eigenart seiner städtebaulichen Gestalt langfristig zu erhalten und zum anderen das dicht bebaute Blockinnere großenteils zu entkernen und neu zu ordnen. Damit soll auch erreicht werden, dass die Einzelbauten und auch das Gesamtquartier einen höheren Wohnwert und eine bessere Lebensqualität gewinnen. Im Anschluss an die planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil I) folgen gemäß § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen sowie die Festsetzung zur zulässigen Unterschreitung der Abstandsflächen (Teil II). Diese Regelungen sollen zu einer positiven Baupflege beitragen und bewirken, dass die baulichen Anlagen auf die gestalterische Eigenart der Koblenzer Altstadt-Architektur Bezug nehmen und weder verunstaltet werden noch verunstaltend wirken.

Im Wesentlichen liegen der Planung folgende Ziele zugrunde, die sich mit den Sanierungszielen decken:

- Erhalt und Entwicklung als gemischtes Altstadtquartier: Verträgliche Nutzung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie einerseits und Wohnen

andererseits.

- Beseitigung städtebaulicher Missstände.
- Sanierung, Renovierung und Instandsetzung von Bauten.
- Aufwertung der Wohnungen und des Wohnumfeldes.
- Entkernung und Begrünung des Blockinneren: Mehr Licht, Luft, Sonne und Aufenthaltsraum.
- Verbesserung der Zugänglichkeit der Häuser und Grundstücke.
- Erhaltung historisch wertvoller Gebäude, Fassaden und Strukturen.
- Einbindung der Neu- und Umbauten in die historisch überkommene Gestaltqualität des Quartiers und der Altstadt insgesamt unter besonderer Berücksichtigung der Material- und Farbkultur.
- Wiederherstellung des hochgeschossigen Blockrandes und Komplettierung des Stadtraumes durch Lückenschließung beim eingeschossigen Geschäftshaus zwischen dem stattlichen Eckbaukörper Hohenfelder Straße 1 und Altengraben 7, damit auch:
- Lärmschutz für die angrenzenden, zum Blockinneren orientierten Wohnräume.

3. Einfügung in die Flächennutzungsplanung

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) im Bebauungsplan führt zu einer Abweichung von der Darstellung Kerngebiet (MK) im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahre 1983. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung, ohne förmliches Verfahren, angepasst werden kann (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

4. Erschließung

Abgesehen von der Hohenfelder Straße ist das Plangebiet von Fußgängerzonen umgeben, wobei die Marktstraße und der Altengraben zum Hauptfußwegkreuz der Altstadt gehören. Daher kann das Problem, Stellplätze für Kunden, Besucher und Bewohner bereit zu stellen, hauptsächlich nur außerhalb des Quartiers gelöst werden, d. h. durch Parkplätze und Tiefgaragen in dessen Umgebung.

Für die über Fußgängerzonen erschlossenen Geschäfte ist die Andienung in der Zeit zwischen 5.00 Uhr und 11.00 Uhr erlaubt.

5. Parzellenstruktur, Entkernung des Blockinneren und Gehrecht

Im Unterschied zur kleinteiligen Randbebauung entlang der Straßen besteht das Blockinnere aus größeren Parzellen. Daher sind hier von der Entkernung eigentumsmäßig nur Wenige betroffen, sie bietet jedoch enorme Vorteile für Viele. Vorgesehen ist die Bildung zweier Innenhöfe. Um den mit **B** gekennzeichneten internen Hof für die unmittelbaren Anlieger nutzbar zu machen, wird ihnen hier ein Gehrecht eingeräumt. Der mit **A** gekennzeichnete Innenhof ermöglicht eine Verbindung zwischen Altengraben und Altenhof und wird mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet, allerdings eingeschränkt auf die Zeit von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Im Innenhof **B** wird der Personenkreis auf die unmittelbaren Anlieger beschränkt, weil insbesondere für Kinder, ein ruhiger Freiraum geschaffen werden soll.

6. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend vom bestehenden Gebiets-Charakter und dem o. g. Ziel folgend, die Wohn- und Lebensqualität des Quartiers zu verbessern, werden die Bauflächen als "Besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen, d. h. als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung. Zulässig sind hier gemäß 4 a der Baunutzungsverordnung (BauNVO): Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um dieses Ziel nicht zu gefährden, werden darüber hinaus keine der in § 4 a Abs. 4 BauNVO genannten Ausnahmen zulässig: Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung bleiben ausgeschlossen. Außerdem soll mit diesem Ausschluss die bestehende Struktur des Einzelhandels vor negativen Veränderungen geschützt werden.

7. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen **Höhe der baulichen Anlagen** sind entsprechend der Blockstruktur und der gewünschten Baumassenstaffelung differenziert angelegt:

Blockrandbebauung: 4-5 Vollgeschosse

Blockinnere: 2-3 Vollgeschosse

Untergeordnete Anbauten: 1 Vollgeschoss

Für den zu erhaltenden Gewölbekeller des rückwärtigen, niederzulegenden Gebäudes der Parzelle 45/4 wird als zulässige Bauhöhe die vorh. Oberkante des Kellers über NN festgesetzt. Damit verbleibt der Eindruck eines freien Blockinneren, da Gewölbekeller von außen lediglich als Sockel wahrgenommen wird.

Die Festlegung der seitlichen Bauhöhe geht von der bestehenden Größenordnung der straßenseitigen Fassadenhöhen aus und berücksichtigt somit die über Jahrhunderte entstandenen Sprünge in den Trauf- und Ortganghöhen. Dadurch werden die bauhistorisch bedeutsamen Höhenstaffelungen gesichert. Dies entspricht den o. g. städtebaulichen Zielen und deckt sich mit denkmalpflegerischen Belangen.

Bei den Häusern des 17./18. Jahrhunderts liegen die seitlichen Bauhöhen ungefähr zwischen 10 m und 11 m über der angrenzenden Oberfläche der heutigen Straßen und entwickeln sich bei den Geschossbauten der Zeit um 1900 bis zu einer Höhe von rund 15 m. Einen Einzelfall bildet die Höhe von rund 16,5 m beim erhaltenswerten Haus Altenhof 9. Aus Gründen der Besonnung und Belichtung wurde die Obergrenze bei 15,0 m festgesetzt.

Die Begrenzung der Firsthöhen auf maximal 6,0 m über der seitlichen Bauhöhe soll die Ausnutzbarkeit des Dachraumes auf 2 Ebenen beschränken, wobei die untere Ebene ein Vollgeschoss sein kann.

Gemäß den in der BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung beträgt für das "Besondere Wohngebiet" (WB) die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ) 1,0**. Die GRZ ist das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche zur gesamten Grundstücksfläche und regelt auch das Maß der möglichen Flächen-Versiegelung. Diese maximal mögliche Überbauung von 100 % soll die gewünsch-

te städtebauliche Verdichtung der Blockränder langfristig sichern. Daher wird im gesamten Plangebiet die geschlossene **Bauweise** festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die Kombination von überbaubaren Zonen, maximal zulässigen Vollgeschossen und Höhenbeschränkung baulicher Anlagen das zulässige Volumen und damit auch die Geschossfläche eindeutig bestimmen.

8. Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von **Baulinien** (Straßenfront) und **Baugrenzen** (im Blockinneren) bestimmt. Durch Baulinien, die bei einer Bebauung einzuhalten sind, wird die historische Netz- und Raumstruktur in diesem Teil der Altstadt gewahrt. Baugrenzen, die mit einer Bebauung nicht überschritten werden dürfen, formulieren "nicht überbaubare Grundstücksflächen" im Blockinneren und bilden planungsrechtlich die Voraussetzung, das Quartier zu entkernen und - wie oben dargelegt - durch Begrünung zu attraktivieren.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind **Garagen** und **Stellplätze** mit ihren Zufahrten nicht zulässig, damit Konflikte zwischen Parken und Wohnen gar nicht erst entstehen. Auch **Nebengebäude** werden hier ausgeschlossen. Nebengebäude sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind. Dieser Ausschluss ist erforderlich, um die angestrebte Freiraumqualität nicht zu beeinträchtigen. Alle anderen untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind, dürfen dagegen errichtet werden, hierzu zählen z. B. Wege, Mauern, Brunnen, Plastiken und Sitzbänke.

Auch die Regelung, im gesamten Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung auszuschließen, soll die Wohnbevölkerung vor Belästigungen schützen. Hundezwinger oder Taubenschläge sind demnach nicht gestattet. Hiervon nicht betroffen ist die Haltung von Hunden oder Katzen in der Wohnung.

9. Historische Ressourcen und Bautypik

Trotz der schweren Bombardierung im 2. Weltkrieg weisen einige Gebäude noch Originalsubstanz auf, die bei den ältesten Bauten bis ins 17./18. Jahrhundert zurückreicht. Die folgenden elf Häuser, nach dem 2. Weltkrieg in mehr oder weniger großem Umfang wieder aufgebaut und instand gesetzt, unterliegen dem Denkmalschutz und sind in der Planzeichnung nachrichtlich mit einem "D" dargestellt:

- Altengraben 13, 13 a (Torbogen), 17, 25
- Altengraben / Marktstraße 1, Marktstraße 3, 5
- Altenhof 11, 19 /Hohenfelder Straße 1

Die folgenden vier Häuser sind nicht denkmalgeschützt, jedoch bauhistorisch dokumentationsfähig und daher als "erhaltenswert" klassifiziert:

- Altengraben 15, 27
- Altenhof 3, 5, 7, 9

Für diese Bauten, die in der Planzeichnung mit einem "E" gekennzeichnet sind, werden im bauordnungsrechtlichen Teil erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Steht beim Denkmalschutz der Substanzschutz im Vordergrund, so geht es bei der erhaltenswerten Bausubstanz um den Schutz des Erscheinungsbildes der Architektur und des Ensembles. Darüber hinaus bedürfen im gesamten Plangebiet der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, um die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu erhalten. Nach den Bestimmungen des BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.

Die **Merkmale der historischen Bausubstanz** im Plangebiet lassen sich wie folgt umreißen: Es handelt sich im aufgehenden Mauerwerk um drei- und viergeschossige Baukörper mit Putzfassaden. Sichtfachwerk hat sich bei drei Häusern an der Ecke Altengraben/Marktstraße erhalten und nur das Haus

Altenhof 3 besitzt eine repräsentative Tuffsteinfassade. Typisch ist eine ausgewogene, ruhige Fassadengliederung durch Stockwerk-, Fensterbank- und Traufgesimse bei hochrechteckiger Ausbildung der Fenster, teilweise mit gusseisernen Brüstungsgittern versehen. Eine Ausnahme bildet das vielgestaltige Eckhaus Altenhof 19/Hohenfelder Straße 1, dessen vom Jugendstil beeinflusste Fassade auch durch rundbogige Wandöffnungen geprägt wird. Überwiegend setzt sich die Dachlandschaft aus Satteldächern zusammen, vereinzelt treten Mansarddachformen auf. Dachgauben und Zwerchhäuser dienen nicht nur der Belichtung von Wohnräumen, sie setzen auch Akzente. Pultdächer kommen als Ausnahme vor, sie sind Dokumente jüngerer baulicher Veränderungen und für die historische Bausubstanz nicht typisch. Die traditionelle Dachdeckung besteht aus Schiefer.

Zu den herausragenden Beispielen der Koblenzer Architektur zählt das Fachwerk-Eckhaus Marktstraße 1, das mit seinem fein dekorierten, laternenbekrönten Erker im Zusammenhang mit den anderen drei Erker-Eckhäusern ein städtebaulich äußerst markantes Ensemble bildet, "Vier Türme" genannt.

10. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-festsetzungen

Entsprechend § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz werden Anforderungen gestellt an die Gestaltung von Dächern, Außenwänden, Antennenanlagen, Einfriedungen sowie von Standorten der Müllbehälter. Mit Ausnahme der Regelung zur Fassadengliederung erhaltenswerter Bauten sowie zur Farbe formulieren diese Festsetzungen lediglich Minimalanforderungen zur **Verunstaltungsabwehr**, welche die Kreativität der Bauherren und Architekten und die Individualität der Architektur nach wie vor ermöglichen. Die Reduzierung auf Minimalanforderungen entspringt zum einen der Abwägung zwischen dem Interesse der Allgemeinheit, Verunstaltungen auszuschließen, und dem privaten Interesse nach individuellem Gestaltungswillen.

Zum anderen liegt ihr die Einschätzung zugrunde, dass durch eine flexible Bauberatung seitens der Stadt Koblenz eine höhere Qualität der Bauentwürfe erzielt werden kann als durch eine Vielzahl starrer Regelungen.

Um die Kleinteiligkeit der Raumstruktur zu erhalten, müssen Neubauten und bauliche Veränderungen bestehender Gebäude "Maß halten": Übersteigt die Breite einer **Fassade** das Maß von 12,50 m, so ist die Fassade in einzelne **Fassadenabschnitte** zu gliedern, wobei die Mindestbreite eines Fassadenabschnittes 5,0 m beträgt. Die Teilungslinie zwischen Fassadenabschnitten muss senkrecht über alle Fassadengeschosse verlaufen. Die in den textlichen Festsetzungen aufgezählten Fassaden-Differenzierungen sind beispielhaft und können erweitert werden.

Bei den in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichneten „**erhaltenswerten**“ Bauten sind die Erscheinungsbilder der Fassaden hinsichtlich ihrer Proportionen, der Größen und Formate der Wandöffnungen zu wahren. Werden **Gliederungen** entfernt, z. B. Gesimse oder Fenstereinfassungen, müssen sie durch gleichwertige Elemente ersetzt werden. Außerdem sind die **Tür- und Fensteröffnungen** der Fassaden hochrechteckig auszubilden. Ausgenommen von diesen beiden Regelungen sind Bauten, die unterhalb der "Erhaltenswertigkeit" rangieren sowie Baudenkmäler, für die nach Denkmalrecht gesonderte Anforderungen seitens der Denkmalpflegebehörde festgelegt werden.

Dagegen gelten die Regelungen zur Gestaltung der Schaufenster und Ladeneingänge generell. Ziel ist es, die Erscheinungsbilder der geschäftlich genutzten Erdgeschosse auf die Qualitäten der Fassaden abzustimmen.

Die Regelungen zu **Dächern, Dachaufbauten, Dacheinschnitten** und **Dachflächenfenstern** sollen bewirken, dass sich die Baukörper in die Dachlandschaft der Altstadt einbinden. Daher sind entlang der Straßen, die das Plangebiet einschließen, Dächer als Steildächer auszuführen mit einer Neigung zwischen 40° und 50°. Turmdächer dürfen eine steilere Dachneigung, rückwärtige Bauteile eine geringere Dachneigung aufweisen oder auch mit einem Flachdach errichtet werden. Werden Mansarddächer ausgeführt, dann darf die Neigung der unteren Dachschräge einen Winkel von 70° nicht überschreiten. Damit soll die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses vermieden werden.

Dachaufbauten müssen hinsichtlich ihrer Lage aus der Fassadengliederung entwickelt werden. Dabei dürfen sie pro Dachseite höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade / des Fassadenabschnittes betragen, in den oberen Dachgeschossen höchstens $\frac{1}{3}$. Damit ist einerseits eine ausreichende Belichtung der Dachräume möglich, andererseits bleibt die Dachschräge und damit die Hauptform des Daches noch erkennbar. Wird bei Fassaden und Fassadenabschnitten bis zu einer Länge von 7,50 m im unteren Dachgeschoss nur **ein** Zwerchhaus errichtet, darf es das $\frac{2}{3}$ Maß überschreiten bis zu voller Trauflänge. Diese Sonderregelung ist erforderlich, um den Koblenzer Altstadt-Typ des trauflangen Zwerchhauses auch weiterhin hier im Plangebiet zu ermöglichen.

Bei der sonstigen Bausubstanz, d. h. der **nicht** denkmalwerten und der **nicht** erhaltenswerten Substanz, sind Dacheinschnitte im untersten Dachgeschoss zulässig. Jedoch darf die Summe der Einzelbreiten aller Einschnitte pro Dachseite **höchstens** $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen, damit das Dach nicht durch unmaßstäblich große "Löcher" aufgerissen wird. Dem Ausschluss der erhaltenswerten und denkmalwerten Bausubstanz bei dieser Regelung liegt eine bautypologische Methode zugrunde, die einen Zusammenhang formuliert zwischen bauhistorischer Wertigkeit und Verunstaltungstatbestand, zwischen Bedeutung, Form und Empfindung. Zu den wesentlichen Merkmalen der erhaltenswerten und denkmalwerten Gebäude zählt in starkem Maße die Geschlossenheit des Daches, weshalb Einschnitte regelmäßig eine Verletzung des traditionellen Erscheinungsbildes bewirken. Die sonstige Bausubstanz, einschließlich potentieller Neubauten, ist hiervon grundsätzlich nicht betroffen.

Mit Ausnahme der Baudenkmäler dürfen bei allen anderen Bauten Dachflächenfenster („liegende Fenster“) eingebaut werden, jedoch darf die Summe der Einzelbreiten aller Dachflächenfenster pro Dachseite und pro Dachgeschoss höchstens $\frac{1}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen. Auch diese Regelung soll verhindern, dass die Dachhaut durch eine verunstaltende Häufung solcher Fenster optisch aufgerissen wird.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen miteinander kombiniert werden, jedoch darf die Summe der Einzelbreiten dieser Elemente pro Dachseite im untersten Dachgeschoss höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen, in den oberen Dachgeschossen höchstens $\frac{1}{3}$. Auch diese Regelung soll eine verunstaltende Größe von Aufbauten, Einschnitten und Fenstern auf den Dächern ausschließen.

Die **Farbigkeit** der Dachlandschaft wird traditionell durch die Naturschieferdeckung bestimmt. zulässig sind aber auch andere Materialien der Dachhaut, sofern diese im Farbbereich "schieferfarbenen / anthrazit" liegen. Auch die Regelungen zur Farbe folgen zunächst dem Prinzip der Verunstaltungsabwehr, gehen aber weiter darüber hinaus und sind bereits Beiträge zu einer **positiven Baupflege**. Die Farbigkeit der Dachhaut und die Farbgebung der Außenwände sind hierbei von besonderer Bedeutung für die Altstadt von Koblenz als Teil der WeinKulturLand-schaft Mosel und Auftakt des Weltkulturerbes Mittelrhein.

Koblenz gehört zum Rheinischen Schiefergebirge, wo sich seit Jahrhunderten das Naturschieferdach durchgesetzt hat. Noch heute kennzeichnet sich die Kulturlandschaft an Rhein und Mosel durch die homogene Farbgebung der Dachdeckung: Durch Naturschiefer oder durch andere, jedoch schieferfarbene oder dunkelgraue Deckungen, also durch unbunte Farben.

Es entspringt daher sowohl gestalterischen als auch kulturellen Erwägungen, die auf nationaler Ebene seltenen Dachschiefer-Landschaften zu wahren und zu pflegen. Eine Erweiterung des Stadtbildes durch rote oder andere bunte Dachdeckungen würde historisch überkommene Farbstrukturen allmählich aufbrechen, schließlich sprengen und dazu führen, dass die Altstadt ihr unverwechselbares und typisches Erscheinungsbild verlöre.

Weil der Wahrung der traditionellen, durch Schieferfarben geprägten Dachlandschaft eine hohe baukulturelle und städtebauliche Bedeutung beikommt, wird der traditionellen Farbgebung in der Abwägung von privaten Interessen nach "Farbfreiheit" einerseits und dem Allgemeinwohl andererseits ein höheres Ge-

wicht beigemessen. Rote, grüne, blaue und andere bunte Dachmaterialien bleiben daher ausgeschlossen.

Die traditionelle, aus den geologischen Bedingungen (Sand und Felsgestein) resultierende Farbkultur bietet auch einen Orientierungsrahmen für die Farbgebung der Außenwände. Ziel ist es, die Architektur zurückhaltend in die Farbigkeit der Landschaft positiv einzubinden und negative Zäsuren durch dominante helle oder extrem dunkle Farben auszuschließen. Hierzu dient die Regelung der zulässigen (20 - 85) und unzulässigen (0 - 20 sowie 85 - 100) Remissionswerte. Damit wird die Baufreiheit nicht aufgehoben, sondern die Farbauswahl lediglich eingeschränkt, denn mit den vorgegebenen Farbtönen und deren Mischungen verbleibt eine unübersehbare Anzahl von Möglichkeiten.

Hierbei werden landschaftsgerechte Farben empfohlen, die sowohl örtliche als auch regionale Identität stiften können. Die Farbigkeit der Außenwände sollte daher aus dem großen Bereich der **zurückhaltend warmen Erd- und Gesteinsfarben** ausgewählt werden. Dominante Farben, z. B. zitronengelb oder orange, sind großflächig nicht zulässig. Die letztere Regelung bleibt mit dem Begriff "dominant" zwar unbestimmt, sie soll zusammen mit den Empfehlungen (Teil IV.) lediglich die Grundsätze der Farbgestaltung verdeutlichen und erreichen, dass die Farbgebung möglichst frühzeitig mit der Stadt Koblenz abgestimmt wird. Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet unterliegt auch der Außenanstrich dem Genehmigungsvorbehalt, so dass die hier getroffenen Bebauungsplan-Festsetzungen nur den Rahmen für die Abstimmung bilden sollen. Auf eine weitergehende Regelung zur Farbgestaltung wurde verzichtet, um die riesige Vielfalt der in diesem Rahmen erwünschten Farben nicht unnötig einzuschränken und eine individuelle Farbgebung nicht zu erschweren.

Die Beschränkung der **Materialien der Außenwände** auf Naturstein, Putz und Holzfachwerk wahrt die historisch überkommene Materialkultur des Altstadtquartiers. Es ist aber gestattet, konstruktive Stahlelemente sichtbar auszubilden, sofern sie nicht metallisch blinken. Dadurch wird insbesondere bei möglichen Neubauten eine moderne Gestaltung mit modernem Baumaterial zugelassen.

Um das Erscheinungsbild der Altstadt, insbesondere die Silhouettenkontur im Nah- und Mittelbereich, zu schützen, werden **Antennen** und **Parabolantennen mit Reflektorschalen** für den Rundfunk- und Fernsehempfang hinsichtlich der Anzahl und der Größe beschränkt und **Sende- und Empfangs-Masten** ausgeschlossen. Das grundgesetzlich gesicherte Recht auf Informationsfreiheit wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Die **Standorte von Müllbehältern** sind so anzuordnen, so zu gestalten oder so einzugrünen, dass die Behälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht zu sehen sind. Auch die Regelungen zur Gestaltung der **Einfriedungen** sollen dazu beitragen, dass bei der Gestaltung des Innenblockes keine Verunstaltungen auf den öffentlichen Verkehrsraum wirken. Aus diesem Grund müssen **Leitungen** (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen unterirdisch verlegt werden.

Zu beachten ist hierbei, dass auch die mit einem Gehrecht belasteten Flächen im Blockinneren zum **öffentlichen Verkehrsraum** zählen.

11. Abstandsflächen

Trotz baulicher Neuordnung des Blockinneren verbleibt eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Vielzahl rückwärtiger Anbauten. Damit die bauhistorische Bedeutung und das erhaltenswerte Stadtbild gewahrt werden, ist gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) eine geringere als die in § 8 LBauO genannte Tiefe der Abstandsflächen zulässig.

12. Landespflege

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Abarbeitung der Abwägungsunterlagen nach § 1 a Baugesetzbuch und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verbunden. Die Stadt Koblenz hat als Trägerin der Bauleitplanung hierzu einen Landespflegerischen Planungsbeitrag erstellen lassen. Er beinhaltet Grundlagen, Analysen und Bewertungen der Landschaft hinsichtlich der vorhandenen Naturraumpotentiale und Nutzungen. Daraus werden Aus-

sagen zu landespflegerischen Zielvorstellungen entwickelt, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Nach § 21 Abs. 2 BNatSchG sind im Innenstadtbereich die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Tatbestand eines Eingriffes ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt, da weder der Naturhaushalt noch das Landschaftsbild durch die städtebauliche Sanierung erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Daher ist für die geplanten Maßnahmen kein landespflegerischer Ausgleich erforderlich.

Dennoch wird den Zielvorstellungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages gefolgt und in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass die Hälfte der nicht mit einem Gehrecht belasteten Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, unversiegelt ausgeführt und begrünt werden muss.

Insbesondere zur Verbesserung des Stadtklimas werden zusätzlich Bindungen für die Bepflanzung formuliert. Die in der Pflanzliste getroffene Auswahl berücksichtigt zum einen den extrem trockenen und warmen Standort und zum anderen die Belichtung der Wohnräume. Daher werden als Bäume nur klein- bis mittelkronige Laubbäume sowie Laubbäume von pyramidalen Wuchsform ausgewählt, die im Sommer ausreichend Schatten spenden, im Winter dagegen genügend Lichteinfall gewährleisten.

13. Benachrichtigungen / Koordination

Bodenfunde / Bodendenkmalpflege: Etwa zutage kommende archäologische Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen, Eisengegenstände) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, Telefon 0261-73626.

Versorgungsträger: Sämtliche Versorgungsträger werden frühzeitig über den Beginn der Sanierungsmaßnahmen informiert, d.h. in der Regel 6 Monate vorher.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes von rund 0,5 ha teilt sich wie folgt auf:

Überbaubare Zone	3.550 qm
Nicht überbaubare Zone	1.056 qm
Gesamt	4.606 qm

15. Kosten

Die Gesamtkosten zur Realisierung des Bebauungsplanes im Rahmen der Stadtsanierung betragen rund **2.100.000 EUR** für Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Teil II: Darstellung der Umweltbelange

1. Art und Umfang des Vorhabens

Die Stadt Koblenz hat den Baublock zwischen Altengraben / Marktstraße / Altenhof / Hohenfelder Straße mit der Satzung vom 21. Januar 2002 förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt. Das Sanierungskonzept soll nun mit Hilfe eines qualifizierten Bebauungsplans umgesetzt werden.

Das Plangebiet umfasst 0,46 ha und ist Teil der historischen Altstadt von Koblenz. Der Baublock ist nahezu vollständig überbaut. Ziel der Sanierung ist es, die Blockränder zu stärken und das Blockinnere im Sinne der Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse zu entkernen.

2. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP III)

Die Stadt Koblenz ist im LEP III als Oberzentrum mit bestehenden landesweit bedeutsamen Gewerbestandorten und gleichzeitig als Schwerpunktraum für den Freiraumschutz dargestellt. Rhein und Mosel stellen wichtige Vernetzungsachsen für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach der Raumstrukturgliederung handelt es sich bei dem Stadtgebiet um einen hoch verdichteten Raum, nach der Ökologischen Raumgliederung vorwiegend um einen Sanierungsraum. Bestehende und voraussehbare Beeinträchtigungen und Risiken sollen abgebaut und die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen wiederhergestellt oder verbessert werden.

Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (RRÖP) Mittelrhein-Westerwald (2006) weist die Altstadt als geschlossene Siedlungsfläche aus.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz formuliert für das Untersuchungsgebiet folgende Ziele:

Siedlungsdurchgrünung im Baubestand (Mischbebauung) besonders erforderlich, u.a. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Durchgrünung mit Großbäumen.

Stadtbiotopkartierung

In der Biotoptypenkartierung der Stadt Koblenz sind keine Lebensraumtypen dargestellt. Somit ist die Biotoptypenkartierung nicht planungsrelevant.

Stadtklimauntersuchung

In der Stadtklimauntersuchung von Koblenz wird die Altstadt als intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich ausgewiesen. Weiterhin heißt es in dem Gutachten:

„In diesen Gebieten sind dringend Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation zu empfehlen, wie stärkere Durchgrünung, Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung etc.“.

Schutzgebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landespflegegesetz sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet enthält keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

3. Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Zustand der Umwelt im Plangebiet vor Durchführung der Planung wird nachfolgend für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange dargestellt. Damit wird klar, welche Umweltbelange und Schutzgüter von der Planung betroffen sind und berücksichtigt werden müssen. Die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes wird dokumentiert und bewertet. Hieraus ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

3.11 Mensch

Negative Umweltauswirkungen auf den Menschen sind durch die Sanierung nicht zu erwarten. Angrenzende Quartiere sind von der Planung nicht betroffen.

Verkehrsaufkommen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend

Die das Plangebiet erschließenden Straßen: Altengraben, Marktstraße und Altenhof sind Teil der Koblenzer Fußgängerzone. Die in einem kurzen Abschnitt tangierende Hohenfelder Straße ist die Hauptverbindung vom Stadtzentrum zum Stadtteil Lützel. Durch die Entkernung des Blockinnern werden Nutzflächen und damit tendenziell die Verkehrserzeugung des Baublocks reduziert. Das Parken findet auch nach der Entkernung weitgehend außerhalb des Plangebietes statt.

Bewertung:

Durch die Planung wird keine zusätzliche **Verkehrsbelastung** oder zusätzlicher **Verkehrslärm** induziert. Durch die Entkernung des Blockinnern ist ein verbesserter Luftaustausch möglich. Eine zusätzliche Belastung durch **Luftschadstoffe** ist nicht zu erwarten.

3.12 Tiere und Pflanzen

Das 0,46 ha große Areal wird von vier Verkehrsstraßen umgrenzt, wobei nur die „Hohenfelder Straße“ für den Autoverkehr freigegeben ist. Die geschlossene Blockrandbebauung orientiert sich am Straßenverlauf. Auch die Innenbereiche sind bis auf wenige Ausnahmen bebaut. Lediglich zwei kleinere Grünflächen in den Höfen Altenhof 11 und 15 unterbrechen die versiegelten Flächen. Der im Sanierungskonzept (2000) kartierte Einzelbaum im rückwärtigen Hof Altenhof 13 ist mittlerweile gefällt worden. Erwähnenswert ist der ca. 25-jährige Feigenbaum in dem begrünten Innenhof des Hauses Altenhof 11. Durch die Beschattung des Hofes aufgrund der engen Bebauung ist die Vitalität des strauchartigen Baumes jedoch herabgesetzt. Die übrige Begrünung der Fläche setzt sich aus Zierpflanzen und -sträuchern zusammen.

Im Einmündungsbereich Altengraben / Hohenfelder Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) wurde 1990 ein Amberbaum gepflanzt. Der Amberbaum steht in einem 2 x 2 m großen Pflanzbeet, umgeben von einer Ruhebänk. Als Fassadenbegründung stellen die Kletterpflanzen (Chinesischer Blauregen) an den Häusern Altengraben Nr. 13, 9 und 7 in hohem Maße für das Stadtbild eine Besonderheit dar.

Bewertung

Die Erhebung zeigt eine sehr starke urbane Prägung des Gebietes. Die wenigen Freiflächen sind überwiegend mit standortfremden Ziergehölzen bestückt, so dass die derzeitige Lebensraumeignung gering ist. Auch die Funktion als Trittsteinbiotop für flugfähige Tierarten ist aufgrund der kleinflächigen Ausprägung stark eingeschränkt. So fungiert die Fassadenbegründung mit Efeu am Altenhof 13-11 als Schlafplatz für Stare aus dem Umfeld von Koblenz. Durch das lärmende Singen in den frühen Morgenstunden fühlen sich die Anwohner belastet, so dass die Fassadenbegrünung größtenteils entfernt werden musste.

Aufgrund der lebensfeindlichen Umgebung sind die kleinen Grünflächen für flugunfähige bzw. wenig mobile Tierarten nicht zu erreichen. Insofern sind die wenigen Grünelemente als Vernetzungsachse derzeit kaum geeignet.

3.13 Boden

Geologie: Die devonischen Gesteine des Untersuchungsgebietes gehören der Unter- und Oberkoblenzstufe an. Es handelt sich dabei hauptsächlich um glimmerreiche Quarzite, Sandsteine und Schiefer. Überlagert werden die paläozoischen Schichten von tertiären und quartären Schotterablagerungen. Da die Schottervorkommen terrassenartige Verebnungen bilden, werden sie nach ihrer Höhenlage in Terrassen eingeteilt. Danach liegt das Untersuchungsgebiet auf der Niederterrasse des Rhein-/Moselgebietes. Die Schotter werden hier überdeckt von feinkörnigen Hochflutsedimenten (Auelehm und Hochflutsand).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind die natürlich anstehenden **Böden** durch Überbauung vollkommen zerstört. Für die heutige Marktstraße ist eine Überbauung schon für die Römerzeit belegt.

Eine **Bewertung** des Bodenpotentials mit den Kriterien Filter-, Puffer- und Transformatorfunktionen für den Naturhaushalt ist somit für den Stadtbereich nicht anwendbar. Durch die Überbauung und Versiegelung weist der Boden keine Leistungsfähigkeit mehr auf.

3.14 Wasser

Über den Grundwasserstand in der Altstadt liegen keine genauen Daten vor. Das Handbuch „Bodenschutz, Grundwasserschutz der Stadt Koblenz“ gibt für den Innenstadtbereich im Mittel 8,0 - 10,0 m unter Flur an.

Das Potential an Grundwasser ergibt sich aus dessen Ergiebigkeit, Neubildungsrate und Qualität. Aufgrund der geringen Grundwasservorkommen ist in der Innenstadt nur von einem geringen Grundwasserpotential auszugehen. Im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen ist die Leistungsfähigkeit gestört, so dass hier keine **Bewertung** möglich ist.

Die Mosel, als Oberflächengewässer I. Ordnung, verläuft ca. 150 m nördlich des Plangebietes, auf einer Höhe von 60 m über NN. Dem gegenüber liegt das Altstadtgebiet im Einmündungsbereich Hohenfelder Straße / Altengraben auf einer Höhe von etwa 70 m über NN. Durch den Höhenunterschied liegt der

Untersuchungsbereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mosel.

3.15 Luft und Klima

Klimatisch gesehen gehört der Koblenzer Raum in den Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima des europäischen Festlandes. Dabei überwiegt in den Becken- und Tallandschaften der kontinentale Charakter, an den Hängen und Hochflächen der maritime.

Die Lufttemperatur im Jahr beträgt durchschnittlich 10,1° C und die Niederschlagsmenge im Jahr durchschnittlich 591 mm (Stadtklimauntersuchung Koblenz, 1995). Im Bericht der Stadtklimauntersuchung Koblenz heißt es:

„Die Stadt Koblenz, am Zusammenfluss von Rhein und Mosel gelegen, gehört zu einer Zone, deren Klima als für den Menschen **stark belastend** eingestuft wird. Hauptursachen dafür sind die eingeschränkten horizontalen und vertikalen Austauschmöglichkeiten, verbunden mit einer hohen Wärmebelastung in der warmen Jahreszeit und häufiger Nebelbildung in der kühlen Jahreshälfte.“

Das durch die lokalen Gegebenheiten geprägte **Mikroklima** kann sich nur dann ausbilden, wenn es nicht durch überregionale Einflüsse überlagert wird. Dies ist der Fall bei den sogen. „autochthonen“ Wetterlagen, d.h. bei strahlungsreichen, windschwachen Hochdruckwetterlagen. Aufgrund des eingeschränkten horizontalen und vertikalen Luftaustausches kommt es bei derartigen Wettersituationen zu besonders hohen **klimatischen und lufthygienischen Belastungen** innerhalb der Stadt.

Nach der Klimafunktionskarte Koblenz liegt das Areal im gemäßigten städtischen **Überwärmungsbereich** mit erhöhten Temperaturen, mäßiger Abkühlungsrate in der Nacht und eingeschränktem Luftaustausch.

Bewertung

Nach dem Handbuch „Siedlungsökologische Eckwerte zum Bebauungsplan“ wird für die klimatologische Ausgangssituation (Ist-Zustand) die Grünvolumenzahl eines Gebietes ermittelt. Dabei wird in einem

Bewertungsmodell die für den Menschen belastende Wirkung von versiegeltem Terrain als Ungunstflächen den im klimatisch-ökologisch-hygienischen Sinne günstigen Einflüssen von offenen, unversiegelten Zonen als Gunstfläche gegenübergestellt. Im Plangebiet ist das Verhältnis von Baumasse zu Vegetationsvolumen sehr gering, was ein Hinweis auf Belastungen des Kleinklimas ist.

Die geplante Sanierung in dem Altstadtteil sieht eine Entkernung und das Einbringen von Grünstrukturen im Innenbereich vor. Dadurch erhöht sich die Grünvolumenzahl gegenüber dem jetzigen Zustand. Eine Verbesserung des Kleinklimas ist dadurch zu erwarten.

3.16 Stadtbild

Eines der kulturgeschichtlich bedeutendsten Ensembles der Koblenzer Altstadt befindet sich direkt am Eingangsbereich Marktstraße / Altengraben. Hier stehen die so genannten „Vier Türme“, die um 1690 gebaut wurden.

Zwei der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bilden den Eingang zum Fußgängerbereich Altengraben. Die gesamte Bebauung Altengraben, Hohenfelder Straße im Westen, Altenhof und Marktstraße im Osten stellen sich als geschlossene Blockbebauung dar. Geschäfte im Erdgeschoss prägen überwiegend das Stadtbild. Grünelemente sind nur wenige vorhanden. Entsprechend hoch ist der Versiegelungsgrad, der in diesem Quartier nahezu 100 % beträgt. Die einzigen in Erscheinung tretenden Grünstrukturen befinden sich an den Vorderhausfassaden Altenhof Nr. 13, 9 und 7. Hier wurden im Straßenbelag einige Pflastersteine entfernt und durch Kletterpflanzen ersetzt, die mit Hilfe von Rankgerüsten das erste Obergeschoße begrünen.

Nach dem Sanierungskonzept besteht unter den Befragten eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohnstandort. Keiner der Befragten war mit dem städtischen Umfeld unzufrieden.

Untersuchungen und Befragungen in anderen Städten haben allerdings ergeben, dass in Sanierungsgebieten die Verbesserung des Grünvolumenanteils erheblich zum Wohlbefinden der Menschen beigetra-

gen hat. Als Richtwert gibt Ridky das Verhältnis zwischen den versiegelten Flächen und der Baumasse gegenüber den Grünbereichen mit 1:1 an. Köhler nennt als Richtwert Grünfläche pro Einwohner 6,0 qm.

Der aktuelle Wert in dem Sanierungsgebiet beträgt derzeit ca. 1 qm Grünfläche je Einwohner.

3.17 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Die folgenden elf Häuser, nach dem 2. Weltkrieg in mehr oder weniger großem Umfang wieder aufgebaut und instand gesetzt, unterliegen dem Denkmalschutz:

Altengraben 13, 13a (Torbogen), 17, 25
Altengraben / Marktstraße 1, Marktstraße 3, 5
Altenhof 11, 19 / Hohenfelder Straße 1

Die folgenden vier Häuser sind nicht denkmalgeschützt, jedoch bauhistorisch dokumentationsfähig und daher als „erhaltenswert“ klassifiziert:

Altengraben 15, 27
Altenhof 3, 5, 7, 9.

Für diese Bauten werden im bauordnungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

3.18 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der urbanen Ausprägung des Gebietes ist das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes gestört. Die wenigen Grünbereiche, die von der Bebauung eingeschlossen im Blockinneren liegen, sind Inselstrukturen und daher nicht im räumlichen Verbund mit anderen Stadtbiotopflächen. Durch den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Gebietes sind die Naturraumpotentiale Boden und Wasser ebenfalls erheblich gestört.

Die bioklimatischen Verhältnisse werden in erster Linie von Bebauungs- und Versiegelungsgrad einerseits sowie Durchgrünung und Offenheit andererseits bestimmt. Aufgrund der dichten Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades weist das Untersuchungsgebiet ein typisches Innenstadtklima mit hohen Tages- und Nachttemperaturen auf. Die starke Aufheizung bei Tag und die geringe nächtliche Abkühlung infolge des großen Wärmespeichervermögens der Fassaden stellen eine Belastung für die Anlieger dar.

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Erhöhung des Grünanteils im Blockinneren und damit Verbesserung des Kleinklimas und der Lebensbedingungen für Vögel
- Verbesselter Luftaustausch durch Entkernung des Blockinneren
- Verbesserte Besonnung und Belichtung der Gebäudeseiten im Blockinneren.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Zu erwartende Entwicklung: Aufgabe der Nutzung bei Gebäuden im Blockinneren, Verfall von Gebäuden und zunehmende Verwahrlosung des Blockinneren. Fortbestand der unzureichenden Besonnung und Belichtung.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung greift in der vorliegenden Planung nicht, da bei dem dicht bebauten Quartier Eingriffe nicht zu erwarten sind. Daher sind auch keine Maßnahmen des Ausgleichs zu erbringen.

5.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Im Rahmen der Umweltvorsorge sind Zielvorstellungen zu entwickeln, die unabhängig vom Planungsvorhaben ein Leitbild für den städtischen Grünbereich verdeutlichen. Dieses basiert auf den zuvor erarbeiteten Analysen und Bewertungen des Altstadtgebietes.

Arten und Biotope

Die wenigen vorhandenen Grünelemente in dem Altstadtquartier beschränken sich auf Ziergehölze und Balkonbepflanzungen. Eine Vernetzung zu anderen städtischen Grünbereichen ist derzeit nicht gegeben. Deshalb liegt der Schwerpunkt der landespflegerischen Zielvorstellungen auf einer „Entschneidung“ der inselartigen Situation.

Durch eine Bepflanzung von Freiflächen und einer Bepflanzung von Straßenachsen mit Laubbäumen heimischer Arten können zumindest für flugfähige Tierarten Trittsteinbiotope geschaffen werden.

Stadtteil- und Wohnumfeldfunktion

Die städtebauliche Eigenart des historischen Altstadtgebietes besteht in der straßenseitigen geschlossenen Bebauung des Quartiers. Ohne diesen Charakter zu verändern, kann das Blockinnere entkernt und ansprechend gestaltet werden. Damit soll für die Anlieger ein höherer Wohnwert und eine bessere Lebensqualität erreicht werden. Folgende Zielvorstellungen ergeben sich für das Blockinnere:

- **Entsiegelung** der nicht überbaubaren Freiflächen und Begrünung mit Krautbeständen, Gehölzen und Bäumen
- Raumbildung durch das **Anpflanzen von Laubbäumen**. Um eine massive Schattenbildung zu verhindern sind hier nur klein- bis mittelkronige Laubbäume sowie Laubbäume mit pyramidalen Wuchsform geeignet
- Einbringen von Grünstrukturen durch **Fassadenbegrünung**; geeignet ist in sonnigen bis halbschattigen Bereichen auch Spalierobst
- Erhöhung der Attraktivität durch raumbildende Elemente wie **begrünte Pergolen**.

Klimapotential

Verbesserung des Kleinklimas durch:

- Reduzierung der versiegelten Freiflächen, um einer Überwärmung der Innenstadt entgegenzuwirken.
- Einsaat und Bepflanzung von entsiegelten Flächen, Dach- und Fassadenbegrünung bei Baukörpern.

Boden- und Wasserpotential

Die Funktionen des Boden- und Wasserpotentials sind in dem stark versiegelten Gebiet gestört. Eine natürlich gewachsene Bodenstruktur liegt nicht mehr vor. Durch die o.a. Zielvorstellungen werden die Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes kleinflächig verbessert.

dem bebauten Altstadtquartier gibt es nur ansatzweise Möglichkeiten, den Bereich in städtische Grünssysteme einzubinden, sowie das Wohnumfeld und das Kleinklima zu verbessern.

Die folgenden Maßnahmen und Empfehlungen beziehen sich gleichermaßen auf die Wirkungsbereiche **Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Stadtbild**:

- Entsiegelung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Begrünung im Hofbereich mit Rasen, Wiese, bodendeckenden Pflanzen, Sträuchern oder Bäumen
- Nutzung von Fassaden und Dächern als Vegetationsstandort, insbes. Dachbegrünung bei rückwärtigen Anbauten mit einer geringen Dachneigung oder einem Flachdach.

Dieser Ansatz kann nur mit Beteiligung und in Abstimmung der Bewohner durchgeführt werden.

Der geeigneten Pflanzenauswahl im innerstädtischen Bereich kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Durch die extremen Bedingungen wie Trockenheit, Wärmegunst und der hohe Nutzungsanspruch an die wenigen Vegetationsflächen verbleiben nur wenige geeignete Pflanzenarten.

Kultur- und Sachgüter: Übernahme der geschützten Baudenkmäler, Ausweisung von erhaltenswerten Gebäuden. Ausweisung von Baulinien entlang der Straßenzüge und damit Bewahrung der historischen Raumstruktur.

5.2 Maßnahmen für Schutzgüter

Zur Realisierung der Planungsabsicht sind im Rahmen der Umweltvorsorge (§§ 1 und 2 BNatSchG) Anforderungen an den Bebauungsplan zu formulieren, welche die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen. In

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planinhalt

Beim Entwurf des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten zur Gestaltung des Blockinneren untersucht. Diese sind in der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung im Einzelnen dargestellt. Sie unterscheiden sich durch den Grad der Entkernung und damit dem Anteil der Freiflächen im Blockinnern. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt Bezug auf eine mittlere Variante, die sowohl wesentlich mehr neue Freiflächen schafft als auch im Blockinnern gewerbliche Nutzungen durch Ausweisung niedriger Baukörper zulässt.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten besonderen Verfahren

Landespflegerischer Planungsbeitrag:
Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Anne Reitz
2003

Handbuch Bodenschutz, Grundwasserschutz der
Stadt Koblenz

Stadtklimauntersuchung Koblenz 1995

Vermessung:
Vermessungsamt der Stadt Koblenz
Mai 2007

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Überwachung der Plandurchführung:

- Untersuchung Bodenaushub auf Schadstoffe
- Denkmalpflegerische Begleituntersuchungen, insbes. Archäologische Vorerkundungen
- Wuchskontrolle der Baumpflanzungen
- Versickerungsfähigkeit von Materialien zur Befestigung

7.3 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungskonzeption in dem vorläufig letzten Abschnitt der Koblenzer Altstadt.

Mit der Umsetzung der Sanierungskonzeption werden die Lebensbedingungen im Quartier durch eine Entkernung des Blockinneren entscheidend verbessert.

Floecksmühle, 6. März 2008

REITZ UND PARTNER
Stadtplaner Ingenieure

Ausgefertigt
Koblenz, 11. Nov. 2010

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

