

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51 Löhrrondell/ Löhrrstraße/ Hohenfelder Straße

Änderung Nr. 14

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt den Baublock, der durch die Straßenzüge Hohenfelder Straße, Am Wöllershof und Löhrrstraße in der Koblenzer Innenstadt begrenzt wird.

Die Bebauung wird im wesentlichen durch kerngebietstypische Geschäfts- und Büronutzung geprägt.

Die geschlossene Blockrandbebauung weist 2 - 5 Geschosse auf.

Vor dem Hintergrund sich abzeichnender baulicher Aktivitäten wird es notwendig, die zukünftige städtebauliche Ordnung durch eine Planänderung sicherzustellen.

So bietet der Bebauungsplan den Raum zu planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulichen Neuordnung, die sich für die Eckbebauung zwischen Hohenfelder Straße, Am Wöllershof und Löhrrstraße abzeichnet.

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahre 1983 entwickelt. Dieser stellt den Geltungsbereich des Änderungsplans als Kerngebiet dar.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Bebauungsplanbereiches als Kerngebiet entspricht der vorherrschenden Art der baulichen Nutzung. So sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich prägend.

Um eine Verödung der Innenstadt nach Geschäftsschluß entgegenzuwirken, sollen Wohnungen ab dem 1.OG zulässig sein. Damit diese Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können, werden Tankstellen nicht zugelassen. Mit dem Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Shows und Sex-Kinos soll dem Attraktivitätsverlust der Geschäftslage vorgebeugt werden.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung kann auf diese Weise ebenfalls verhindert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch die Verbindung von Grundflächenzahl, überbaubarer Grundstücksfläche und Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 entspricht der Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO. Diese Festsetzung stimmt in wesentlichen Teilen mit dem vorhandenen Gebäudebestand überein, der aufgrund der überwiegenden Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen eine vollständige Überbauung der Grundstücksfläche aufweist.

Diese für Kerngebiete typische hohe Ausnutzbarkeit ergibt im Einzelfall eine Überschreitung der Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl der BauNVO, was in dieser Citylage ebenso städtebaulich vertretbar ist, wie die Zulassung von geringeren als den in der LBauO genannten Abstandsflächen, da ein geschlossenes Ortsbild gewahrt werden soll.

Zum Erhalt der Straßenrandbebauung werden entlang der Hohenfelder Straße und der Löhrrstraße 4 bzw. 5 Vollgeschosse straßenseitig zwingend festgesetzt. Für die Eckbebauung am Wöllershof werden mindestens 5 und höchstens 8 Vollgeschosse festgesetzt, so daß hier die Möglichkeit zur architektonische Betonung dieser städtebaulichen Eingangssituation bleibt.

Im Innenblock wird für die Bebauung eine Höchstgrenze von 2 Geschossen festgesetzt. Damit soll der Rahmen für Erweiterungen bzw. Neubauten in den Hofbereich hinein nach dem Abriß abgängiger Bausubstanz vorgegeben werden.

3. Ruhender Verkehr

Mit der planungsechtlichen Absicherung des vorhandenen Gemeinschaftshofes wird den Andienungsbedürfnissen der vorhandenen Geschäfte Rechnung getragen. Nach einer Neubebauung besteht mit dem geplanten Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage eine entsprechendes Angebot für den ruhenden Verkehr.

Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Hohenfelder Straße.

Die Einfahrt zum Gemeinschaftshof über die Löhrrstraße bleibt erhalten.

4. Begrünungsmaßnahmen

Der Baublock weist derzeit keine Pflanzflächen auf, was aus der kerngebiets-typischen intensiven baulichen Nutzung resultiert.

Aufgrund der hohen innerstädtischen Überwärmung, die sich anhand der Klimafunktionskarte nachweisen läßt, kann der Bereich als bioklimatisch stark belastend eingestuft werden. Daher besteht das landespflegerische Ziel, eine Verbesserung der klimatischen Situation und des Gebäudeumfeldes herbeizuführen.

Hier kann die Begrünung von Flachdächern eine Verbesserung bringen, die sich auf die Reduzierung der Aufheizung, die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Bindung von Luftschadstoffen bezieht.

Die geringe Größe des Gemeinschaftshofes läßt auch zukünftig eine intensive Begrünung dieser Fläche nicht erwarten, so daß unter Berücksichtigung der Funktion des Gemeinschaftshofes die Festsetzung von Pflanzflächen für Baumstandorte mit den städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren ist.

Dennoch sollten die Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung genutzt werden.

Neben den ökologischen Aspekten (erhöhte Luftfeuchte, Teillebensraum) schützt das Blattwerk die Fassade vor direkten Witterungseinflüssen und verhindert das Luftpolster zwischen Blattwerk und Gebäude ein Aufheizen der Fassade (Temperaturextreme).

Im vorliegenden Fall sollten die süd- und südostexponierten hofseitigen Fassaden sowie die West-, Nordwest- und Nordfassade straßenseitig begrünt werden.

Notwendige Pflanzflächen sind, soweit sie nicht auf dem Privatgrundstück angelegt werden können, auch am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5. Versorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der Gebäude die Trafostation "Pollack" und "Kaufhalle" der Kevag. Letztere dient der Allgemeinversorgung. Die vorhandene Leitungstrasse wird durch ein Leitungsrecht abgesichert. Die Station "Kaufhalle" muß bei Beginn der Bauarbeiten demontiert werden. Je nach Bedarf muß die entsprechende Anzahl von Anlagen neu errichtet werden. Der Bauträger sollte dies rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Baublocks zu stärken, werden gestalterische Anforderungen für erforderliche gehalten.

So wird für geneigte Dachflächen schieferfarbenedacheindeckungsmaterial vorgeschrieben. Zum Schutz des Stadtbildes wird die Anbringung von Parabolantennen mit mehr als \varnothing 0,90 m nicht zugelassen.

6. Standorte für Wertstoffbehälter

Auf eine Festsetzung von Standorten für Wertstoffbehälter wird verzichtet, da in räumlicher Nachbarschaft im Bereich des Parkhauses Altlöhrtor ein entsprechender Standort vorhanden ist.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind in geringem Umfang Grundstücksarrondierungen im Bereich "Am Wöllershof" notwendig, um die Nutzung der öffentlichen bzw. privaten Flächen eindeutig zu regeln. Genaue Angaben zur dem Kostenrahmen liegen z.Zt. noch nicht vor.

Ausgefertigt:
Koblenz, 06.05.1996

