

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51 - 10. Änderung - im Bereich Löhrrondell/Löhrstraße/Hohenfelder Straße

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplan - Änderungsplanes

Der seit 18.05.1973 und im Teilbereich Löhrrondell seit 04.08.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan basiert konzeptionell auf einem konkreten Bauprojekt, das seinerzeit ein Erschließungsträger realisieren wollte. Im Jahre 1989 haben sich die Grundstückseigentümer entschlossen, in einem konkurrierenden Gutachterverfahren eine optimierte Konzeption zu finden, die nunmehr realisiert werden soll. Infolge geringfügiger Abweichungen und der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen ist eine erneute Änderung erforderlich.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfaßt die Flurstücke südlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes der Deutschen Bank AG und wird begrenzt von der Löhrstraße, dem Löhrrondell und der Hohenfelder Straße.

Der Lage entsprechend sind Geschäftshäuser vorgesehen, deren Stellplatzbedarf über eine Gemeinschafts-Tiefgarage abgedeckt werden soll. Es ist Ziel des Planes, eine geordnete bauliche Schließung der Blockseite vorzunehmen - die besondere Situation als zweifache Straßenecke sowie die städtebauliche Dominanz des Löhrrondellseingangs der Löhrstraße erfordern zwingend eine relativ hohe Grundstücksausnutzung. Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Neuordnung liegt in einer befriedigenden Lösung der Stellplatzfrage, sowie der Andienungsproblematik. Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs Schloßstraße vom Oktober 1990 wird berücksichtigt und im Bereich Löhrrondell in die Planung umgesetzt.

Dieser Bebauungsplan-Änderungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1983 ohne Abweichungen entwickelt - es ist demgemäß ein Kerngebiet (MK) in geschlossener Bauweise vorgesehen.

2. Festsetzungen für die Bebauung im Einzelnen

Für die Randbebauung sind überwiegend 5 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, 4 Vollgeschosse sind aus Gründen einer verträglichen Anbindung an den Bestand in der Löhrstraße vorgesehen. Die Bautiefe beträgt dabei durchgehend 14 m. Im Innenbereich werden zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der beiden unteren Vollgeschosse Zonen mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Hierbei wird auch die zweifache Ecklage angemessen berücksichtigt.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO 1990 vorgegebenen GFZ 3.0 wird zum einen damit begründet, daß der Baublock als zum engeren Innenstadtbezirk mit intensiven geschäftlichen Nutzungen gehörenden Bereich anzusehen ist und eine hochwertige Ausnutzung rechtfertigt. Ein weiterer Grund für die festgesetzte hohe Ausnutzung ist in der zweifachen Ecksituation zu sehen, sowie in der Absicht, aus städtebaulichen Gründen das Löhrrondell zu akzentuieren.

Um einer Verödung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeit entgegen zu wirken, sollen im Kerngebiet ab dem 2. Obergeschoß Wohnungen allgemein zulässig sein.

3. Andienung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Neuordnung des Baublockes ist die Schaffung einer gemeinschaftlichen zweigeschossigen Tiefgarage mit interner Andienungsfunktion. Mit diesen Gemeinschaftsanlagen soll dafür Sorge getragen werden, daß die Zulieferung von Waren und Dienstleistungen zu den Geschäftszonen ohne Beeinträchtigung des Verkehrs in den angrenzenden Straßen erfolgen kann.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden Verkehrsflächen nur in Form der Busspur mit Haltestelle, sowie Gehwege und Fußgängerzonen erfaßt. Die Eintragungen innerhalb der Verkehrsfläche entsprechen dem Ausbauzustand. Die Zufahrt zur Tiefgarage auf der Nordseite des Geltungsbereiches wird aus verkehrlichen Gründen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt. Die Andienung über die Fußgängerzone wird, wie in Koblenz üblich, auf den Zeitraum von 0.00 Uhr - 10.00 Uhr werktätlich beschränkt.

5. Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Der Baublock weist bereits im Bestand keine Vegetation auf. Zur Verbesserung der gestalterischen und stadtklimatischen Situation soll das festgesetzte Flachdach begrünt werden. Ferner sind weitere Begrünungsmaßnahmen wie Fassadenbegrünung zu realisieren.

6. Abfallbehälter

Da der Planbereich inmitten einer Fußgängerzone liegt, ist es erforderlich, Anlagen und Einrichtungen zur Abfallbeseitigung zu reglementieren. Nur so können nächtliche Ruhe sowie Sicherheit und Ordnung gewährleistet werden. Wertstoffdepots sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Im Bereich der Innenstadt sind solche Behälter ausreichend vorhanden (siehe beiliegende Bestandsskizze).

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Wirkung der architektonischen Geschlossenheit des Baublocks zu stärken und wegen der topografisch vorgegebenen Vogelschau werden im Dachbereich gestalterische Festsetzungen getroffen. Die hervorragende Verkehrslage des Baublocks läßt eine Überfrachtung mit Werbeanlagen befürchten. Aus stadtgestalterischen Gründen soll dies verhindert werden.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

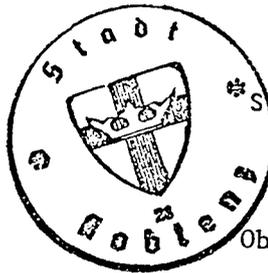
Zur Realisierung der Planung sind Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich, die einvernehmlich privatrechtlich durchgeführt werden sollen.

Um die Dienstbarkeiten der Nutzung der Gemeinschafts-Tiefgarage sicherzustellen, sind entsprechende Baulasten auf die begünstigten Grundstücke zu übernehmen.

Der Stadt Koblenz entstehen durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine Kosten.

Ausgefertigt:

Koblenz, 09.09.91

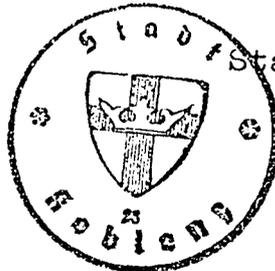


Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

erneut ausgefertigt:

Koblenz, 17.06.1992



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister