

Begründung

zu der Satzung der Stadt Koblenz über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Baugebiet "Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelderstraße" (Änderungsplan Nr. 1).

- - - - -

Das von dem vorliegenden Änderungsplan erfaßte Gebiet liegt im Geltungsbereich des am 18. 05. 1973 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 51 und umfaßt im wesentlichen den Teilbereich zwischen Löhrrondell und Fischelstraße bzw. Löhrstraße, Hohenfelderstraße.

Entsprechend der zentralen Citylage ist die wirtschaftliche Nutzung dieses Gebietes auf ein vielschichtiges Waren- und Dienstleistungsangebot abgestellt. Demzufolge ist auch die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK) festgesetzt worden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan verankerte städtebauliche Lösung wurde in den Grundzügen beibehalten. Lediglich die Überbauung der Passage entlang der Löhrstraße ist weggefallen. Dafür hat jedoch die Passage eine platzartige Erweiterung erfahren, deren Raumwirkung durch die in sich versetzte und in der Höhe gestaffelte Bauform noch gesteigert wird. Ein besonders reizvolles gestalterisches Element bilden bei dieser städtebaulichen Lösung die wechselnden Dachflächen und Dachformen. Dies gilt insbesondere auch für die Gebäudefront am Löhrrondell, die durch versetzte Baukuben und gegliederte Dachformen lebendig gestaltet wurde.

Da die Realisierung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan verankerten Lösung sich in diesem Teilbereich insbesondere in umlegungstechnischer Hinsicht als besonders schwierig herausgestellt hat, haben die dortigen Anlieger auf privater Basis ein Nutzungskonzept entwickelt, das dem vorliegenden Änderungsplan zugrundegelegt worden ist.

Da die Neuordnung des Grund und Bodens auf privater Grundlage erfolgen soll, ist somit eine Bodenordnung gemäß dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes nicht erforderlich.

Wie in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits konzipiert, soll die Andienung der Grundstücke über eine Gemeinschaftsanlage, die im Innenblock liegt, von der Hohenfelderstraße aus erfolgen. Diese Lösung ist im Grundsatz beibehalten worden. Im Hinblick auf eine bessere wirtschaftliche Nutzung wird die Gemeinschaftsanlage jedoch in die Kellerebene gelegt, so daß die Hofflächen für eine bauliche Nutzung mit zur Verfügung stehen. Die Grundstücke sind so zugeschnitten, daß alle an die Gemeinschaftsanlage angeschlossen sind. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen die privaten, an die Gemeinschaftsanlage angrenzenden Kellerflächen mit herangezogen werden.

Den Fußgängerbeziehungen kommt im Rahmen der Neuordnung eine besondere Bedeutung zu. Die Löhrstraße als wichtigste Hauptgeschäftsstraße in diesem Bereich ist bereits fußläufig ausgebaut und die Passage soll ebenfalls in den Fußgängerbereich integriert werden. Im Zuge der Passage führt eine wichtige Fußgängerachse von dem Baugebiet östlich der Hohenfelderstraße (westl. Cityrand), wo u. a. ein zentraler Omnibusbahnhof, sowie in größerem Umfang Anlagen für den ruhenden Verkehr untergebracht werden sollen, zu dem Hauptgeschäftsgebiet um die Löhrstraße bzw. im weiteren Verlauf zum Zentralplatz.

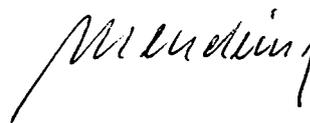
Der Fußgänger erhält die Möglichkeit, durch einen breiten unter der Hohenfelderstraße hindurchführenden Tunnel die Löhrrstraße ungefährdet zu erreichen. Entsprechend der Bedeutung dieser Fußgängerachse sollen auch die Zu- und Abgänge in den Tunnel auf der Seite der Passage großzügig ausgebaut, mit breiten Treppen, Rolltreppen und zusätzlichen Rampen ausgestattet werden.

Die sich aufgrund der Festsetzungen im Änderungsplan ergebende Überschreitung des Höchstwertes des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung) wird dadurch gerechtfertigt, daß die Wirtschaftsstruktur dieses zentralen Citybereichs gestärkt bzw. verbessert werden soll. Dies gilt insbesondere in Anbetracht der negativen Folgen, die sich durch eine Verlagerung von Geschäftskapazitäten in das Umland ergeben. Die Überschreitung wird außerdem gerechtfertigt, da im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs von den Anliegern aufwendige Einrichtungen für die Abwicklung des Andienungsverkehrs bzw. für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden. Auch die Anforderungen, die an gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse zu stellen sind, werden durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt und ebenso stehen öffentliche Belange einer solchen Entwicklung nicht entgegen.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf DM 820.000,-- veranschlagt. Die Mittel werden unter Fortschreibung des Investitionsprogramms ab 1982 bereitgestellt.

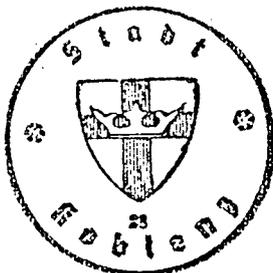
Koblenz, 27.07.1978

Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:

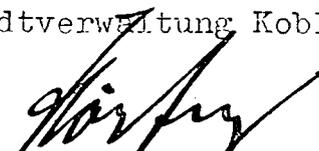


Bürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 17.06.1992



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister