

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“ Änderung Nr. 4

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die besondere Lage im Eckbereich Kornpfortstraße/Peter-Altmeier-Ufer bestimmt das Gebäude die Ansicht der Altstadt von der Mosel aus.
Mit der Planänderung soll der Umbau des erhaltenswerten Gebäudes Kornpfortstraße 3 und die angemessene Nutzung der vorhandenen historischen Bausubstanz sowie ihre bauliche Erweiterung abgesichert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich wird entsprechend der angestrebten gastronomischen Nutzung des Erdgeschosses und der Errichtung von Wohnungen in den Obergeschossen als Mischgebiet festgesetzt.
Zur Anordnung der Versorgungsflächen in der Erdgeschosszone soll ein eingeschossiger Trakt als Verlängerung der bestehenden Toilettenanlage errichtet werden.
Der planungsrechtlich abgesicherte eingeschossige Küchentrakt im vorderen Gebäudeabschnitt soll beseitigt werden, so dass das Gebäude von provisorischen Anbauten wieder freigestellt wird.
Die wesentliche Neubaumaßnahme ist der viergeschossige Anbau an der östlichen Gebäudewand, der im Mittel 11,5 m breit und 11,0 m tief sein wird. Die geplante Firsthöhe des Neubaus von 16,50 m liegt unter der Firsthöhe des Altbaus von 20,15 m.
Entsprechend der angestrebten baulichen Ausnutzung wird die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 2,4 festgesetzt.

Denkmalpflege

Die geplanten Baumaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Denkmalpflegebehörde bei der Stadt Koblenz und dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz.
Nachdem durch Untersuchungen der Altsubstanz eine Datierung des Hauses bis in das Jahr 1490 erfolgen konnte wird ein sensibles Vorgehen bei den Baumaßnahmen erwartet. So soll das bislang noch im Gastraum befindliche spätgotische Sterngewölbe auch im Eingangsbereich nachempfunden werden. Die massive barocke Treppe soll im Original erhalten werden. Die zur Stabilisierung des Gesamtgebäudes notwendigen neuen Betondecken sind mit sinnvollen Aussparungen, die die Treppe jedoch nicht negativ beeinflussen, auch im Treppenhausbereich denkbar.
In den Obergeschossen ist zu prüfen, wo die notwendigen Durchgänge zum Neubau angeordnet werden können.
Die Fenster des Gesamtgebäudes können als Verbundfenster erneuert werden.
Im Neubau soll das feuerpolizeilich notwendige Treppenhaus für die Erschließung von Alt- und Neubau untergebracht werden.

Wasserwirtschaft

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Lage des Vorhabens im Abflussbereich des Überschwemmungsgebietes hingewiesen.
Die Freihaltung des vollständigen Abflussquerschnitts ist eine Grundvoraussetzung des ungehinderten Hochwasserabflusses.
Da gemäß § 89 Landeswassergesetz hier die Errichtung von Anlagen verboten ist, kann eine Zustimmung des Vorhabens durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord nur als Ausnahmetatbestand von dem Verbot unter Bedingungen und Auflagen erfolgen (§ 4 Abs. 1 und 2 Überschwemmungsgebietsverordnung des Rheins v. 01.01.1996).
Einer moselseitigen Bebauung in Form eines eingeschossigen Eingangsbereiches wurde nicht zugestimmt.

Diese Planung wurde ursprünglich noch in der Bürgerversammlung präsentiert, sie ist jedoch nicht mehr Gegenstand der Planung.
Für die weitere Planung des Neubaus in östliche Richtung wird eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

Versorgungsanlagen

Die im Bereich der heutigen Grünfläche verlegten Stromversorgungskabel (2 x 20 kV und 1x Steuerkabel) werden im zukünftigen privaten Grundstücksbereich als Versorgungstreifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft (Kevag) festgesetzt.

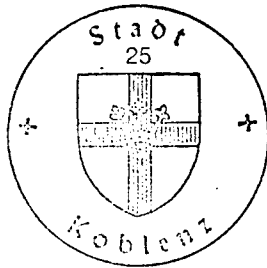
Grünordnung

Unter Einschluss eines 3,0 m breiten Grenzabstandes wird die bestehende öffentliche Grünfläche in einer Breite von 8,50 m überplant.

Im östlichen Grundstücksbereich wird entlang der Grundstücksgrenze ein 3,0 m breite Geländestreifen als Grünfläche (Vorgartengrün) festgesetzt. Die hier vorhandene Grünflächen bzw. Bäume sollen erhalten werden. Weitere Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Der Stadtrat hat die Verwaltung am 24.08.2000 zum Abschluss eines solchen Vertrages mit dem Begünstigten ermächtigt.

Der Stadt Koblenz entstehen durch die Änderung keine Kosten, da diese von den durch die Änderung Begünstigten getragen werden.

Ausgefertigt:
Koblenz, 28.11.2001



Stadtverwaltung Koblenz

Ulrich Wiem

Oberbürgermeister