

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 42 für das Baugebiet "Am Wöllershof/
Hohenfelder Strasse/Altengraben/Löhrstraße" (Neufassung)

I. Ziel und Zweck der Planung

Dieser Bebauungsplan umfasst ein Teilgebiet aus dem Kernbereich der Innenstadt, das noch alle Merkmale eines alten, aus der Vorkriegszeit stammenden Stadtgrundrisses aufweist. Obwohl dieser Baublock durch die Kriegsereignisse sehr in Mitleidenschaft gezogen worden ist, blieb dennoch soviel Bausubstanz erhalten, dass gleich nach dem Kriege ein grosser Teil wieder hergerichtet bzw. auf den alten Fundamenten neu aufgebaut werden konnte.

Um die weitere Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken, wurde dann später ein Bebauungsplan aufgestellt, der am 14.07.1972 rechtsverbindlich geworden ist. Dieser Plan sah zur Lösung der Andienungs- und Stellplatzprobleme eine auf privater Basis zu erstellende Tiefgarage im Innenblock vor. Da eine Realisierung sich auf dieser Grundlage jedoch als sehr schwierig erwies, und auch der Aufbau nur relativ bescheidene Fortschritte machte, soll dieser Plan jetzt durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst und mit einer anderen Lösung ein neuer Anlauf gemacht werden. Die Planung hierfür basiert auf einer umfassenden städtebaulichen Studie, deren Zielvorstellungen in den jetzigen Bebauungsplan mit eingeflossen sind. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen jetzt die planungsrechtlichen Grundlagen für eine den heutigen städtebaulichen Erfordernissen angepasste bau- und bodenordnende Neuordnung geschaffen werden.

II. Tiefgarage

Im Inneren des Baublocks ist eine öffentliche Tiefgarage geplant, die sowohl der Andienung der Geschäfte als auch der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und hier insbesondere im Hinblick auf die Deckung des Stellplatzbedarfs dienen soll. Nachdem auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits in der Hohenfelder Strasse ein Rampenbauwerk errichtet worden ist, soll zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung in Richtung Saarplatz/Hohenfelder Strasse eine weitere Ausfahrtsrampe an der Strasse "Am Wöllershof" angelegt werden. Sie ist so gelegt, dass noch eine Einfädelung in den Kreuzungsbereich am Wöllershof möglich ist. Die bestehende Rampe in der Hohenfelder Strasse ist künftig lediglich noch als Einfahrt in die Tiefgarage gedacht. Mit dieser Lösung einer getrennten Ein- und Ausfahrt soll eine funktionell klare und übersichtliche Verkehrsabwicklung gewährleistet werden.

Durch die Tiefgarage werden insgesamt ca. 81 Stellplätze für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen. Davon liegen 74 im privaten Bereich, d. h. sie werden über die Tiefgarage angefahren und auf den angrenzenden Baugrundstücken untergebracht.

In der Tiefgarage selbst stehen dann nochmals etwa 7 Parkplätze für den allgemein ruhenden Verkehr zur Verfügung. Darüber hinaus wird durch die Tiefgarage die Möglichkeit geschaffen, die Geschäfte über die Kellerebene mit Kleintransportern anzudienen.

III. Fußgängerpassage im Innenblock

Da dieser Baublock durch seine optimale Lage sehr günstige Voraussetzungen für eine geschäftliche Aktivierung des Innenblocks mitbringt, soll hier - vor allem mit Blick auf eine Fußgänger-
verbindung zwischen Löhr-Center und Altstadt - der Innenblock mit einer Fußgängerpassage ausgestattet werden. Die Zugänge liegen in der Hauptlaufrichtung und zwar zwischen Kreuzung Wöllershof und dem Altengraben (vorhandene Zugänge).

Den anliegenden Geschäften wird die Möglichkeit geboten, ihre Geschäftsauslagen auch zum Innenhof hin zu erweitern, ebenso können sich hier zusätzlich neue Geschäfte ansiedeln. Der Innenhof soll besonders attraktiv und fußgängerfreundlich ausgestaltet und eine grünplanerische Gestaltung mit Bäumen erhalten. Durch eine 1,0 m hohe Sockelmauer wird die bestehende Geländedifferenz aufgefangen.

Die Überbrückung erfolgt jeweils über mehrere Treppen bzw. über zwei Rampen, von denen die eine so ausgestaltet wird, daß darüber die Andienung für die Geschäfts abgewickelt werden kann. Die Andienung soll entsprechend der bereits gängigen Regelung bis 10.00 Uhr beschränkt werden. Außerhalb des Geltungsbereichs dieses Planes ist am Wöllershof neben dem dort geplanten Passagenzugang ein Fußgängerrampenbauwerk dargestellt, das aufzeigen soll, daß hier später einmal eine Fußgänger-
verbindung unter der Kreuzung hindurch zum Löhr-Center hergestellt werden kann.

IV. Bauliche Situation

Hinsichtlich der Baumassengliederung wird die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 festgelegte Bebauung in den Grundzügen übernommen. Mit Ausnahme der Front an der Hohenfelder Straße, die bereits fertiggestellt ist, und wo eine 5-geschossige Flachdachbauweise dominiert, ist sonst eine 4-geschossige Bauweise mit lebendiger Dachgestaltung und variabler Bautiefe konzipiert. Die Bebauung staffelt sich von der hohen Randbebauung zum Innenhof hin ab. Im Innenblockbereich werden aus Belichtungsgründen einheitlich Flachdächer vorgeschrieben.

Die im Bebauungsplangebiet teilweise schon vorhandene Neubebauung, bildet gleichzeitig die Ursache für die Festlegung einer Geschossflächenzahl von 4,3. Diese überschreitet somit als Ausnahme die zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 nach § 17 Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung stellt eine zu respektierende städtebauliche Größenordnung gemäß dem als Kerngebiet zu bezeichnenden Planungsgebiet dar.

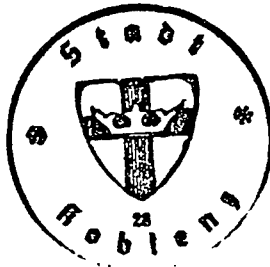
An den verkehrlichen Brennpunkten im Zuge Altengraben/Hohenfelder Strasse bzw. Löhrstrasse/Pfuhlgasse, wo die Fussgänger die Verkehrsstrassen in grosser Menge überqueren, sind als besondere Gestaltungselemente Überdachungen als Regenschutz vorgesehen, von denen Überdachungen im Eckbereich Löhrstrasse/Am Wöllerhof zur planungsrechtlichen Absicherung bereits in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind.

V. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

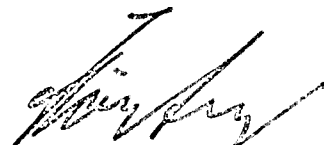
Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Flächennutzungsplan überein. Für die Neuordnung des Grund und Bodens ist bereits die Umlegung gem. dem IV. Teil Bundesbaugesetz eingeleitet.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahmen entstehenden Kosten werden auf DM 635.000,-- veranschlagt.

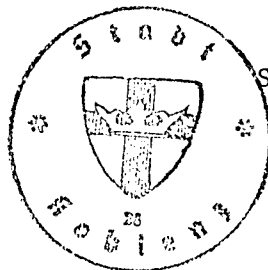
Koblenz, 06. 10. 1987



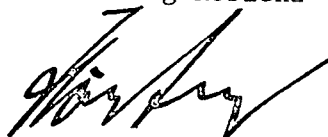
Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 10.09.1993



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister