

Koblenz, den 26.8.1958

Erläuterungsbericht
=====

zum Durchführungsplan Nr. 4.

I. Technische Anlagen

Der Erläuterungsbericht gehört als Bestandteil zur Urkunde "Durchführungsplan Nr. 4, Baugebiet 125 a/b, Viktoriastrasse-Schloßstrasse-Stegemannstrasse-Casinostrasse-Friedrich Ebert Ring.

Maßstab: 1 : 500,

In der Urkunde sind dargestellt:

- a) die gegenwärtige Flächenaufteilung,
- b) die künftige Flächenaufteilung unter Einschluss der zum Gemeinbedarf bestimmten Flächen,
- c) die geplante neue Bebauung.

Die Beifügung besonderer Durchführungspläne der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gemäss § 18 Abs. 2 c, d, e, Aufbaugesetz bedarf es nicht, da eine Änderung dieser Anlagen gegenüber den bereits bestehenden nicht erfolgt.

Die geringfügig veränderten Verkehrsanlagen sind im Bebauungsplan bereits dargestellt.

Als Grundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Katasterunterlagen. Die in der Durchführungsplanurkunde angegebenen Maßzahlen sind Kartenmaße; genaue Grössen werden sich erst aus der späteren Vermessung ergeben.

II. Gesetzliche Grundlagen

1951 wurde ein Teilbebauungsplan für das Gebiet zwischen Casinostrasse / Friedrich-Ebert-Ring und Viktoriastrasse mit Anschluss eines Gebietsstreifens westlich der Viktoriastrasse bis zum Alt-Löhrtor und zur Löhrstrasse und einschliesslich der Westseite der Gördenstrasse sowie der Südseite der Pfuhlgasse erstellt.

Die inzwischen eingetretene Gesamtentwicklung der Stadt hat jedoch weitgehende Planungsänderungen im Innenstadtgebiet erforderlich gemacht, und der Durchführungsplan Nr. 4 soll nun diese

Neuplanung, die von der alten wesentlich abweicht, für das Baugebiet Nr. 125 a/b gem. § 12 Aufbaugesetz festlegen. Er ist künftig in seinem Bereich allein gültig.

~~Die in der Anlage beigefügte Baupolizei-Verordnung hebt die entgegenstehenden Bestimmungen hinsichtlich der Festlegung der Bauzonen, Bauklassen und bebaubaren Flächen auf. Die förmliche Feststellung des Durchführungsplanes und die Veröffentlichung der Baupolizeiverordnung sollen am gleichen Tage in der Presse erfolgen und in Kraft treten.~~

III. Durchführungsgebiet

Die Grenzen des Durchführungsgebietes sind im Plan durch eine rote Strich-Punkt-Linie kenntlich gemacht. Die einzelnen Grundstücke sind besonders ausgewiesen, wobei die der Gemeinde gehörenden öffentlichen Strassenflächen mit eingeschlossen sind.

IV. Beteiligte Grundstückseigentümer

Die beteiligten Grundstückseigentümer wurden nach dem Liegenschaftskataster ermittelt. Sie sind namentlich in dem beigefügten Grundstücksverzeichnis aufgeführt, welches gleichzeitig auch die Katasterbezeichnungen enthält.

V. Städtebauliche Absichten

Das Durchführungsgebiet umfasst einen Teil der Koblenzer Innenstadt und wird von drei wichtigen Strassenzügen berührt. Es sind dies im Süden der Friedrich-Ebert-Ring mit seiner überörtlichen Verkehrsbedeutung als Bindeglied zwischen den linksrheinischen und rechtsrheinischen Bundesstrassen, dann westlich die verbreiterte Viktoriastrasse als Teil der von Süden bzw. vom Hauptbahnhof kommenden Haupteinfallstrassen in die Innenstadt, und schliesslich reicht der nördliche Teil des Durchführungsgebietes bis an die Schloßstrasse heran, die sich im Zuge des Neuaufbaues zu einer erstrangigen Geschäftsstrasse entwickelt hat. Die Casinostrasse und erst recht die Stegemannstrasse, die ausserdem noch innerhalb des Durchführungsgebietes liegen bzw. dieses berühren, sind demgegenüber von nur untergeordneter Bedeutung.

Entsprechend dieser unterschiedlichen Rolle der einzelnen Strassenzüge hat sich auch das dazwischenliegende Gebiet sowohl in der Vergangenheit als auch im Zuge des bisherigen Wiederaufbaues nicht einheitlich entwickelt. Daraus und aus verschiedenen Sonderwünschen einzelner Anlieger ergeben sich aber eine ganze Reihe von Problemen, die, wenn sie nicht wenigstens noch im jetzigen Aufbaustadium durch Fixierung ganz spezieller baulicher Auflagen einer einwandfreien Lösung zugeführt werden, durchaus die Gefahr heraufbeschwören, dass in diesem wichtigen Innenstadtbereich im Zuge des weiteren Aufbaues nicht wieder gutzumachende städtebauliche Fehler begangen werden.

Der Durchführungsplan hat deshalb in diesem Falle nicht die Aufgabe, eine völlig neue Ordnung des Grund und Bodens einschliesslich der Aufschliessung in die Wege zu leiten. Das scheidet schon allein wegen der inzwischen wieder neu entstandenen Bausubstanz aus. Er soll vielmehr in erster Linie eigentliche Bauordnungs- und Gestaltungsfragen in einer Form verbindlich regeln, die der jeweiligen städtebaulichen Situation gerecht wird. Mit den sehr allgemein gehaltenen und bezüglich dieses Gebietes teilweise sogar im Widerspruch zu den planerischen Notwendigkeiten stehenden einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung von 1932 ist eine einwandfreie Bebauung hier nicht durchzusetzen.

Am Friedrich-Ebert-Ring verankert der Durchführungsplan baurechtlich den bereits im Dispenswege errichteten Neubau der Allianz-Versicherung, der aus dem Gesichtspunkt heraus entstanden ist, die wichtige Kreuzung mit der Viktoriastrasse durch eine weite Zäsur in der Bauflucht, verbunden mit einem kräftigen baulichen Akzent, zu unterstreichen. Abgesehen von der Verlebendigung des Stadtbildes durch eine solche von der herkömmlichen Randbebauung bewusst abgehenden Bauweise, wird dadurch nicht zuletzt auch sogar die Verkehrsabwicklung an dieser Ecke durch optische Wirkung und Verbesserung der Eckübersicht erleichtert.

Die noch nicht wieder voll hergestellte Baumasse des Städtischen Gymnasiums wird nach Abschluss der Bauarbeiten zusammen mit dem Allianzneubau eine städtebauliche Einheit bilden. Einer öffentlich-rechtlichen Regelung bedarf es dazu nicht, da die Stadt Koblenz selbst Bauherr ist und mit der Allianz bezüglich einzelner nachbarrechtlicher Fragen vertragliche Abmachungen getroffen hat, die der städtebaulichen Situation gerecht werden.

Der hinter dem Gebäudekomplex von Allianz und Gymnasium liegende Blockteil ist, soweit er nicht vom Schulhof in Anspruch genommen wird, so stark gewerblich durchsetzt, dass es im Sinne heutiger Auffassungen von Wohnlage und Wohnhygiene sowie der daraus resultierenden städtebaulichen Grundsatzforderung nach einer Entflechtung der verschiedenen Nutzungsarten nicht mehr vertretbar erscheint, dort die frühere mehrgeschossige Gemischtbauweise beizubehalten. Die Südseite der Stegemannstrasse soll deshalb, wie bereits begonnen, zu einem sog. citynahen Kleingewerbegebiet konsequent weiterentwickelt werden. Ein solches Planungsziel bedeutet im einzelnen, dass Wohnungen dort nur noch in geringer Zahl vornehmlich für Betriebsangehörige entstehen können, auf der anderen Seite aber für die Betriebe selbst der nicht zu unterschätzende Vorteil einer flächenmässig sehr hohen baulichen Grundstücksausnutzung im Erdgeschoss geboten werden kann. Mit einem darüber befindlichen Vollgeschoss in Vorderhaustiefe für Kontor-, Lager- oder Ausstellungsräume sowie einem weiteren Staffelgeschoss für besagte Wohnzwecke wäre das Standardbauprogramm solcher Gewerbebetriebe dann recht gut erfüllt.

Der damit umrissene Bautyp, wie er sich aus den Ergänzungsdarstellungen zum Durchführungsplan ergibt, wird deshalb auch für die Südseite der Stegemannstrasse generell vorgeschrieben. Er entspricht der dortigen Situation am besten und stellt zugleich eine Art mittlerer Linie dar, auf der sich im Interesse einer sauberen städtebaulichen Gestaltung alle Beteiligten schliesslich am leichtesten treffen können. Andererseits ist gerade die Nachfrage nach zentral gelegenen Grundstücken mit solchen baulichen und betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten in Koblenz gross genug, so dass auch Eigentümer die grundsätzlich anders geartete Bauabsichten haben, z.B. ein reines Wohnhaus bauen wollen, im Zuge eines in solchen Fällen notwendigen Grundstückstausches durchaus gute Chancen haben.

Für die Viktoriastrasse wird im Hinblick auf die vorhandene Bausubstanz eine 4 - 5 Geschossigkeit, wie sich im einzelnen aus den beigelegten Aufriss- und Schnittdarstellungen ergibt, festgelegt. Für Bauteile, die dieser städtebaulichen Ordnung nicht entsprechen, kann die Stadtverwaltung Koblenz eine Anpassung anordnen.

Neben der Festlegung der Bauweise für diesen Block sind auch noch einige beschränkte Bodenordnungsprobleme zu lösen. An der Casinostrasse soll eine Ausweitung des Strassenraumes vorgenommen werden, um dort einige Parkplätze zu schaffen und die infolge ihrer korridorartigen Enge sonst so bedrückend anmutende Strasse wenigstens

stellenweise durch etwas Grün auflockern zu können. Des weiteren ist zu Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke und zu deren rückwärtigen Verkehrserschliessung sowie zur Schaffung von Einstellplätzen gemäss Reichsgaragenordnung eine kleine Umlegung gemäss § 48 Aufbaugesetz erforderlich, hilfsweise wird die Anwendung auch der §§ 49 ff. vorbehalten. Die in dem Durchführungsplan besonders ausgewiesene private Verkehrsfläche inmitten des Blocks einschliesslich Zuwegung soll dabei eigentumsässig neu verteilt und ihre gegenseitige Benutzung durch alle Anlieger sichergestellt werden. Eine Beseitigung der beiden auf dieser Fläche stehenden 2 1/2-geschossigen Gebäude bleibt einer besonderen Anordnung vorbehalten. Im Interesse einer ungehinderten Verkehrsabwicklung auf den umliegenden öffentlichen Strassen sind nach Schaffung der rückwärtigen Zufahrtsmöglichkeit alle separaten Durchfahrten durch die Vorderhäuser zu schliessen.

Die ebenfalls zum Durchführungsgebiet gehörende Blockspitze Schloßstrasse / Viktoriastrasse / Stegemannstrasse hat bereits den Charakter eines Geschäftsgebietes. Der geschäftliche Schwerpunkt liegt dabei an der Ecke der beiden zuerst genannten Strassen, während die Stegemannstrasse neben ihrer Funktion als Aufschliessungsstrasse für das südlich angrenzende Kleingewerbegebiet in Bezug auf die Schloßstrasse künftig mehr und mehr noch die zusätzliche Rolle einer rückwärtigen Anlieferungsstrasse zu übernehmen haben wird.

Die Viktoriastrasse ist nach dem Kriege bereits fluchtlinienmässig auf 17 m verbreitert worden. Auch in dem vorliegenden Durchführungsplan ist dieses Mass übernommen worden und die auf der Ostseite vorgesehene Erbreiterung von rd. 5 m wird damit generell bestätigt. Zwischen Schloßstrasse und Stegemannstrasse soll auf der Ostseite aber trotzdem noch zusätzlich ein durchgehender erdgeschossiger Kolonnadengang von rd. 3,00 m lichter Weite angelegt werden, weil der zu erwartende starke durchgehende Fussgängerverkehr in dieser Strasse das vorgesehene Normalprofil des Bürgersteiges von 2,50 m voll benötigt und für die Passanten, die in Ruhe die Auslagen der dortigen Geschäfte betrachten wollen, deshalb - nicht zuletzt im Interesse der Ladeninhaber - zusätzlicher Raum geschaffen werden muss. Die heute überall anzutreffende Tendenz im Ladenbau, den Passanten geräumige Passagenflächen auf Kosten der eigentlichen Verkaufsräume zur Verfügung zu stellen, wird damit nur weiterverfolgt und hier in eine spezielle Form gebracht aus der alle gleichermassen Nutzen ziehen können.

Bezüglich der Baumassengliederung und Baugestaltung im Bereich dieser Blockspitze ist folgendes herauszustellen:

- 1.) Die Hofflächen können erdgeschossig voll bebaut werden, müssen aber mit einer in gleicher Höhe durchlaufenden Massivdecke versehen werden, so dass die darüber entstehende Fläche als Hofraum für die Vordergebäude zur Verfügung steht. Im Falle der beiden Eckgrundstücke wird diese Hoffläche auf dem eigenen Grundstück zu klein und es wird deshalb die im Durchführungsplan flächenmässig ausgewiesene Hofgemeinschaft vorgeschrieben.
- 2.) Für die Vorderhäuser sind grundsätzlich die im Durchführungsplan eingetragenen Gebäudetiefen massgebend. Geringfügige Abweichungen sollen jedoch möglich sein, wenn die Gebäude- und Dachanschlüsse an die Nachbarhäuser trotzdem vorne wie hinten städtebaulich einwandfrei durchgebildet werden können. Lichtschachtähnliche einspringende Ecken sind auf jeden Fall zu vermeiden.
- 3.) Für die Schloßstrasse sind seit langem in Verfolg eines Architekten-Wettbewerbs genaue Höhen für das Erdgeschoss, das Hauptgesims und den First sowie dazu der Firstabstand festgelegt. Diese Masse sind auch innerhalb des Durchführungsgebietes einzuhalten. Da von der Stegemannstrasse her (Haus Nr. 26) andere Höhen ankommen, ist an der Ecke Schloßstrasse ein sog. Kopfbau auszubilden, gegen den sich die etwas niedrigere Bebauung längs der Stegemannstrasse / Viktoriastrasse unter Rücksprung von 25 cm totläuft. Näheres ergibt sich aus den Aufrissplänen und Schnitten, die mit Bestandteil des Durchführungsplanes sind.
- 4.) Der von der Stegemannstrasse kommende, gegen den erwähnten Kopfbau an der Schloßstrasse stossende Gebäudetrakt ist in seiner Strassenfassade einheitlich auszuführen, da ein Wechsel auf dieser relativ kurzen Front im Zusammenhang mit der im Interesse einer sauberen Verknüpfung der verschiedenen Höhen notwendigen Kopfbaulösung als gestalterischer Missgriff empfunden werden würde.
- 5.) Die Dächer sind im Bereich dieser Blockspitze als Schieferdächer auszubilden.

Abweichungen im gestalterischen Hinsicht sind als Ausnahmen möglich, wenn dadurch der städtebauliche Zusammenhang nicht beeinträchtigt wird. Ausserdem ist Dissonanz möglich.

VI. Zeitplan

Da mit dem vorliegenden Durchführungsplan, wie im Abschnitt V bereits herausgestellt, im wesentlichen nur das Bauen privater Bauherren geregelt wird, ist es zunächst nicht möglich, nähere Angaben über den zeitlichen Ablauf des Aufbaues in diesem Gebiet zu machen.

Soweit die Stadtverwaltung Koblenz aber einzelne vorbereitende Massnahmen durchzuführen hat, wird sie diese unmittelbar nach Planfeststellung in Angriff nehmen und zügig abwickeln. Erst nach einer angemessenen Übergangszeit wird sie dann möglicherweise auf die Bestimmungen der §§ 64 und 65 Aufbaugesetz zurückgreifen müssen, wenn die Privatinitiative in dem einen oder anderen Fall versagen sollte.

Stadtplanungsamt:

Bers.
Stadtbaudirektor

Stadt. Vermessungsamt
für die vermess.-techn.
Angaben:

Wolff
Stadtvermessungsamtmann

Wunder
Oberbürgermeister



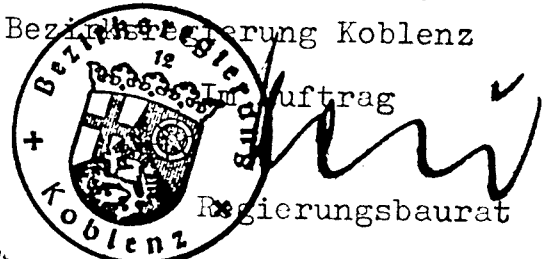
Wunder
Beigeordneter

Genehmigt

Koblenz, den 9. Mai 1960

Bezirksregierung Koblenz

Wunder
Im Auftrag

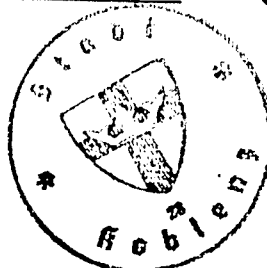


-43-Tgb.Nr. 649/60-

Ausgefertigt:
Koblenz, 11.02.1993

Stadtverwaltung Koblenz

Wunder
Oberbürgermeister



bekanntgemacht: 12.02.1993