

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 74 a "Löhrstraße, Rizzastraße,  
Bahnhofstraße und Roonstraße"

## 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt in der südlichen Koblenzer Vorstadt und wird durch die Straßenzüge Löhrstraße, Rizzastraße, Bahnhofstraße und Roonstraße begrenzt.

Der Baublock wird im wesentlichen durch kerngebietstypische Nutzung, bereichsweise mit Wohnnutzung durchsetzt, gekennzeichnet. Typisch für diese innerstädtische Lage ist die geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend fünf Geschossen. Lediglich im Bereich der Rizzastraße werden Gebäude mit geringerer Geschößzahl angetroffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, hier eine geordnete bauliche Schließung vorzunehmen und die Grundstücke einer der Lage entsprechenden höherwertigen Nutzung zuzuführen. Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Neuordnung liegt in der Bereinigung der Innenblocksituation und einer befriedigenden Lösung der Stellplatzfrage sowie der Andienungsproblematik. Mit dem Bebauungsplan soll auf diese Weise ein Beitrag zur Entlastung des angrenzenden Straßenraumes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1983 entwickelt, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kerngebiet darstellt. Da im Bereich der Roonstraße die reine Wohnnutzung den Gebietscharakter prägt und an dieser Nutzung auch zukünftig festgehalten werden soll, wird in diesem Bereich ein eingeschränktes Kerngebiet MK(A) festgesetzt. Im übrigen Geltungsbereich MK(B) des Bebauungsplanes werden nur einzelne der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 7 BauNVO 1990 ausgeschlossen oder auf einzelne Geschosse beschränkt.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in zwei gegliederte Kerngebiete MK(A) und MK(B) untergliedert, dadurch wird den unterschiedlichen Ausprägungen der vorh. und angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet Rechnung getragen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, daß im MK(A) vom 1. Obergeschoß an nur Wohnungen zulässig sind. Damit soll diese innerstädtische Wohnnutzung dauerhaft gesichert und der Verödung der Innenstadt nach Geschäftsschluß entgegengewirkt werden. In der Erdgeschoßzone dieses eingeschränkten Kerngebiets werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen. Ausnahmsweise können die im Kerngebiet allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens zugelassen werden.

Damit die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, sind in diesem Teilgebiet des Bebauungsplans Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungstätten, sonstige nicht wesentliche Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen jeder Art und Großgaragen nicht zugelassen.

Im Kerngebiet MK(B) werden die kerngebietstypischen Nutzungen weit weniger stark beschränkt. Die Beschränkungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil hier in erster Linie die Anforderungen an eine höherwertige zentrale Nutzung in der Innenstadt erfüllt werden sollen. Allgemein zugelassen werden sollen daher Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen.

Nicht zulässig sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und auch sonstige Tankstellen. Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, können ausnahmsweise im 1. Untergeschoß oder 1. Obergeschoß zugelassen werden. Mit dieser Beschränkung soll einem Attraktivitätsverlust der Geschäftslage im innerstädtischen Bereich vorgebeugt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Kombination der Grundflächenzahl, der über- bzw. unterbaubaren Grundstücksfläche und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 festgesetzt und schöpft die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze damit voll aus. Dieses wird damit begründet, weil der Baublock durch eine intensive kerngebietstypische Nutzung gekennzeichnet werden soll. Damit geht ein hoher Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr einher, zu dessen Aufnahme großflächige Tiefgaragen vorgesehen sind. Auch in dem Teil des Geltungsbereichs, in dem keine Tiefgarage festgesetzt ist, soll so die Möglichkeit eröffnet werden, dort Tiefgaragen im Bedarfsfall zulassen zu können, ohne daß eine Änderung des Bebauungsplanes oder eine Befreiung erforderlich würde.

Durch die gewählte Kombination von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, selbst wenn im Bereich der Baublockecken besonders hohe Geschoßflächenzahlen nachgewiesen und die Abstandsflächen nach LBauO nicht eingehalten werden sollten. Zum einen wird dadurch der denkmalgeschützte Bestand gesichert, zum anderen dem städtebaulichen Ziel entsprochen, den Baublock in seiner gründerzeitlichen Form allseitig zu schließen. Mit einer entsprechenden architektonischen Grundrißplanung der Eckbaukörper werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können.

Für die Straßenrandbebauung sind generell 5 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Die Bautiefe beträgt zwischen 12 und 32 m, damit werden die Voraussetzungen für eine bessere wirtschaftliche Nutzung der teuren innerstädtischen Lage ermöglicht.

### 3. Andienung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Neuordnung des Baublockes ist die Schaffung eines im nördlichen Teil des Innenblocks liegenden Andienungshofes. Mit diesem Gemeinschaftshof soll dafür Sorge getragen werden, daß die Warenanlieferung und der Zu- und Abfahrtverkehr der Gemeinschaftsgarage ohne eine nennenswerte Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs in den angrenzenden Straßen erfolgen kann. Auch werden damit mögliche Konflikte zwischen Fußgängern, Radfahrern und Lieferverkehr im Bereich des Geh- und Radweges auf der Rizzastraße beigelegt. Die Zu- und Abfahrt zum Gemeinschaftshof erfolgt von der Rizzastraße aus.

Zur möglichst umfassenden Befriedigung des Stellplatzbedarfs wird im nördlichen Teil des Baublocks eine Tiefgarage mit bis zu 3 Geschossen festgesetzt, die zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Pflichtigen und Begünstigten vorgesehen ist. Die Anbindung der Tiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über den Gemeinschaftshof. Die für den Bau, den Betrieb und die Nutzung erforderlichen belastenden bzw. begünstigenden Rechte werden in der Bebauungsplanzeichnung und im Textteil festgesetzt. Vorhandene Zufahrten zu privaten Hofflächen im Bereich Löhr- und Bahnhofstraße sollen erhalten bleiben.

### 4. Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Der Baublock weist gegenwärtig nur wenig Pflanzflächen auf; dieses resultiert aus der kerngebietstypischen Nutzung. Die in der Bebauungsplanzeichnung als private Grünfläche festgesetzten Flächen schreiben den vorh. Bestand fest, diese sind dauerhaft zu unterhalten. Auf diesen Flächen ist das Anpflanzen nicht standortgerechter Gehölze nicht zulässig. Im Gemeinschaftshof umgrenzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mit begrünten Dächern sind die Gebäude mit Flachdach auszuführen, die max. 2 Geschosse messen. Eine Fassadenbegrünung wird für die Wandflächen festgesetzt, die dem neu zu schaffenden Gemeinschaftshof zugesandt sind. Durch die Gesamtheit der Festsetzungen zur Grünordnung wird ein, wenn auch kleiner, Betrag zur Verbesserung der stadtklimatischen und stadtgesterischen Situation geleistet. Ein Mehr an planungsrechtlichen Festsetzungen scheidet aus, da zum einen der Bestand in großem Umfang festgeschrieben wird, zum anderen diese Zielsetzungen mit den beabsichtigten städtebaulichen Zielen konfliktieren würden.

### 5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Wirkung der angestrebten städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Baublockes zu stärken, werden gestalterische Forderungen als erforderlich erachtet. Aus der besonderen städtebaulichen Situation heraus wird das öffentliche Interesse begründet, die möglicherweise abweichenden privaten Interessen zu reglementieren.

Im gesamten Planungsgebiet wird für geneigte Dachflächen schieferfarbenedes Dachdeckungsmaterial vorgeschrieben. Sofern Dachgauben errichtet werden sollen, sind diese nur als Einzelgauben mit einer Breite von 1/3 der Gebäudebreite zulässig.

Alternativ können Gauben zugelassen werden, die über 3 Fensterachsen der Fassade gehen; auch in diesem Fall darf die Gesamtlänge aller Gauben die Länge von 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung, in einem Bereich bis zur Unterkante des Fensterbandes im 2. Geschöß, jedoch nur bis zu einer Maximalhöhe von 4,50 m, zulässig. Diese Festlegung gilt sinngemäß auch für fensterlose Flächen. Insbesondere die hervorragende Verkehrslage des Baublockes läßt eine Überfrachtung mit Werbeanlagen befürchten; daher sind diese Reglementierungen aus stadtgestalterischer Sicht geboten.

Zur Wahrung eines geschlossenen Ortsbildes sind geringere als die in § 8 LBauO genannten Tiefen der Abstandsflächen zulässig. Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die gewünschte städtebauliche Geschlossenheit erforderlich, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Stadtbildes wird die Anbringung von Parabolantennen an der Aussenhaut der Gebäude generell ausgeschlossen. Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden können, nur auf dem Dach eines jeden Einzelgebäudes zulässig.

#### 6. Erhaltung baulicher Anlagen und Eigenart von Gebäuden

Die Bebauung auf den Flurstücken 1465/18, 1467/18, 1468/18, 1469/18, 1471/18, 1472/18 und 1608/18 ist als schutzwürdig im Sinne des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 anzusehen. Da dieser Schutzstatus zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht besteht und einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt dieses Gebäudeensembles vorgebeugt werden soll, werden im Bebauungsplan Festsetzungen nach § 172 Abs. 1 BauGB aufgenommen. Gründe für die Erhaltung ergeben sich insbesondere aus dem bestimmenden Charakter der Einzelgebäude innerhalb dieser städtebaulich deutlichen Gebäudegruppe. Diese fünfgeschossige Wohnanlage besticht durch eine aufwendige formale Gliederung, die in mehrere Straßenräume hineinwirkt und dadurch das Straßenbild entscheidend bestimmt. Dadurch trägt die Bebauung entscheidend zur Aufwartung des Stadtbildes bei. Aus diesem Grund müssen Veränderungen der gesamten Lage unter dem besonderen Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB gestellt werden.

#### 7. Standorte für Wertstoffbehälter

Auf eine Ausweisung von Standorten für Wertstoffbehälter wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74a verzichtet, weil die hierfür erforderlichen Flächen nicht im nötigen Umfang vorhanden sind. Festsetzungen zur Unterbringung von Wertstoffbehältern werden im Bebauungsplan Nr. 74b erfolgen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74b sind die räumlichen Gegebenheiten vorhanden, die das Aufstellen von Wertstoffbehältern zulassen. Die räumliche Entfernung zu diesem Standort wird als angemessen eingeschätzt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß das Sammelsystem auch von den Anwohnern im Geltungsbereich Nr. 74a angenommen wird.

#### 8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich. Um die Dienstbarkeiten zur Nutzung des Gemeinschaftshofes sowie der Tiefgarage sicherzustellen, sind entsprechende Baulasten auf die begünstigten Grundstücke zu übernehmen.

Die der Stadt Koblenz durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden auf DM ..... veranschlagt. Die Kosten werden in die Fortschreibung des Investitionsprogramms 1993 - 1998 aufgenommen.

Ausgefertigt:  
Koblenz, den 23. AUG. 1994



Stadtverwaltung Koblenz

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister