

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 74b "Löhrstraße/ Friedr.-Ebert-Ring/Bahnhofstraße/  
Rizzastraße"

---

### 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt in der südlichen Koblenzer Vorstadt und wird durch die Straßenzüge Löhrstraße, Friedrich-Ebert-Ring, Bahnhofstraße und Rizzastraße begrenzt.

Der Baublock wird im wesentlichen durch kerngebietstypische Nutzungen gekennzeichnet, die bereichsweise mit Wohnungen durchsetzt ist. Typisch für diese innerstädtische Lage und den stadtbauhistorischen Hintergrund ist die überwiegend geschlossene Blockrandbebauung, die auch heute noch kriegsbedingte Lücken aufweist. Besonders inhomogen ist die Bebauung im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Es ist beabsichtigt, diesen Bereich neu zu ordnen und hier einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung zuzuführen und die unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke einer der Lage entsprechenden höherwertigen Nutzung zuzuführen. Ein weiterer Ansatz ist die Lösung der Stellplatzfrage sowie die weitestgehende Entflechtung von Andienung und Verkehrsabläufen. 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 auf dem Jahr 1983 entwickelt, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kerngebiet darstellt.

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 BauNVO 1990 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen teilweise ausgeschlossen oder auf einzelne Geschosse 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, da diese der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Verbesserung des Quartiers entgegenlaufen würden. Beabsichtigt ist die Verwirklichung einer hochwertigen geschäftlichen und tertiären Nutzung, die gleichberechtigt neben einer innerstädtischen Wohnnutzung stehen soll. Würde man die ausgeschlossenen Nutzungen zulassen, stünde dies im Widerspruch zum beabsichtigten Ziel, diesen Baublock vor beeinträchtigenden Verkehrsemissionen zu schützen.

Außerdem würden diese nicht zulässigen Nutzungen zusätzlichen Parkverkehr in den innerstädtischen Bereich ziehen; damit würden die Bemühungen zunichte gemacht, die Verkehrsbelastung abseits der städturchquerenden Durchgangsstrassen wesentlich zu reduzieren.

Vergnügungsstätten und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33 i der Gewerbeordnung sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine Spielhalle, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dient, in der Löhrrasse zugelassen werden. Diese Beschränkung wird als erforderlich angesehen, damit einem zu befürchtenden Attraktivitätsverlust der Geschäftslage und der Wohnnutzung im übrigen Planungsgebiet vorgebeugt werden kann. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes existieren bereits mehrere derartige Einrichtungen, die bei einer weiteren Häufung Anlass zur Sorge geben könnten, dass die Quartiere in Bahnhofsnähe umzukippen drohen und diese dadurch eine einseitige Ausrichtung bekommen könnten, die der vorgesehenen Wohnnutzung widerspräche. Insgesamt hätte diese Massierung negative Auswirkungen auf die beabsichtigte städtebauliche und funktionale Verbesserung des Planungsgebietes und eine urbane Durchmischung von Geschäften, Dienstleistungsunternehmen und der Wohnnutzung.

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 Geltungsbereiches, 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. 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.

### 3. Andienung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Neuordnung des Baublocks ist die Schaffung von innenliegenden Andienungshöfen. Mit diesen Gemeinschaftshöfen 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 dem Lieferverkehr im Bereich des Geh- und Radweges auf der Löhstraße beigelegt. Vergleichbare positive Wirkungen ergeben sich auch auf der Rizza- und Bahnhofstraße. Die für die Nutzung der Gemeinschaftshöfe erforderlichen Belastungen bzw. begünstigenden Rechte werden in der Bebauungsplanzeichnung und im Textteil festgesetzt.

Zur möglichst umfassenden Befriedigung des Stellplatzbedarfs wird im südlichen 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 Gemeinschaftstiefgarage erfolgt über eine Zu- und Abfahrt direkt an die Rizzastraße und über eine im südlichen Gemeinschaftshof liegende Rampe an die Löh- bzw. Bahnhofstraße. Alle für den Bau, den Betrieb und die Nutzung erforderlichen belastenden bzw. begünstigenden Rechte werden in der Bebauungsplanzeichnung und im Textteil festgesetzt.

### 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 Teile des derzeitigen Bestands fest, diese sind dauerhaft zu unterhalten. Auf diesen Flächen ist das Anpflanzen nicht standortgerechter Gehölze nicht zulässig. Die im Gemeinschaftshof umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle im Innenblockbereich zulässigen Gebäude mit Flachdach und bis zu 2 Geschossen sind dauerhaft zu begrünen.

Eine Fassadenbegrünung wird für die Wandflächen festgesetzt, die den Gemeinschaftshöfen zugewandt sind. Durch die Gesamtheit der Festsetzungen zur Grünordnung wird ein, wenn auch kleiner Beitrag zur Verbesserung der stadtklimatischen und stadtgestalterischen Situation geleistet. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung scheiden aus, da Derartiges mit den beabsichtigten städtebaulichen Zielen zu Konflikten führen würde.

### 5. Altstandort Ecke Löhstraße/Rizzastraße

Auf dem Grundstück Ecke Löhstraße/Rizzastraße, Parzelle Nr. 3767 befand sich bis Anfang der 70er Jahre eine Tankstelle, die Einrichtungen für die Wagenpflege und auch Fahrzeuginspektion umfaßte. Ihre Aufbauten und Einrichtungen wurden vor Jahren abgerissen und die unterirdischen Kraftstofftanks verfüllt. Im Zuge der Verkaufsverhandlungen zwischen einem potentiellen Investor und der Stadt Koblenz als Eigentümerin wurde ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Die Analyse der Sondierungsproben hat für den Bereich eines unterirdischen Lagertanks erhebliche Mineralölkontaminationen bis zu einem Wert von 30 gr/kg Substrat erbracht. Eine genaue Eingrenzung des Schadens wurde nicht durchgeführt, gleichwohl schätzt der Gutachter die Menge kontaminierten Materials auf ca. 50 m<sup>3</sup>. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft zur Stellungnahme vorgelegt. Aus dieser geht hervor, dass eine umgehende Sanierung aus Gründen des Gewässerschutzes nicht notwendig ist, da

- der Grundwasserflurabstand 10 - 12 m unter Geländeniveau liegt,
- es sich bei den Belastungen um einen Altschaden handelt, dessen Schadenseintritt ca. 20 - 30 Jahre zurückliegt und
- das Gelände durch eine bituminöse Befestigung oberflächenabgedichtet ist.

Die Gefahr einer oralen Aufnahme oder einer Verwehung durch Winderosion ist wegen der vorhandenen Oberflächenbefestigung ebenfalls nicht zu befürchten.

Als Sanierung kommt das mittelfristige Auskoffern oder Abgraben des gesamten belasteten und unbelasteten Bodenmaterials infrage, da dieser Bereich zur Bebauung ansteht; diese Arbeiten sind gutachterlich zu begleiten und die belasteten Bodenmassen sind auf dafür geeignete Deponien zu verbringen. Da diese Sanierungsmöglichkeit auch durch die Bezirksregierung als machbar angesehen wird, kann auf eine Kennzeichnung dieses Standorts als besonders belastet im Bebauungsplan verzichtet werden.

### 6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Wirkung der angestrebten städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Baublocks 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 schieferfarbenes 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. Geschoß, jedoch nur bis zu einer Maximalhöhe von 4,50 m, zulässig. Diese Festlegung gilt sinngemäß auch für fensterlose Flächen, Insbesondere die hervorragende Verkehrslage des Baublocks 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.

#### 7. Standort für Wertstoffammelbehälter

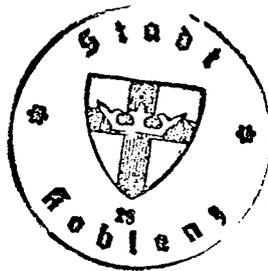
Im südlichen Gemeinschaftshof wird ein Standort zur Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern festgesetzt, damit das flächendeckend einzurichtende Erfassungssystem von Verbrauchsverpackungen verwirklicht und verdichtet werden kann. Der Bedarf, im Bereich von Löhr- und Bahnhofstrasse entsprechende Einrichtungen vorzusehen, ist während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 74 a bereits diskutiert worden. Hierbei wurde festgelegt, auf eine Ausweisung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 a wegen fehlender Aufstellflächen zu verzichten und diesen Sachverhalt im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 74 b zu regeln. Dieser Festlegung wird hiermit nachgekommen. Hiermit werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, wiederverwertbare Wertstoffe auch aus den benachbarten Baublöcken einzusammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

#### 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.

Durch diese Massnahme entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 15.03.1996



Stadtverwaltung Koblenz

*Walter Winmann*  
Oberbürgermeister