Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 48 für das Baugebiet "Hohenfelder Strasse/ Am Wöllershof/Fischelstrasse/Weisserstrasse"

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan erfasst einen Baublock im westlichen Randbereich der Innenstadt, der begrenzt wird von der Hohenfelder Strasse, der Strasse Am Wöllershof, Fischelstrasse und Weisserstrasse Während sich die Randbebauung an der Weisserstrasse und Fischelstrasse im Rahmen des Wiederaufbaus nach dem Kriege auf dem alten Stadtgrundriss entwickelt hat, wurde die Süd- und Ostfront des Baublocks bereits schon sehr früh auf der Grundlage der städtebaulichen Leitlinien der damaligen Aufbauplanung durchgeführt, die durch den Strassendurchbruch Hohenfelder Strasse bzw. durch die wichtige innerstädtische Querverbindung im Zuge des Zentralplatzes gekennzeichnet ist.

Wenn auch zur endgültigen Abrundung des Baublocks noch einige Baulücken zu schliessen sind, so ergeben sich hier jedoch keine so gravierenden städtebaulichen Probleme mehr. Dabei liegt der Schwerpunkt der Neuordnung auf einer Bereinigung der Innenblocksituation. Mit der Schaffung einer funktionsfähigen Blockerschliessung einschl. der Bereitstellung weiterer Flächen für den ruhenden Verkehr soll ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung des angrenzenden Strassennetzes geleistet werden.

Der Bebauungsplan wurde in seinen wesentlichen Grundelementen aus dem im Jahre 1964 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt, wobei sich die Abweichung in einem Teilbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus der Konkretisierung der Planung ergibt.

II. Festsetzungen für die Bebauung

Der überwiegende Teil des Baublocks soll in seiner Grundstruktur beibehalten und im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden. Lediglich der Bereich an der Fischelstrasse, auf dem der ausgedehnte Komplex der von Königsmarck'schen Weinkellerei liegt, soll davon ausgenommen und wegen der spezifischen Betriebssituation, die eine Einbeziehung in das Kerngebiet nicht zulässt, als Gewerbegebiet eingestuft werden. Dabei ist jedoch zum Schutz der Kerngebietsnutzung, insbesondere zur Sicherung einer ungestörten Tätigkeit in den zentralen Einrichtungen sowie zum Schutz des Wohnens durch entsprechende textliche Festsetzungen Vorsorge getroffen worden, dass die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Um einer Verödung der Innenstadt mit den daraus resultierenden Begleiterscheinungen ausserhalb der Geschäftszeit entgegen zu wirken, sollen im Kerngebiet über den allgemein zulässigen Rahmen hinaus in den Obergeschossen auch Wohnungen zugelassen werden.

Hierfür bietet gerade dieser Baublock durch seine Cityrandlage und seiner guten Verbindung zu dem Erholungsbereich am Moselufer besonders günstige Voraussetzungen.

Die für die Grundstücke an der Hohenfelder Strasse festgesetzte Überschreitung der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ergibt sich aus der Notwendigkeit der Schaffung einer einheitlichen 5-geschossigen Gebäudefront aus Gründen der Gestaltung des Stadtbildes. Eine niedrigere Bebauung würde der städtebaulichen Bedeutung dieses breiten und an der Kreuzung besonders ausladenden Strassenraumes nicht gerecht werden und darüber Hinaus aber auch nicht im Einklang mit der gegenüberliegenden 5-geschossigen Randbebauung stehen. Durch die geplante Innenblockentkernung wird ein Ausgleich herbeigeführt und gleichzeitig sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

III. Festsetzungen für den Verkehr

Im Innenblock ist eine Fläche festgesetzt, die sowohl der rückwärtigen Andienung als auch der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient. Die Zufahrt erfolgt von der Weisserstrasse aus durch eine überbaute Durchfahrt. Sie führt winkelartig in den Baublock hinein und wird im östlichen Bereich des Innenhofes mit einem ausreichend bemessenen Wendeplatz abgeschlossen. Ein weiterer Erschliessungsast führt zusätzlich in den westlichen Bereich des Baublocks hinein, so dass auch die dort liegende von Königsmarck'sche Weinkellerei sowie einige Anlieger eine rückwärtige Anbindung erhalten.

Die vorhandene Durchfahrt im Zuge des Weissernonnengäßchens, die z.Z. noch von den Anliegern für die rückwärtige Erschliessung genutzt wird, entspricht in ihren Abmessungen nicht mehr den heutigen Erfordernissen, sie soll deshalb als Zufahrt aufgehoben und künftig nur noch dem Fussgänger vorbehalten bleiben.

IV. Festsetzungen für den ruhenden Verkehr

Zur Verbesserung der Parkplatzsituation sind im Innenblock Flächen festgesetzt, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Insgesamt stehen hier für den allgemeinen öffentlichen Bedarf ca. 40 Parkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus müssen die Grundstückseigentümer ihren privaten Stellplatzbedarf gemäss den Bestimmungen der Landesbauordnung auf den eigenen Grundstücken decken.

V. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich.

Soweit die für die Innenblockerschliessung erforderlichen Grundstücksflächen nicht auf freiwilliger Grundlage erworben werden können, muss eine Enteignung zugunsten der Stadt Koblenz gem. dem V. Teil des Bundesbaugesetzes erfolgen.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahmen entstehenden Kosten werden auf DM 1.045.000,-- veranschlagt.

Die Kosten sind im Entwurf des Investitionsprogrammes 1979-1983 aufgenommen. Die Finanzierung ist für die Jahre 1981-83 vorgesehen.

Koblenz, 27.05.1980

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

Ausfertigung:
Koblenz, 15.02.1993

Stadt Koblenz 23

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister