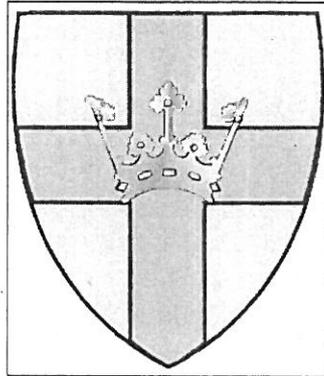


Stadtverwaltung Koblenz



**AMT 61
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUORDNUNG**

**Begründung
- Bebauungsplan Nr. 51-**

**Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße
(Änderung Nr.15)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit, Ziele der Planung und Verfahren	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage und Begrenzung	4
2.2	Baulich-räumlicher Bestand (städtebaulicher Status quo)	4
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Anpassung und Rückbau von Verkehrsflächen im Zuge der Neugestaltung von Löhrrondell, Löhrstraße und Hohenfelder Straße	5
3.2	Straßenbegleitende Frei- / Grünflächengestaltung von Platz- und Gehwegbereichen	5
3.3	Platzräumliche Gestaltungselemente und Oberflächengestaltung	6
4.	Planinhalt	6
4.1	Verkehrsflächen	6
4.2	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
4.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
4.4	Altlasten	8
5.	Aufhebung bestehender Pläne	8

ANLAGENVERZEICHNIS

Gestaltungsentwurf Neugestaltung Löhrrondell von der Arbeitsgemeinschaft Thillmann / Ernst + Partner im August 2009

Bauentwurf Neugestaltung Löhrrondell und Haltestellen Hohenfelder Straße vom Ingenieurbüro Oliver Weinand im Februar 2009

Baumbiologische Untersuchung zur möglichen Umgestaltung der Baumstandorte am Löhrrondell in Koblenz vom Institut für Baumpflege Hamburg im April 2007

Bericht zur Detektorbegehung zur Erkundung von Fledermausquartieren in Platanen im Bereich Löhrrondell / Löhrstraße / Hohenfelder Straße von Dipl. Biologin Astrid Fölling im Oktober 2007

1. Erforderlichkeit, Ziele der Planung und Verfahren

Der Rat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am 10.05.2007 die Aufstellung zur Änderung Nr. 15 zum Bebauungsplan Nr. 51 Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des mit dem 1. Preis prämierten Wettbewerbsbeitrages des im Herbst 2006 durchgeführten Realisierungswettbewerbes zur Neugestaltung des Löhrrondells bzw. der Fußgängerzone Löhrstraße geschaffen werden.

Kerngedanken sind, diesen Bereich fußgängerfreundlicher zu gestalten und die Aufenthaltsfunktion sowie die Gehbeziehungen Löhrstraße/Schlossstraße - Schienenthaltepunkt Mitte / Obere Löhrstraße zu stärken.

Durch die Reduzierung von Fahrverkehrsflächen u.a. im Zusammenhang mit der geänderten Parkhausausfahrt Löhr-Center werden Flächen für den Gehverkehr gewonnen. Die Fußgängerfurt wird deutlich verkürzt, der Platz Löhrrondell einheitlich als Fußgängerbereich gestaltet und die östlichen Gehwege Löhrstraße verbreitert. Die Einfahrt Schlossstrasse wird nur noch für den Buslinienverkehr möglich sein.

Im Nachgang zum Realisierungswettbewerb wurde dem Fachbereichsausschuss IV in seiner Sitzung am 27.03.2007 deshalb die weiterentwickelte Planung vorgestellt, die letztlich vom Stadtrat in seiner Sitzung am 08.11.2007 als Gestaltungsplanung im Zuge der Oberflächengestaltung zur Neugestaltung des Löhrrondells und der Löhrstraße beschlossen wurde.

Planungshistorie B-Plan Nr.51:

- Am 26.06.1972 erfolgte der erstmalige Aufstellungsbeschluss für die Planung des Baugebietes „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“.
- Die Rechtsverbindlichkeit dieses Planes erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am 17.05.1973.
- Am 10.05.2007 erfolgte der Aufstellungsbeschluss Änderung Nr. 15 für die Planung zur Neu- und Umgestaltung des Bereichs Löhrrondell und Löhrstraße zwischen Löhrrondell und Friedrich-Ebert-Ring

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Begrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13 ha. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Koblenz, nördlich an den Friedrich-Ebert-Ring (B49) angrenzend und zwischen der dortigen Herz-Jesu-Kirche, dem Löhr-Center, und der Bebauung Löhrstraße bzw. Löhrrondell gelegen.

Die westliche Begrenzung wird durch den Zugang Pastor-Metzdorf-Weg und die Bebauung Löhr-Center bestimmt. Nördlich verläuft die Begrenzung im Bereich der Unterführung Hohenfelder Straße zwischen der Fischelpassage und dem gegenüberliegenden Busbahnhof im Löhr-Center.

Die östliche Plangebietsgrenze wird durch die Schlossstraße und die Straßenrandbebauung Löhrstraße gebildet. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang des Friedrich-Ebert-Rings (B49) und der Herz-Jesu-Kirche.

2.2 Baulich-räumlicher Bestand (städtebaulicher Status quo)

Das Plangebiet ist ein klassischer Innenstadtbereich, der mit dem Löhrrondell den einstigen historischen Endpunkt der axial auf das Koblenzer Schloss ausgerichteten Schlossstraße bildet. Deutlich wird dies durch den heute noch freien Blick auf das in der Sichtachse des Löhrrondells liegende Schloss.

Einen wesentlichen baulichen Bezugspunkt stellt die zum Löhrrondell ausgerichtete Herz-Jesu-Kirche dar, in deren Vorfeld ein als Halbrund ausgebildeter und baulich abgegrenzter Platz in Anlehnung an das Löhrrondell gestaltet ist.

Die dortige Möblierung mit Sitzbänken schafft Verweilmöglichkeiten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite bilden Geschäftsgebäude die baulichen Raumkanten.

Maßgeblich geprägt wird das Löhrrondell von der straßenräumlichen Zäsur der in diesem Abschnitt 5- bzw. 6-streifigen Löhrstraße, die zusätzlich eine Busspur und 2 Ausfahrten der Tiefgarage des Löhr-Centers mitführt. Unterstützt wird die Zäsur von straßenbegleitenden Hochbeeten mit zum Teil großgewachsenem Baumbestand (Platanen) entlang der Geschäftsnutzungen auf östlicher und nördlicher Straßenseite. Die Hochbeete unterstreichen hier die Trennung von Fahrbahn und Geh- bzw. Radwegen sowie der bereichsweise bestehenden Außengastronomie mit ihren Aufenthaltsbereichen.

Das überwiegend auf nördlicher Seite des Löhrrondells platzierte Straßenmobiliar, so z.B. Sitzbänke, Fahrradständer, Spielbrunnen und Telefonzellen, charakterisiert den Aufenthaltsbereich am Eingang der Fußgängerzone Löhrstraße.

Der Südwesten des Plangebietes wird durch den Friedrich-Ebert-Ring geprägt, der als Hauptzufahrt in die Stadt von der B9 bzw. von der B42 kommend mit einer Verkehrsbelastung von mittlerweile fast 40.000 Kraftfahrzeugen pro Tag nicht nur eine der wichtigsten Verkehrsadern für den Ziel- und Durchgangsverkehr der Stadt Koblenz bildet, sondern auch eine entsprechende innerstädtische Zäsur für die starken Fußgängerströme in Laufrichtung Innenstadt/Altstadt bzw. Bahnhof.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Anpassung und Rückbau von Verkehrsflächen im Zuge der Neugestaltung von Löhrrondell, Löhrstraße und Hohenfelder Straße

Die durchgängige Fahrbahn Hohenfelder Straße - Löhrstraße wird am Löhrrondell und im Abschnitt der Löhrstraße, der im Geltungsbereich liegt, aufgrund der Ergebnisse eines für den Zentralplatz erstellten Verkehrskonzeptes und –gutachtens entgegen erste Planungsüberlegungen in ihrer derzeitigen Fahrstreifenanzahl beibehalten. Die Einmündung der Tiefgaragenausfahrt Löhrcenter wird umgestaltet, um hier mit einer breit angelegten Querung die Verkehrsader fußgängerfreundlicher und die Verbindung zum neuen Bahnhof attraktiver gestalten zu können.

Der Haltestellenbereich Hohenfelder Straße wird in diesem Zusammenhang ebenfalls neu geordnet und gestaltet.

Die Einfahrt in den zur Schlossstraße führenden Bereich des Löhrrondells wird auf den Fahrrad- und Linienbusverkehr beschränkt, um so die heutige Begrenzung und Funktion der Fußgängerzone Löhrstraße bis hin zum Friedrich-Ebert-Ring zu erweitern und die hier bestehende Schnittstelle als Fußgängerzone ausbilden zu können.

Durch die Reduzierung von Fahrverkehrsflächen und der Änderung der Parkhausausfahrt Löhr-Center werden Flächen für den Gehverkehr gewonnen. Die Fußgängerfurt wird deutlich verkürzt bzw. verbreitert, der Platz Löhrrondell einheitlich als Fußgängerbereich gestaltet und die östlichen Gehwege Löhrstraße durch Wegfall und Anpassung der Hochbeete ebenfalls verbreitert. Die Einfahrt Schlossstrasse wird nur noch für den Buslinienverkehr möglich sein.

Der Ausbau soll in zwei Teilabschnitten realisiert werden, wobei der Bau der östlichen Löhrstraße zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Fußgängerzone und die Bushaltestellen Hohenfelder Straße die Priorität 1 erhalten. Der westliche Bereich (Herz-Jesu-Kirche und Löhr-Center) befindet sich in einem guten Zustand und ist von daher erst zu einem späteren Zeitpunkt (nach der Buga 2011) vorgesehen. Die Trennung der beiden Bereiche erfolgt durch Angleichung im Straßenraum.

3.2 Straßenbegleitende Frei- / Grünflächengestaltung von Platz- und Gehwegbereichen

Die zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Fußgängerzone Löhrstraße bzw. im Bereich der Bushaltestellen Hohenfelder Straße das Platzgefüge störenden mit Platanen bepflanzten Hochbeete werden nach Vorgabe des Wettbewerbentwurfes bzw. in Abstimmung zwischen Vertretern der Stadtratsfraktionen, der Verwaltung sowie dem städtischen Baumausschuss bereichsweise vor dem Modehaus Dienz bzw. vor der Haltestelle Hohenfelder Straße durch Stadtlinden ersetzt und niveaugleich in den Platzbelag gepflanzt.

Im Übergangsbereich vom/zum Friedrich-Ebert-Ring erhält die Löhrstraße so beidseitig wieder eine flankierende Baumreihe als Torsymbol zum Löhrrondell. Dem Wunsch der

kirchlichen Denkmalpflege, auf die Bäume entlang der Ostseite der Kirche zu verzichten, widerspricht die Auffassung zur Bildung der städtebaulichen „Torwirkung“ und das dadurch entstehende Gründefizit gegenüber dem bisherigen Bestand. Östlich des Löhr-Centers werden die bereits dort vorhandenen Ahornbäume durch weitere Baumpflanzungen gleicher Art ergänzt, um so auch die Sichtachse zwischen Schloss und Löhrrondell aufzuwerten. Der HWK-Beitrag zur 2000-Jahr-Feier der Stadt Koblenz 1992 wird in Abstimmung mit dem Bildhauer Kassung weiter nach Norden verlagert. Der Kreis mit dem HWK-Logo bleibt in der Platzfläche bestehen.

Zur barrierefreien und fußgängerfreundlichen Gestaltung werden die Verkehrsflächen zum Teil in ihrer Höhenlage optimiert.

3.3 Platzräumliche Gestaltungselemente und Oberflächengestaltung

Im Schnittpunkt von Löhrstraße und Schloßstraße ist im Rahmen eines Künstlerwettbewerbes ein segmentives Platzzeichen geplant. Ergänzend sollen für diesen neuen Aufenthaltsbereich am Eingang der Fußgängerzone Löhrstraße Spielelemente, so z.B. ein Schlauchtelefon bzw. taktile Klangspiele mit Kupferglocken, angeordnet werden.

Die Platzfläche soll insgesamt einheitlich mit einem Betonpflaster in verschiedenen Formaten als Reihenpflaster belegt werden. Die querende Bustrasse wird wegen der besonderen Belastung eine höhere Bauklasse erhalten.

Die Beleuchtung des Löhrrondells orientiert sich am Licht-Masterplan Koblenz und sieht entsprechende Lichtstelen vor.

4. Planinhalt

4.1 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen werden die durchgängige Fahrbahn der Löhrstraße bzw. Hohenfelder Straße vom Friedrich-Ebert-Ring bis zur Unterführung Fischelpassage / Löhr-Center und die entlang der Fahrbahn bis an die dortige Bebauung vorhandenen Geh- und Aufenthaltsbereiche festgesetzt. Hierin enthalten ist auch die überarbeitete bzw. verkürzte Tiefgaragenausfahrt des Löhr-Centers und der vor der Herz-Jesu Kirche verlaufende neu ausgebaute Radweg.

In den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Geh- und Aufenthaltsbereichen befinden sich die Kernbereiche für die Umgestaltung des Löhrrondells mit der Schnittstelle Löhrstraße/ Schloßstraße und dem Anschluss an die Zuwegung Pastor-Metzdorf Weg zum geplanten Schienenhaltepunkt Mitte.

Diese Verkehrsflächen werden unter besonderer Berücksichtigung der Fuß- und Fahrradfahrerbelange (Barrierefreiheit und ausreichende Dimensionierung) aufgrund der benachbarten Fußgängerzone Löhrstraße und der angrenzenden bereits

verkehrsberuhigt ausgebauten Schloßstraße sowie der Gewährleistung einer Anbindung an den geplanten Schienenhaltepunkt Mitte festgesetzt.

4.2 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorhandenen Platanen im Zuge der Löhrstraße Ost und Hohenfelder Straße Ost im Bereich Modehaus Dienz bzw. Haltestelle Hohenfelder Straße wurden in Hochbeeten gepflanzt. Diese werden heute durch die stark wachsenden Bäume gesprengt. Die inzwischen mächtigen Baumkronen haben sich, aufgrund mangelnder Entfaltungsmöglichkeit, durch schräg wachsende Stämme und einseitige Kronenausbildung von den Fassaden wegentwickelt. Die Wurzeln heben die Oberflächenbeläge der Gehwege an und führen so zu einer Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, aber auch unterirdisch verlaufender Ver- und Entsorgungsleitungen. Aufgrund des geringen Alters der Bäume handelt es sich hier um den Beginn des Schadensbildes. Durch die planerischen Zielvorstellungen, die Hochbeete zugunsten einer breiteren Fußgängerverkehrsfläche durch eine ebenerdige Anordnung von Bäumen entfallen zu lassen, ist es auch aus technischer Sicht erforderlich die Platanen zu ersetzen. Die seitlich im Gehweg aufragenden Wurzeln lassen einen regelgerechten standfesten Oberbau und somit eine Neugestaltung der Oberfläche im Bereich der Platanen nicht zu.

Im Vorfeld wurde 2007 ein „Bericht zur Detektorbegehung zur Erkundung von Fledermausquartieren in Platanen im Bereich Löhrrondell/Löhrstraße/Hohenfelder Straße“ erstellt. Die zur Rede stehenden Platanen sind zurzeit nicht als Quartiersbäume geeignet. Ebenfalls im Jahr 2007 wurde eine „Baumbiologische Untersuchung zur möglichen Umgestaltung der Baumstandorte am Löhrrondell in Koblenz“ durchgeführt. Der Gutachter weist darauf hin, dass durch die Baumaßnahme schwerwiegende Wurzelschäden wie Wurzelabrisse- oder quetschungen sowie Bodenverdichtungen, Abgrabungen, Faulstellen und Schadstoffeinträge zu befürchten sind, die zu einer Verkürzung der Lebenserwartung oder zu einer mangelnden Standsicherheit führen. Der Schutz des Wurzelbereichs kann nach den Anforderungen der DIN nicht eingehalten werden.

Die vier Platanen im Bereich Modehaus Dienz werden deshalb durch fünf Stadtlinden ersetzt. Der Abstand zur Hausfassade beträgt 6,00 m. Es wird ein Laufsteg vorgesehen. Der Radweg wird auf dem Hochbord zwischen Bäumen und Fahrbahn geführt. Die sieben Platanen im Zuge der Haltestellen Hohenfelder Straße werden durch vier kleinkronige Linden ersetzt.

Die am Eingang der Fußgängerzone 3 alten Großplatanen (plus eine jüngere Platane) bleiben aufgrund ihrer gutachterlich nachgewiesenen Raumwirkung und Funktion als Lebensstätte für Fledermäuse erhalten und ihre großflächigen Hochbeete werden lediglich reduziert (siehe als Anlage zum Bebauungsplan beigefügter Bericht zur Detektorbegehung bzw. baumbiologischen Untersuchung).

Die Bäume erhalten Einfassungen von ca. 60 cm Höhe, die gleichzeitig als Sitzmöglichkeiten dienen.

Form und Größe der Hochbeete bestimmen sich vom Wurzelraum der Platanen mit einem Durchmesser von 6 Meter.

Die drei Platanen vor dem Gebäude Löhrstraße 87 werden ebenfalls erhalten. Das vorhandene zusammenhängende lineare Hochbeet soll durch drei runde Hochbeete ersetzt werden. Der Laufsteg entfällt. Aufgrund des Wurzelbildes und der Schäden im Gehweg werden die Beete voraussichtlich einen Durchmesser von 5,0 m erhalten. Die verbleibende Restbreite zum Grundstück Löhrstraße 87 beträgt dann etwa 2,50 m.

Für die drei Bäume Löhrstraße Nr. 87 erfolgt noch eine Baumbiologische Untersuchung zur genauen Größe und Höhe der Baumbeete sowie eine Prüfung inwieweit ein Kauf oder eine Dienstbarkeit zur Verbreiterung der Gehwegfläche auf dem o.g. Grundstück möglich ist.

Für diese insgesamt 7 Platanen gilt durch die Bildung von Adventivwurzeln, dass der Rückbau der Hochbeete nur teilweise erfolgen kann, da sonst erhebliche Beeinträchtigungen des Baumes erwartet werden.

Die fünf Platanen vor der Herz-Jesu-Kirche bleiben erhalten. Hierbei bleibt der Querschnitt Gehweg, Baumreihe und Radweg gegenüber dem Ist-Zustand nahezu unverändert. Bisher ist bei diesen 5 Platanen kein Schadensbild im Straßenraum feststellbar. In folgenden Jahren könnten auch hier Schäden im Straßenraum auftreten, die jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genauer quantifizierbar sind.

Die an der Nordseite der Herz-Jesu Kirche vorhandenen 2 Linden bleiben erhalten und die im Bereich zwischen Herz-Jesu-Kirche und Löhr-Center vorhandenen 4 Spitzahorne werden durch die Pflanzung von 3 weiteren Bäumen gleicher Art in radialer Anordnung ergänzt. Das vorhandene HWK-Element wird im Abstand von 2,50 m vor die vorhandenen Ahornbäume angeordnet und durch ein Platten-Band in dessen Achse nach vorne verschoben eingerahmt.

Die im Austausch mit den genannten Platanen vorgesehene Stadtlinde hat sich als Innenstadtbaum mehrfach bewährt und zeichnet sich durch aufrecht wachsende Kronen aus. Bei jeglichen Neupflanzungen werden Wurzelschutzsysteme eingesetzt. Diese lenken das Wurzelwachstum nach unten und reduzieren nachhaltig Wurzelschäden in Gehwegen.

Den Ergebnissen der Sitzung des Baumausschusses vom 18.02.2009 bezüglich des Erhalts von Bäumen wird entsprochen.

Als Ausgleich für die 11 entfallenden Platanen im Bereich Löhr- und Hohenfelder Straße werden insgesamt als Ausgleich 11 Stadtlinden entlang der Löhr- und Hohenfelder Straße bzw. 3 Ahorne im Bereich Löhrcenter, Herz-Jesu-Kirche neu gepflanzt.

14 Platanen, 4 Ahorne und 3 Linden bleiben erhalten.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die privaten Grundstücksflächen im Bereich des Eingangsportals der Herz-Jesu-Kirche, und der Straßenfront der Bebauung Löhrstraße Nr.87 a / b werden mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet, da die Begehbarkeit der Flächen der fußläufigen Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke dient.

4.4 Altlasten

Aus der Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz ergeben sich für das Plangebiet Hinweise zu Altlasten an folgenden Altstandorten im Sinne des § 2 Abs.5 Nr.2 Bundesbodenschutzgesetz auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist:

- Eine militärische Fläche (9880M3), die aufgrund der Auswertung des Kartenmaterials der Jahre 1881 und 1889 kartiert wurde
- Eine Gewerbe-/Industriefläche (9880I35), die nicht näher klassifiziert wurde, die Kartierung erfolgte aufgrund der Auswertung von Karten und Luftbildern aus den Jahren 1881 bis 1954

Aufgrund der Altstandorte sind Planungen in diesem Bereich mit Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zwecks Abstimmung der Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz abzustimmen.

Sollten während der Bauarbeiten Bodenkontaminationen vorgefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

5. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ (Änderung Nr. 15) hebt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ (Änderung Nr.10) insgesamt auf und ersetzt diesen.

Außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“ (Änderung Nr. 15), besitzen Planurkunde, Satzung, Text und Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 – am 19.06.1992 ausgefertigt und bekannt gemacht und zuletzt geändert am 10.05.1996 weiterhin ihre Gültigkeit.

Ausgefertigt:
Koblenz, 26.10.2009



Stadtverwaltung Koblenz

Wolfgang Winemann
Oberbürgermeister