

STUDIE

VERTIKALE NACHVERDICHTUNG KOBLENZ

Chancen und Risiken der Weiterentwicklung
des Stadtbildes und des Stadtkörpers
in der Innenstadt von Koblenz



GLIEDERUNG DER STUDIE

A - EINLEITUNG

B - RAHMENBEDINGUNGEN

C - ANALYSE



ANALYTISCHER TEIL

D - LEITBILD DER VERTIKALEN NACHVERDICHTUNG



LEITBILD UND STÄDTEBAULICHE GRUNDSÄTZE

E - PRÄGUNG DES KONTEXTES

F - STADTRÄUMLICHE VERTRÄGLICHKEIT



PRÜFSHEMA FÜR EINZELVORHABEN

A - EINLEITUNG



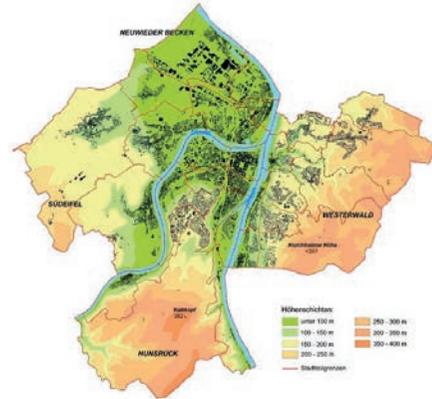
C - ANALYSE

01 LANDSCHAFTSRÄUME UND TOPOGRAFIE

Das Untersuchungsgebiet liegt in dem bedeutsamen naturräumlichen Kontext des Koblenz-Neuwieder Beckens. Dieses bildet eine von den Höhenzügen Eifel, Hunsrück und Westerwald umgebene Talebene an der Mündung der Mosel in den Rhein. Die angrenzenden oftmals steilen Hänge beinhalten großräumige Grünraumstrukturen und Verkehrsachsen sowie Siedlungsstrukturen und wichtige touristische Anlaufpunkte. So eröffnen sich aus diversen Perspektiven Blickbezüge auf die Koblenzer Innenstadt, aus der sich Hochpunkte und charakteristische Bau- und Freiraumstrukturen abzeichnen.

Durch den spezifischen Landschaftsraum und die Topografie in Koblenz haben Hochpunkte und Stadtmorphologie einen besonderen Stellenwert. Die Wahrnehmung des Stadtbildes ist so nicht auf die „Fußgängerperspektive“ beschränkt. Die Stadtsilhouette, die städtebauliche Komposition und die Dachlandschaft können durch Pendler, Touristen, aber auch Bewohner der umliegenden Stadtbereiche im Alltag auch aus der „Vogelperspektive“ wahrgenommen werden.

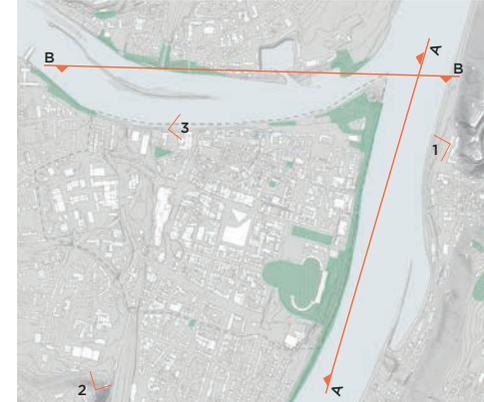
Zugleich bieten die großflächigen Grün- und Gewässerstrukturen im Innenstadtbereich eine Vielzahl besonderer Stadtansichten. Das Stadtpanorama von Rhein und Mosel war spätestens seit der Rheinromantik Teil der städtischen Inszenierung. Auch die im Rahmen der Bundesgartenschau 2011 aufgewerteten Uferzonen mit dem Deutschen Eck eröffnen sensible Blickbeziehungen entlang der Flussläufe. Innerhalb des Siedlungskörpers des Untersuchungsgebiets liegt der großflächig gestaltete Freiraum im Bereich des kurfürstlichen Schlosses.



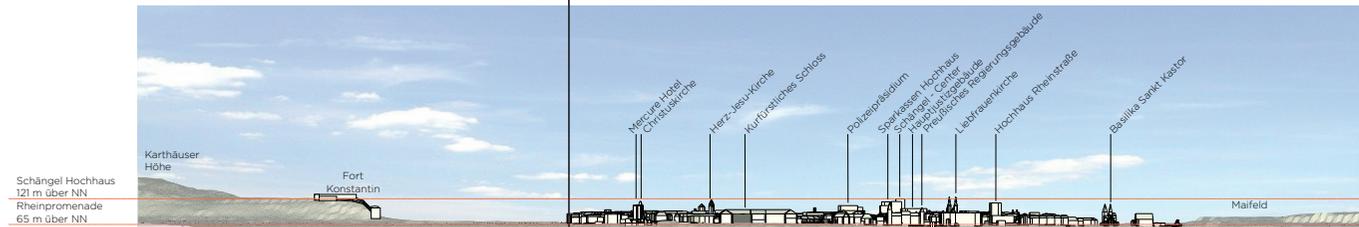
Karte der Höhenentwicklung von Koblenz



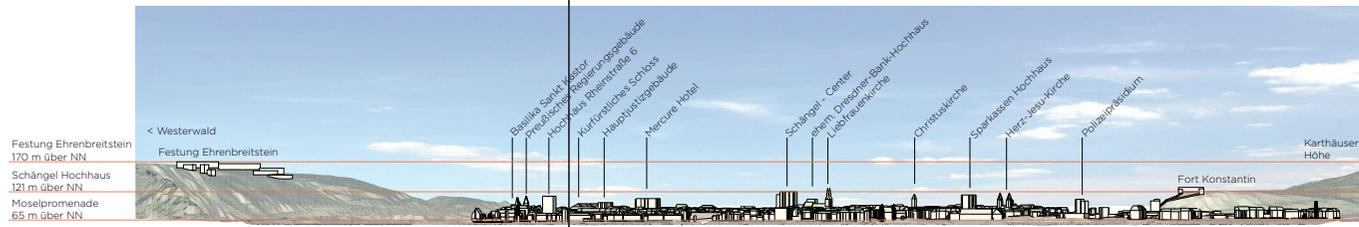
Wichtige Blickpunkte



Verortung der Schnitte und wichtigen Blickpunkte auf die Koblenzer Innenstadt



Schnitt A-A, markante Gebäude in der Stadtsilhouette



Schnitt B-B, markante Gebäude in der Stadtsilhouette

14 Vertikale Nachverdichtung Koblenz

Vertikale Nachverdichtung Koblenz 15

02 STADTMORPHOLOGISCHE GENESE

Im Folgenden wird die Entstehung der wesentlichen stadtmorphologischen Strukturen dargestellt. Jede Epoche formt ein neues charakteristisches System von Bezugspunkten, das noch heute im Stadtbild und der Stadtsilhouette erkennbar ist.



RÖMISCHES KASTELL

Im vierten Jahrhundert n. Chr. sicherte das römische Castellum apud Confluentes auf dem Altstadthügel die strategische Lage am Zusammenfluss von Rhein und Mosel. Brücken über beide Flüsse verbanden die Keimzelle der heutigen Stadt Koblenz bereits in der Antike mit der Vordereifel und dem Westerwald.

Der Verlauf der Kastellmauer ist im heutigen Stadtgrundriss noch in dem Straßenzug An der Moselbrücke-Altengraben-Plan-Entenpfuhl-Kornpfortstraße zu erkennen und prägt den charakteristischen ringförmigen Grundriss der historischen Altstadt.



MITTELALTERLICHE STADT

Im 14. Jahrhundert wird im Zuge des Bevölkerungswachstums eine neue Stadtmauer errichtet, deren Verlauf und erhaltene Teile heute noch in der Straße Schanzenpforte zu finden sind. Innerhalb der Mauer weitete sich die Stadt in Richtung Rhein und Deutsches Eck aus.

Die Basilika St. Kastor (1) erhielt im 11. und 12. Jahrhundert ihre prägende Doppelturmfassade. Die Balduinbrücke wurde von 1342 bis 1429 gebaut. Mitte des 14. Jahrhunderts wurde die romanische Apsis der um 1100 errichteten Florinikirche (2) durch eine Gotische ersetzt. Die Liebfrauenkirche (3) mit ihrer prägenden Doppelturmfassade aus dem 12. Jahrhundert wurde im frühen 15. Jahrhundert durch einen spätgotischen Anbau erweitert.



NEUZEITLICHE STADTBEFESTIGUNG

Im 16. Jahrhundert wurde die Burg Ehrenbreitstein als Teil der Stadtbefestigung zur Festung ausgebaut. Die gleichnamige Stadt am Rheinufer wurde im 17. Jahrhundert zur kurtrierischen Residenz. Nach den Zerstörungen im dreißigjährigen Krieg wurde ein moderner Festungsgürtel im Stil der vaubanschen Befestigungsanlagen unmittelbar vor der alten Stadtmauer errichtet.

Die charakteristischen Altstadtplätze Florinsmarkt (4), Münzplatz (5) und Görresplatz (6) sind bereits in der Stadtstruktur erkennbar. Die unverkennbaren welschen Hauben der Liebfrauenkirche ersetzen die vorherigen gotischen Turmhelme. Von 1613 bis 1617 wurde die Jesuitenkirche (7) errichtet.

16 Vertikale Nachverdichtung Koblenz

REPRÄSENTATIVE STADTERWEITERUNG

Im späten 18. Jahrhundert legt der Bau des stadtbildprägenden kurfürstlichen Schlosses (8) im Stil des französischen Frühklassizismus den Ausgangspunkt eines neuen Stadtteils (Clemensstadt/Neustadt) mit regelmäßigen Bauflichtungen. Die heutige Schlossstraße (9) wurde als zentrale Achse zwischen Schloss und Löhrrondell angelegt.

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde unter preußischer Herrschaft die Festung Koblenz, bestehend aus den Stadtbefestigungen von Koblenz und Ehrenbreitstein sowie vorgelagerten Festungswerken errichtet. In diesem Zuge wurde die zerstörte Festung Ehrenbreitstein wieder aufgebaut. Die Stadtbefestigung von Koblenz entsprach im Wesentlichen dem Verlauf des heutigen Friedrich-Ebert-Rings und der B 9. Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden die Rheinanlagen (10) als parkartige Promenade am linken Rheinufer.



GRÜNDERZEITLICHE STADTERWEITERUNG

Ab 1890 wurde die Stadtbefestigung niedergelegt und die neuen Freiflächen zur städtebaulichen Erweiterung in Richtung Süden und Westen erschlossen. Herzstück der Planung waren die Nord-Süd-Achsen wie z.B. die Südallee (11) in Verlängerung der heutigen Casinostraße und der Bau des Hauptbahnhofs (12). Infolge der Erweiterung kam es in Koblenz zu einer „verspäteten“ Gründerzeit, in der ganze Straßenzüge innerhalb kürzester Zeit erschlossen und bebaut wurden.

In der Altstadt, aber auch in den neuen Stadtteilen entstanden zahlreiche repräsentative Bürgerhäuser und öffentliche Gebäude im wilhelminischen Stil. Herausragende Bauwerke der Zeit sind das Kaiser-Wilhelm-Denkmal (13) am Deutschen Eck, das ehemalige Preußische Regierungsgebäude (14), das Oberpräsidium an der Stresemannstraße (15) sowie die neue Kaiserliche Oberpostdirektion (16) am Friedrich-Ebert-Ring.

Anfang des 20. Jahrhunderts wurden die neoromanische Herz-Jesu-Kirche (17) und die neogotische Christuskirche (18) im Zuge der Stadterweiterung errichtet.

NACHKRIEGSZEIT BIS HEUTE

Im zweiten Weltkrieg wurde die Innenstadt zu großen Teilen zerstört. Während wichtige stadtmorphologische Elemente wie Kirchen, Plätze und der historische Stadtkern in seiner ringförmigen Anlage wieder aufgebaut und restauriert wurden, sah der Wiederaufbauplan von Koblenz aus dem Jahr 1957 weitreichende Eingriffe in die bis dahin noch teilweise mittelalterlich geprägte Stadtstruktur vor. So wurde das Kastorviertel (19) als zeitgenössische städtebauliche Neuplanung über den historischen Stadtgrundriss zwischen Altstadt und Deutschem Eck gelegt. Die nördliche Lohrstraße (20) wurde als Fußgängerzone und der Zentralplatz (21) als zentraler innerstädtischer Platz hergerichtet.

Dem Leitbild der „autogerechten Stadt“ folgend wurden u. a. die Hohenfelder Straße, der Friedrich-Ebert-Ring und die Achse Am Wöllershof-Pfuhlgasse-Clemensstraße (22) zu innerstädtischen Verkehrsstrassen ausgebaut. In den folgenden Jahren entstanden mit den Hochhausbauten des Polizeipräsidiums (23), der Schängel-Hochhäuser (24), des Hauptjustizgebäude (25), der Rheinstraße 4-6 (26) und des Sparkassenhochhauses (29) neue Hochpunkte in der Stadtsilhouette. Ab den 1980er Jahren wurden sie durch das Lohr-Center (27) und Mercure Hotels (28) ergänzt. Im Zuge der Bundesgartenschau 2011 wurden insbesondere die Frei- und Grünräume der Uferzonen neugestaltet und miteinander vernetzt. 2012 eröffnete das Forum Mittelrhein (30) am Zentralplatz.



Vertikale Nachverdichtung Koblenz 17

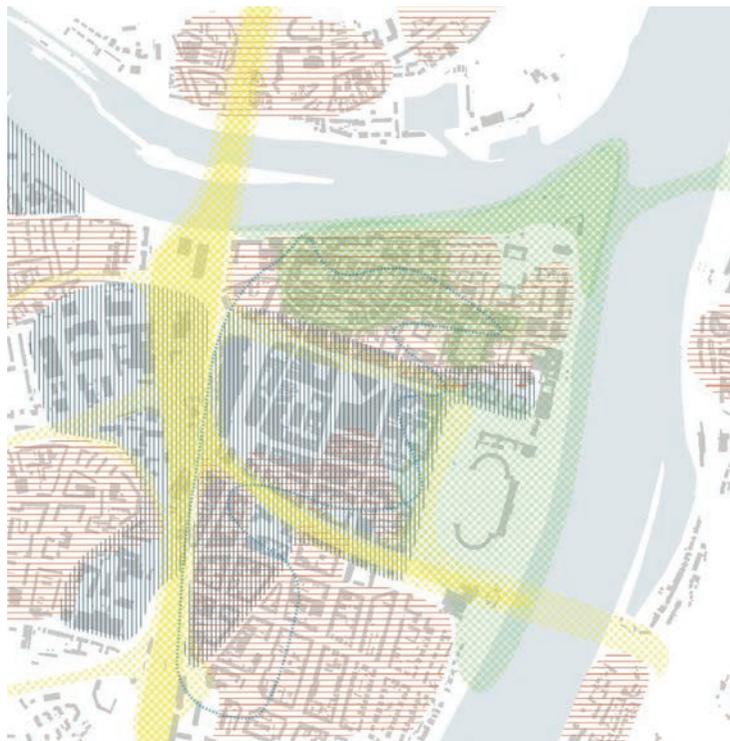
03 FUNKTIONALE BEDEUTUNG UND ERREICHBARKEITEN

Das Untersuchungsgebiet weist verschiedene Räume mit unterschiedlichen funktionalen Bedeutungen im stadträumlichen Kontext auf. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Überlagerung sind diese Bereiche nicht scharf voneinander zu trennen.

Die durch Handel, Wohnnutzung, Freizeit und Tourismus, Gewerbe oder Mobilität geprägten Stadträume weisen unterschiedliche Bedarfe, Restriktionen und Potenziale in Bezug auf eine vertikale Nachverdichtung auf.

-  Freizeit und Tourismus
-  Wohnen
-  Mobilitätsräume
-  Handel und Dienstleistung
-  Gewerbe

Funktionsbereiche im Untersuchungsgebiet



18 Vertikale Nachverdichtung Koblenz

HANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Die Flächen haben aufgrund des hohen Verwertungs- und Nutzungsdrucks in zentralen Bereichen eine hohe bauliche Dichte und häufig einen repräsentativen Charakter. Diesem wird z. T. durch eine bauliche Verdichtung „in die Höhe“ Rechnung getragen. Aber auch städtebauliche Achsen (bspw. Löhrrstraße) dienen als konzentrierendes Moment. Die Handels- und Dienstleistungsstandorte erzeugen eine hohe Zentralität und bedürfen einer guten Erreichbarkeit.



Rheinpromenade, Konrad-Adenauer-Ufer

WOHNEN

Wohnen ist vor allem in Bezug auf die Verschattung sensibel gegenüber einer angrenzenden vertikalen Verdichtung. Große Teile der Altstadt sind durch eine intensive Wohnnutzung gekennzeichnet. Die engen Baublöcke ermöglichen nicht immer eine optimale Belichtung. Die Gefahr einer zusätzlichen Verschattung ist zu beachten. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt ermöglicht die vertikale Nachverdichtung jedoch die Verbesserung des innerstädtischen Wohnungsangebots. Zugleich sind Antworten auf die Folgen zunehmender Verkehre zu finden.



Kastorviertel, Am Alten Hospital

FREIZEIT UND TOURISMUS

Insbesondere die nordöstlichen Bereiche des Untersuchungsgebiets wirken als touristische Anziehungspunkte. Die Stadt Koblenz profitiert von dem touristischen Wert durch steigende Besucherzahlen. Zugleich sind die Altstadt sowie das Rhein- und Moselufer wichtige Orte für die Freizeitgestaltung von Bewohnern der Stadt und Region. Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung sollten den (touristischen) Wert des Stadtbilds und der Stadtsilhouette nicht negativ beeinflussen.



Seilbahn zur Festung Ehrenbreitstein

MOBILITÄT

Mobilitätsräume bieten durch ihre räumliche Dimension und Nutzungsfrequenz häufig einen sinnvollen Raum für vertikale Nachverdichtungen und Akzentuierungen. Die Verdichtung dieser Räume mit Nutzungen, die einen hohen Zielverkehr verursachen ist aufgrund der guten Erreichbarkeit für den mobilen Individualverkehr dem Ziel einer verkehrlichen Entlastung sensibler Stadtbereiche zuträglich.



Blick auf das Gleisdreieck, Am Wöllershof

GEWERBE

Der Stadtbereich westlich der B 9 ist durch eine großmaßstäbliche und niedrige Bausubstanz mit einer monofunktionalen Dienstleistungs- und Handelsstruktur geprägt. Bezogen auf das Stadtbild, den hohen Besatz an unsensiblen Nutzungen sowie die gute verkehrliche Erschließung ist in diesem Bereich von einer generellen Verträglichkeit der vertikalen Nachverdichtung auszugehen. Auch eine flächige städtebauliche Neuordnung im Sinne der Mischnutzung kann zu einer Entlastung anderer Funktionsbereiche führen.



Gewerbegebiet im Rauental, Franz-Weis-Strasse

Vertikale Nachverdichtung Koblenz 19

C - ANALYSE

04 STADTSILHOUETTE

Die heutige Stadtsilhouette ist das Ergebnis aus dem Zusammenspiel der historischen Siedlungsentwicklung und der funktionalen Bedeutung zentraler Stadtbereiche mit ihrer räumlich konzentrierenden Wirkung.

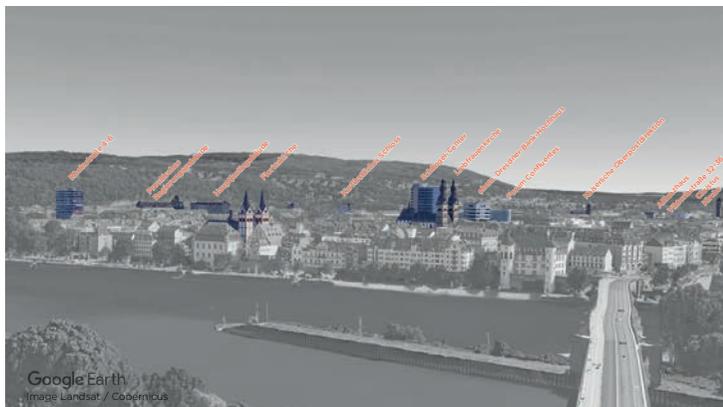
Die historische Altstadt ist geprägt von einem kleinteiligen und kompakten Stadtgefüge mit einer überwiegend homogenen Höhenentwicklung der Baukörper. Die Silhouette der Altstadt wird durch die herausstechenden Kirchtürme dominiert.

Der Friedrich-Ebert-Ring auf der alten Wallanlage sowie die Hohenfelder Straße bzw. die Bahntrasse und B 9 bilden deutlich ablesbare Schneisen im Stadtgefüge. Die räumliche Zäsur wird durch mehrere städtebauliche Dominanten und Hochpunkte in ringförmiger Abfolge entlang der Magistralen (siehe Kap. C 05) gekennzeichnet.

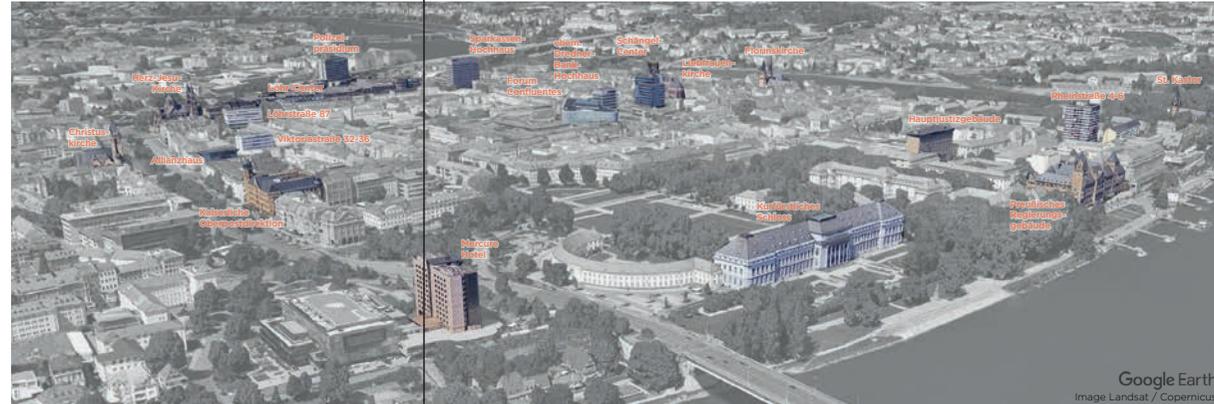
Der Innenstadtbereich mit seinen Gebäuden um den Zentralplatz bildet durch größere Kubaturen und einer teilweise divergierenden Höhenentwicklung eine eigenständige Form in der Stadtsilhouette.

Rhein- und Moselufer sind geprägt von der historischen Stadnanlage, dem kurfürstlichen Schloss sowie dem Denkmal am Deutschen Eck. Diese Stadtansichten haben einen sehr hohen historischen und touristischen Wert.

Von den Stadteingängen an der Balduinbrücke, Europabrücke und Pfaffendorfer Brücke sind Hochpunkte neben der sensiblen Uferbebauung entlang von Rhein und Mosel besonders deutlich wahrnehmbar.



20 Vertikale Nachverdichtung Koblenz



Mehrere Hochpunkte akzentuieren den Friedrich-Ebert-Ring.



Touristische Aussichtspunkte

In der Stadtsilhouette zeichnen sich charakteristische Funktionsbereiche deutlich ab.



Auch aus südlicher Richtung werden die Hochpunkte eindeutig sichtbar.



Vertikale Nachverdichtung Koblenz 21

C - ANALYSE

05 HÖHENSTRUKTUR UND SICHTACHSEN

Aus der Perspektive des öffentlichen Raums ist die Höhenstruktur des Gebäudebestandes relativ konstant und homogen. Höhere Gebäude stellen sich so als deutliche Akzentuierungen in der Stadtsilhouette dar. Entsprechend ihrer Entstehungszeit nimmt die mittlere Trauf- und Firsthöhe in Richtung Süden leicht zu. Ausnahmen bilden die gewerblich geprägten Bereiche westlich der Bahntrassen mit geringeren Gebäudehöhen und überwiegenden Flachdachbauten. Auch in Richtung Deutsches Eck nimmt die mittlere Gebäudehöhe ab.

Die geringen topografischen Höhenunterschiede sind innerhalb des Untersuchungsgebiets nur selten wahrnehmbar und haben kaum Einfluss auf die Höhenwirkung. Eine bedeutende Ausnahme bilden hier die auf Stützmauern gegründeten, überwiegend historischen Gebäude entlang des Moselufers.

Das Höhenprofil ist ein bestimmendes Merkmal der gewachsenen Stadtstruktur. Als profilübergreifend werden solche Gebäude bezeichnet, die sich durch ihre Höhe deutlich von ihrer baulichen Umgebung absetzen. Es existieren historische städtebauliche Achsen (bspw. Schlossstraße), die in ihrer Höhenentwicklung nicht verändert werden sollen sowie moderne Achsen, die bereits mit Hochpunkten akzentuiert sind (bspw. Clemensstraße).

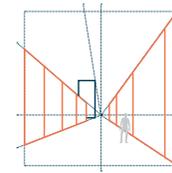
Unabhängig von ihrem historischen Wachstum oder der planmäßigen Anlage erzielen Hochpunkte in den verschiedenen stadtmorphologischen Gefügen Achse, Gasse, Magistrale und Platz eine ungleiche Wirkung auf den Betrachter. Relevant ist hierbei insbesondere auch die Geschwindigkeit der Fortbewegung sowie die Distanz zum Hochpunkt. Die Wahrnehmbarkeit von Hochhäusern steigt mit der Größe von Freiräumen und Plätzen. Hochpunkte in Blockinnenräume hingegen sind aus der Fußgängerperspektive von Straßenräumen häufig kaum einsehbar.

- 0 - 10 m
- 10 - 17,5 m
- 17,5 - 25 m
- 25 - 40 m
- 40 - 55 m

Höhenstruktur (faktische Gebäudehöhen)



22 Vertikale Nachverdichtung Koblenz

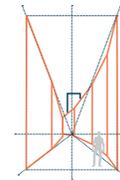


ACHSE

In der historischen Altstadt bilden die Marktstraße-Löhrstraße, die Poststraße-Nagelgasse sowie die Firmungsstraße wichtige städtebauliche Achsen zwischen den Altstadtplätzen. Auch im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung sind Achsen ein wichtiges konstituierendes Moment und tragen insbesondere in Straßenzügen mit gleicher Traufhöhe zu einem harmonischen Stadtbild bei. Die Baufluchten sind mit Ausnahme der Schlossstraße nur selten als Sichtachsen mit eindeutigen Ausblicken auf besondere Bauwerke oder Landschaften gestaltet.

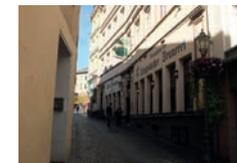


Schlossstraße

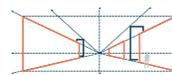


GASSE

Im Gegensatz dazu kann ein Großteil der Wege und Straßen in der Altstadt als Gasse bezeichnet werden. Die einheitliche Traufhöhe ist auch hier zentrales und erhaltenswertes Gestaltungsmerkmal. Zugleich wird das Blickfeld deutlich auf die Rhythmik der Fassadenfolge gelenkt.



Braugasse

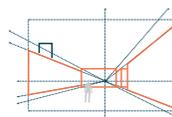


MAGISTRALE

Als Magistralen werden die Hauptverkehrsachsen Friedrich-Ebert-Ring und B 9 benannt. Hier steht neben der baulichen Einfassung, die Funktion als Verkehrs- und Verbindungsraum im Vordergrund. Aus der hohen funktionalen Bedeutung geht in der Regel auch eine deutliche architektonische Akzentsetzung hervor.



Friedrich-Ebert-Ring



PLATZ

Die Stadtplätze der Altstadt sind klar baulich eingefasst. Von diesen Aufweitungen im Stadtraum können Hochpunkte auch in zweiter Reihe sichtbar sein und die Ensemblewirkung stören. Dies gilt auch für den weitläufigen Schlossvorplatz.



Am Platz

Am Zentralplatz bilden das Schängel-Center und Forum Confluentes prägende Hochpunkte. Das Löhrondell wird von der Herz-Jesu-Kirche dominiert. Die Umgebung des Denkmals ist durch die breiten Verkehrsachsen und die umgebende Bebauung jedoch vorbelastet.

Vertikale Nachverdichtung Koblenz 23

C - ANALYSE

06 BAUDENKMÄLER, DENKMALZONEN UND STADTBILD

Das baukulturelle Erbe der Stadt Koblenz hat eine hohe Qualität und Bedeutung. In der Denkmalkartierung sind denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles erfasst. Diese historische Bausubstanz soll erhalten und nicht überprägt werden. Dies gilt insbesondere für Einzeldenkmäler und bauliche Gesamtanlagen. Die Berücksichtigung von Kulturdenkmälern erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren. Insbesondere in Bezug auf neue Hochhäuser ist der Umgebungsschutz von Denkmälern individuell zu berücksichtigen und mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Neben den Baudenkmälern und Denkmalzonen - überwiegend in der historischen Altstadt - liegen im Untersuchungsgebiet weitere Bereiche mit einem sensiblen und zu schützenden Stadtbild (siehe Kap. F, Stadtbildprägende Bereiche, S.36). Dazu zählt bspw. die Schlossstraße mit einer charakteristischen durchgängigen Traufhöhe.

- Einzeldenkmal
- Bauliche Gesamtanlage
- Denkmalzone
- Denkmalzone Grünfläche
- Kernbereich
- Unesco - Welterbe

Einzeldenkmäler, bauliche Gesamtanlagen und Denkmalzonen im Untersuchungsgebiet

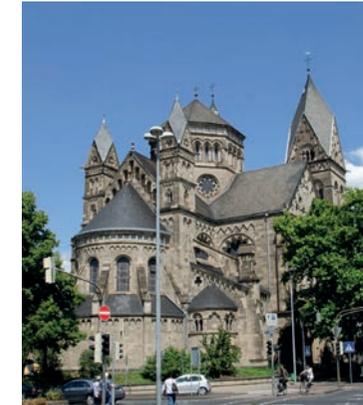


24 Vertikale Nachverdichtung Koblenz

UNESCO WELTERBE

Das gesamte Innenstadtbereich ist Teil des Welterbegebiets Oberes Mittelrheintal. Das historische Stadtzentrum liegt zudem in dessen Kernbereich, der vor visuellen Beeinträchtigungen zu schützen ist. Insofern sind Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung und insbesondere Hochhausbauten auch vor dem Hintergrund einer Gefährdung des Weltwerbestatus zu betrachten.

Mit der „Kulturlandschaftsverträglichkeitsstudie“ (KLVS) befindet sich im Auftrag des Zweckverbands Oberes Mittelrheintal ein einheitliches System zur Bewertung der Welterbeverträglichkeit größerer Planungs- und Bauprojekte (z.B. Hotelprojekte, Windenergie, Wohnungsbau, Verkehrsinfrastruktur etc.) in Bearbeitung.²⁴



Herz-Jesu-Kirche

Denkmalzone Historische Altstadt



Kurfürstliches Schloss und Parkanlage

Vertikale Nachverdichtung Koblenz 25

07 STADTGRUNDRISS UND STÄDTEBAULICHE TYPLOGIEN

Die städtebaulichen Typologien im Untersuchungsraum weisen verschiedene Potenziale und Einschränkungen in Bezug auf die Verträglichkeit und den Grad einer vertikalen Nachverdichtung auf.

Aufgrund der bewegten Stadtgeschichte, die von wiederholten Umstrukturierungsprozessen auf Grundlage wechselnder städtebaulicher Leitbilder geprägt ist (siehe 02), sind die Übergänge zwischen den städtebaulichen Typologien zum Teil fließend.

Aus den städtebaulichen Typologien wurden Quartierszuschnitte abgeleitet, die als stadträumlicher Kontext der vertikalen Nachverdichtung zu verstehen sind. In diesem Kontext sind die städtebauliche Setzung, die Gestaltung und die Höhenentwicklung von neuen Hochpunkten zu beurteilen.

- Historische Altstadt
- Blockrandbebauung
- Zeilenbebauung
- Solitär
- Gewerbliches Cluster

Städtebauliche Typologien im Untersuchungsgebiet



26 Vertikale Nachverdichtung Koblenz

HISTORISCHE ALTSTADT

Die Baustruktur der Altstadt ist durch eine sehr hohe Baudichte bei gleichzeitig schmalen Straßenquerschnitten geprägt. Die meist drei- bis viergeschossigen Gebäude mit steil geneigten Dächern bilden eine homogene Dachlandschaft. Die kleinteilige Parzellenstruktur ermöglicht in der Regel nur sehr schmale Gebäudefronten. Das Freiraumgefüge ist geprägt von Gassen und meist kleinräumigen Plätzen mit repräsentativen Sonderbauten (Kirche, Rathaus etc.).



Görresstrasse

BLOCKRANDBEBAUUNG

Unter Baublock wird als Grundtypus eine von Straßen allseitig umschlossene Gruppe von Parzellen verstanden, auf denen die Gebäude mit der Frontseite zu Straßen orientiert sind und die mindestens auf zwei, häufig auf vier gegenüberliegenden Seiten mit Gebäuden bebaut sind. Die Blockrandbebauung wird in der Regel in geschlossener Bauweise errichtet. Sie ist vielerorts durch eine einheitliche Traufhöhe geprägt. Die Gebäude werden meist vom Straßenraum - von vorne, in Sonderfällen bei offener Bebauung von der Seite - erschlossen.¹⁵



Hohenzollernstrasse

ZEILENBEBAUUNG

Zeilen bestehen aus linearen Baukörpern, die mit ihrer schmalen Seite, den Zeilenköpfen, zur Erschließungsstraße orientiert sind. Sie haben eine eigene sekundäre und einseitige Erschließung durch einen Weg oder eine Stichstraße. Siedlungen in Zeilenbauweise wiederholen additiv dieses Prinzip, so dass der hintere Bereich einer Zeile auf den vorderen Bereich der nächsten Zeile trifft.¹⁶



Kastorviertel

SOLITÄR

Zwei Merkmale zeichnen den Solitär besonders aus: Erstens steht er in der Regel auf einem größeren Areal mit Abstand zu Nachbarbauten, so dass er auf diese in Größe, Grundriss-Geometrie, Architektur und Materialität wenig Rücksicht nehmen muss. Zweitens sind durch die Distanz zu anderen Bauten alle Gebäudeseiten sichtbar. Die Besonderheiten bestehen also in der größeren architektonischen Freiheit und der Notwendigkeit zur Durchbildung einer allseitigen Architektur.¹⁷



Polizei-Präsidium

GEWERBLICHES CLUSTER

Gewerbliche Cluster sind durch eine heterogene Abfolge verschiedener gewerblicher Typologien der Nachkriegszeit geprägt. Es dominieren großflächige meist ein- bis zweigeschossige Hallentypologien ebenso wie mehrgeschossige Bürogebäude und Sonderbauten, vereinzelt als Hochhausbauten. Sowohl die Gebäude als auch die meist großzügig angelegten Straßen- und Freiräume sind überwiegend funktional gestaltet. Das Stadtbild ist in hohem Maße durch den ruhenden Verkehr geprägt. Ein weiteres Charakteristikum ist die variierende Höhenstruktur der Gebäude.



Franz-Weis-Strasse

Vertikale Nachverdichtung Koblenz 27

D - LEITBILD DER VERTIKALEN NACHVERDICHTUNG

STÄDTEBAULICHE GRUNDSÄTZE

Die **Stadtsilhouette ist im Wesentlichen gesetzt** und wird nur im Sinne einer geordneten Ergänzung durch **neue Hochhäuser akzentuiert**.

Das Stadtbild wird in seinen maßgeblichen Elementen nicht wesentlich beeinträchtigt. Insbesondere werden negative Einflüsse auf die Ansicht der historischen Altstadt vermieden.

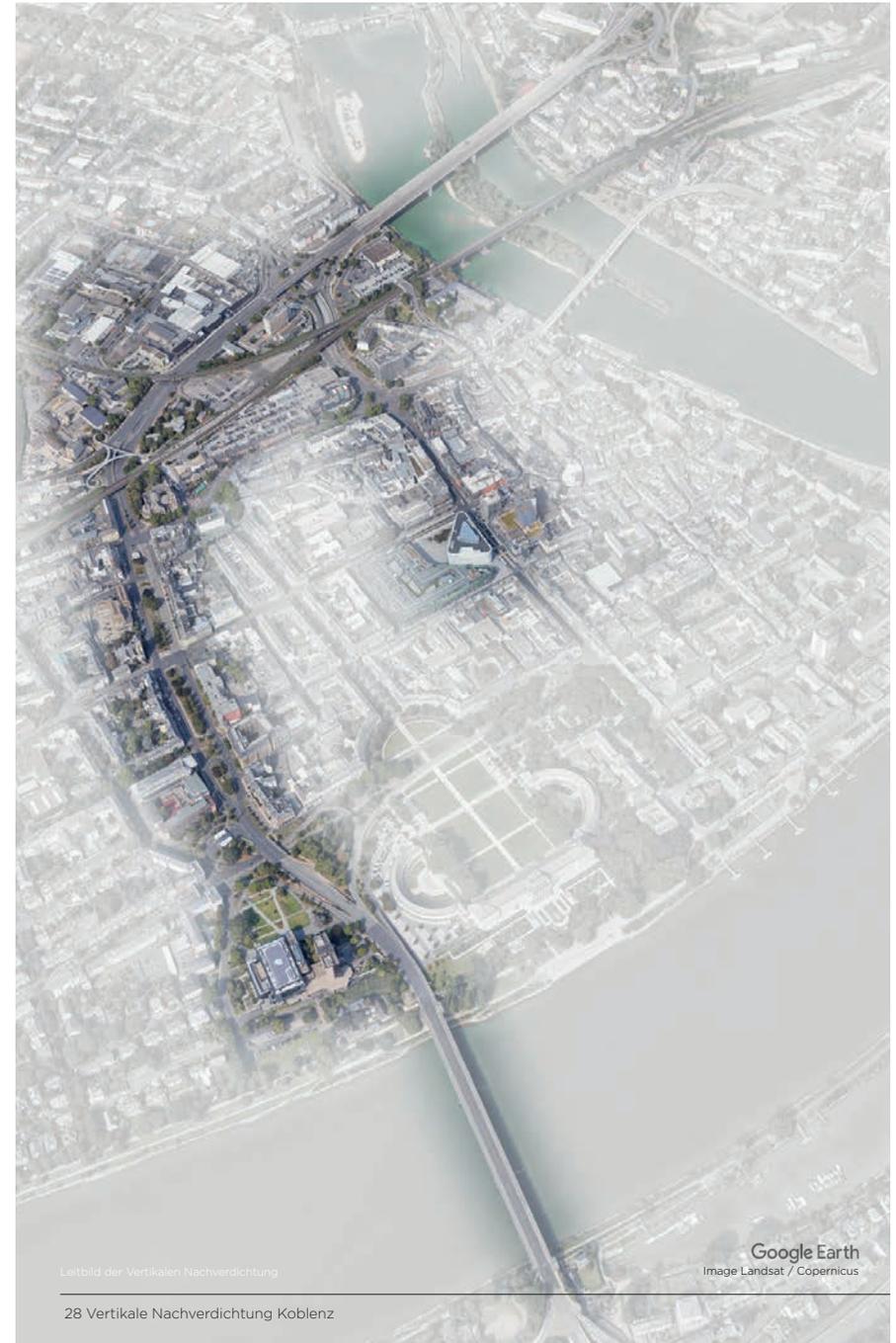
Hochhäuser halten einen ausreichenden **Abstand** zur historischen Altstadt, den Uferzonen und herausragenden Einzeldenkmälern ein.

Hochhäuser sollen **städtebaulich begründet werden** und betonen bereits vorgeprägte Bereiche und können als Landmarke neue spannende Kontrastpunkte setzen.

Hochhäuser haben einen ökonomischen, gesellschaftlichen, gestalterischen, funktionalen und ökologischen **Mehrwert** und stärken vorhandene Zentralitäten und Potenziale der „15-Minuten-Stadt“.

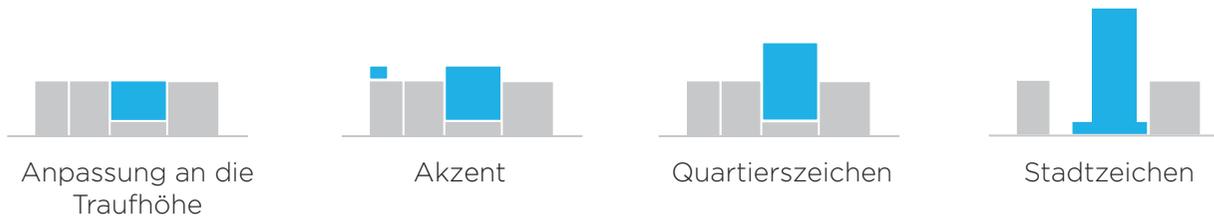
Eine vertikale **Nachverdichtung wirkt sich nur in „vertretbarem Maße“ negativ** auf die Nutzung benachbarter Gebäude aus (Verschattung, Windsog, zusätzliche Verkehre).

Die umgebende **Mobilitätsinfrastruktur wird** durch neue Hochhäuser **nicht wesentlich zusätzlich belastet**.

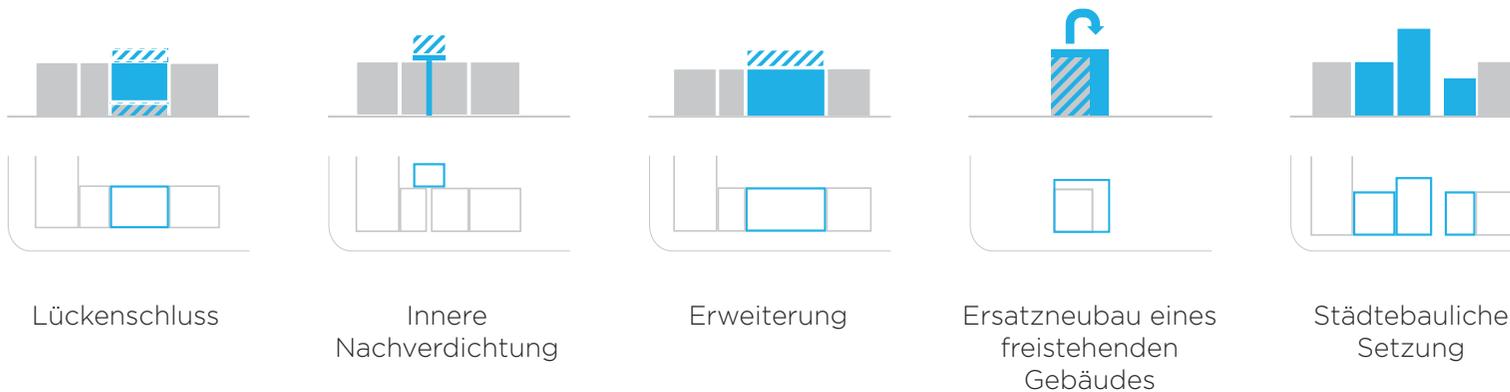


E - PRÄGUNG DES KONTEXTES

HÖHENKATEGORIEN



FUSSABDRUCK



E - Prägung
Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Prägung des stadträumlichen Kontextes

1 Höhenkategorie

- Anpassung an Traufhöhe
- Akzent
- Quartierszeichen
- Stadtzeichen

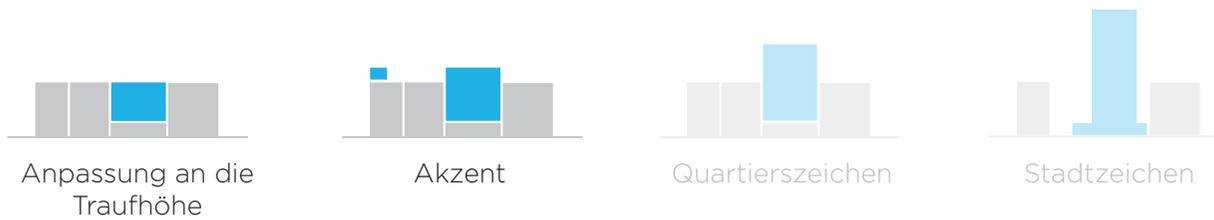
2 Fußabdruck

- Lückenschluss
- Innere Nachverdichtung
- Erweiterung
- Ersatzneubau
- Städtebauliche Setzung

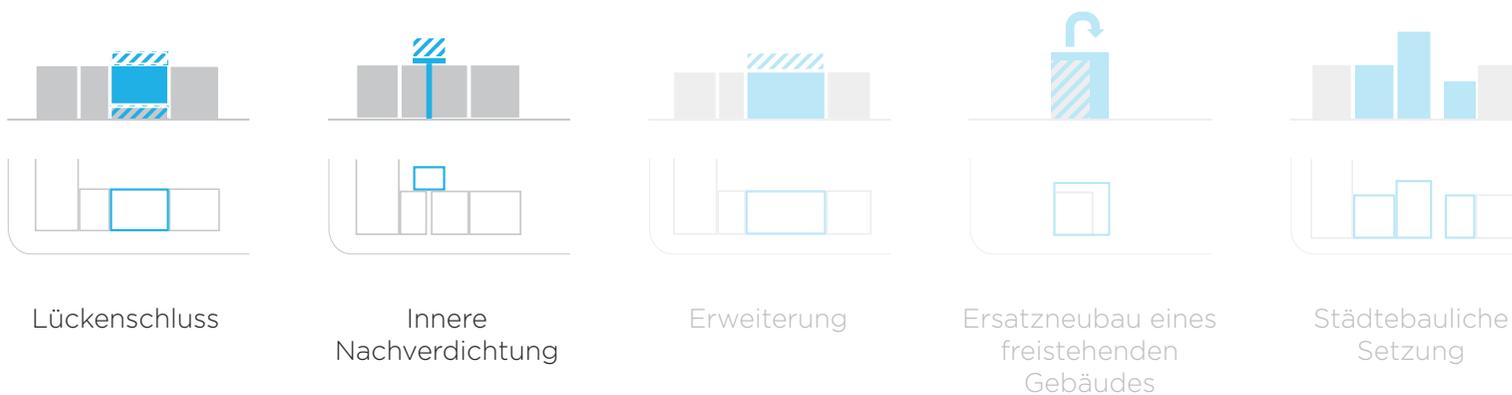


E - PRÄGUNG DES KONTEXTES

HÖHENKATEGORIEN



FUSSABDRUCK



E - Prägung
Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Prägung des stadträumlichen Kontexts

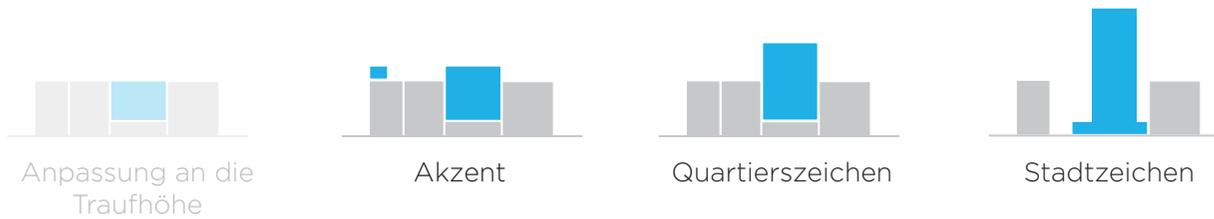
1	Höhenkategorie
	Anpassung an Traufhöhe
	Akzent
	Quartierszeichen
	Stadtzeichen
2	Fußabdruck
	Lückenschluss
	Innere Nachverdichtung
	Erweiterung
	Ersatzneubau
	Städtebauliche Setzung



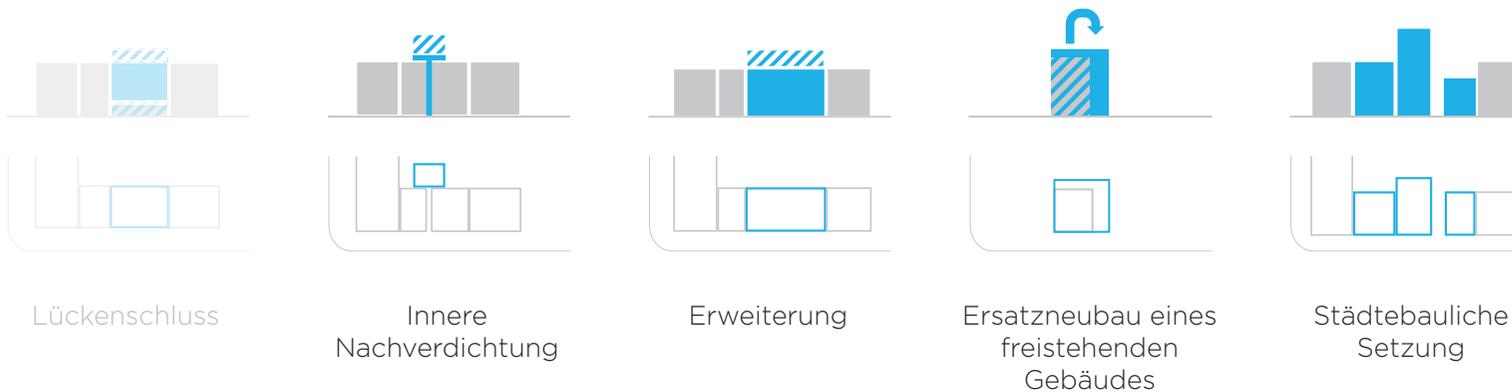
INTEGRIERTES VORHABEN

E - PRÄGUNG DES KONTEXTES

HÖHENKATEGORIEN



FUSSABDRUCK



E - Prägung
Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Prägung des stadträumlichen Kontextes

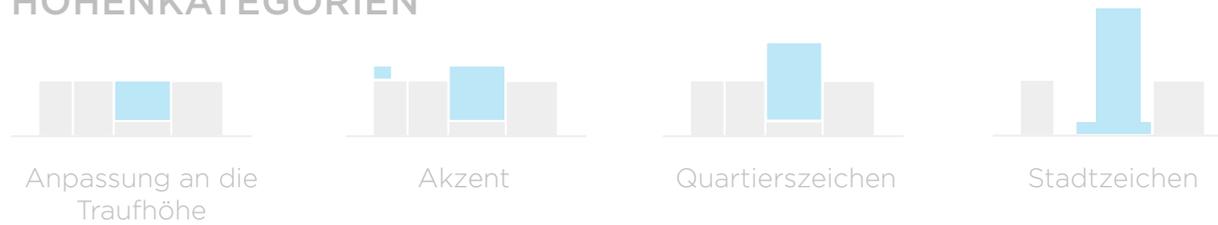
- Höhenkategorie**
 - Anpassung an Traufhöhe
 - Akzent
 - Quartierszeichen
 - Stadtzeichen
- Fußabdruck**
 - Lückenschluss
 - Innere Nachverdichtung
 - Erweiterung
 - Ersatzneubau
 - Städtebauliche Setzung



KONTEXT PRÄGENDES VORHABEN

E - PRÄGUNG DES KONTEXTES

HÖHENKATEGORIEN



FUSSABDRUCK



E - Prägung
Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Prägung des stadträumlichen Kontexts

- 1 Höhenkategorie
 - Anpassung an Traufhöhe
 - Akzent
 - Quartierszeichen
 - Stadtzeichen
- 2 Fußabdruck
 - Lückenschluss
 - Innere Nachverdichtung
 - Erweiterung
 - Ersatzneubau
 - Städtebauliche Setzung



+ F - STADTRÄUMLICHE VERTRÄGLICHKEIT

- F - Stadträumliche Verträglichkeit
- 1 Ausschlusszone
 - 2 Aufstockungszone
 - 3 Potenzialzone

Verträglichkeit ggf. unter Auflagen

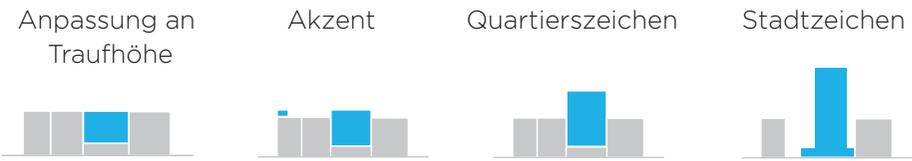
Setzung
Programm
Architektonische Gestaltung
Nachhaltiges Bauen

F - STADTRÄUMLICHE VERTRÄGLICHKEIT



E - Prägung
Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Prägung des stadträumlichen Kontexts

- 1 Höhenkategorie
 - Anpassung an Traufhöhe
 - Akzent
 - Quartierszeichen
 - Stadtzeichen
- 2 Fußabdruck
 - Lückenschluss
 - Innere Nachverdichtung
 - Erweiterung
 - Ersatzneubau
 - Städtebauliche Setzung



	Anpassung an Traufhöhe	Akzent	Quartierszeichen	Stadtzeichen
Ausschlusszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Aufstockungszone	+	+	- (besondere Ausnahme)	-
Stadtbildprägende Bereiche in der Aufstockungszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Verdichtungsbereiche in der Aufstockungszone	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)	- (besondere Ausnahme)
Potenzialzone	+	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)



Verträglichkeit ggf. unter Auflagen

- Setzung
- Programm
- Architektonische Gestaltung
- Nachhaltiges Bauen



 Ausschlusszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
 Aufstockungszone	+	+	- (besondere Ausnahme)	-
 Stadtbildprägende Bereiche in der Aufstockungszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
 Verdichtungsbereiche in der Aufstockungszone	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)	- (besondere Ausnahme)
 Potenzialzone	+	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)



AUSSCHLUSSZONE:

- **Altstadt, Moselufer und Rheinufer inkl. Schloss**
- **Verträglichkeit** vertikaler Nachverdichtung **deutlich eingeschränkt (Stadtbild, Denkmalwert)**

VERTRÄGLICHKEITSKRITERIEN:

- Vertikale **Nachverdichtung im Sinne der Stadtreparatur** auf Anpassung an Traufhöhe beschränkt
- Kontext prägende **Akzente** sind **nur in begründeten Ausnahmen** verträglich (Leitlinien: Setzung und architektonische Gestaltung)
- Auf **Quartierszeichen** und **Stadtzeichen** sollte generell **verzichtet** werden
- Die **äußere Gestaltung** des Gebäudes **nimmt** Gestaltungsmerkmale der baulichen **Umgebung auf**
- **Dachgeschosszone**: Orientierung an **wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der baulichen Umgebung** (Dachform, -neigung, Größe von Dachaufbauten)



	Anpassung an Traufhöhe	Akzent	Quartierszeichen	Stadtzeichen
Ausschlusszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Aufstockungszone	+	+	- (besondere Ausnahme)	-
Stadtbildprägende Bereiche in der Aufstockungszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Verdichtungsbereiche in der Aufstockungszone	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)	- (besondere Ausnahme)
Potenzialzone	+	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)

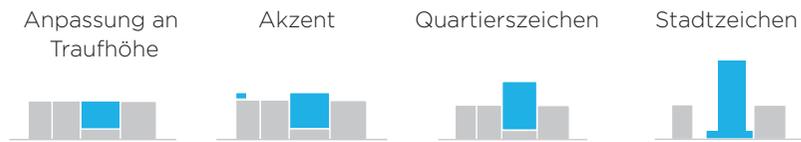


AUFSTOCKUNGSZONE:

- Neuzeitliche und **gründerzeitliche Stadterweiterung, Blockrandbebauung** im Rauental
- **Stadtbildsensible Bereiche:** historische Bebauung und Einzeldenkmäler, einheitliche Höhenstruktur und Dachlandschaft, historischer Stadtgrundriss.
- **Heterogener Stadtraum** > stadtbildprägende Bereiche und Verdichtungsbereiche

VERTRÄGLICHKEITSKRITERIEN:

- Kontext prägende **Akzente** generell **verträglich**
- Akzente in Umgebung von Denkmälern: Firsthöhe Denkmal als Bezugsmaß für Neubau
- **Quartierszeichen** nur **in besonders begründeten Ausnahmen** (Leitlinien: Setzung, architektonische Gestaltung und Nutzungsprogramm)
- **Stadtzeichen** unverträglich
- **Städtebauliche Neuordnung** bestehender Hochhäuser > **horizontale statt vertikale Verdichtung**



	Anpassung an Traufhöhe	Akzent	Quartierszeichen	Stadtzeichen
Ausschlusszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Aufstockungszone	+	+	- (besondere Ausnahme)	-
Stadtbildprägende Bereiche in der Aufstockungszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Verdichtungsbereiche in der Aufstockungszone	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)	- (besondere Ausnahme)
Potenzialzone	+	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)

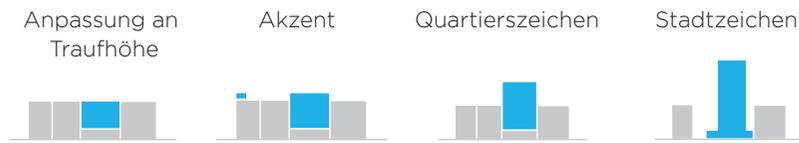


STADTBILDPRÄGENDE BEREICHE

- Homogene kleinteilige Baustruktur, durchgängige Traufhöhen, stadtbildprägende Gebäude und Ensembles
- Historischer Stadtgrundriss des 18. und 19. Jh.
- Schlossstraße und Löhrstraße/Altlöhrtor

VERTRÄGLICHKEITSKRITERIEN:

- Kontext prägende **Akzente** nur **in begründeten Ausnahmen** (Leitlinien: Setzung und architektonische Gestaltung)
- Keine **Quartierszeichen** und **Stadtzeichen**
- **Gebäudehöhe** umgebender Bebauung als **Bezugsmaß** für vertikale Nachverdichtung
- Geschlossene Blockrandbebauung und **durchgängige Trauflinien** nicht durchbrechen
- **Dachgeschosszone**: Orientierung an **wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der baulichen Umgebung** (Dachform, -neigung, Größe von Dachaufbauten)



	Anpassung an Traufhöhe	Akzent	Quartierszeichen	Stadtzeichen
Ausschlusszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Aufstockungszone	+	+	- (besondere Ausnahme)	-
Stadtbildprägende Bereiche in der Aufstockungszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Verdichtungsbereiche in der Aufstockungszone	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)	- (besondere Ausnahme)
Potenzialzone	+	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)

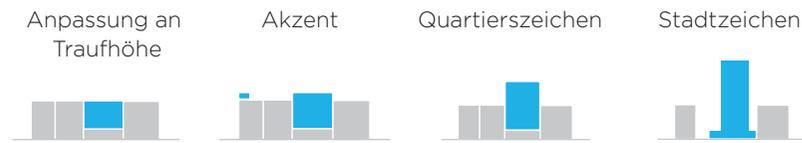


VERDICHTUNGSBEREICHE

- Städtebauliche Überformungen und Neuordnungen der Nachkriegszeit
- Vorprägung sowie stadträumliche Lage an Hauptverkehrsachsen > Eign. vertikale Nachverdichtung

VERTRÄGLICHKEITSKRITERIEN:

- Kontext prägende **Akzente** generell verträglich
- **Quartierszeichen** nur **in begründeten Ausnahmen** (Leitlinien: Setzung und architektonische Gestaltung)
- Besonderes Potenzial im Sinne des Leitbilds: Exponierte Lagen an Verkehrskorridoren und im Zentrumsbereich können durch Quartiers- und Stadtzeichen gestärkt werden
- **Stadtzeichen** nahe der historischen Altstadt nur in **besonders begründeten Ausnahmen** (alle Leitlinien und Qualitätssicherungsverfahren)



	Anpassung an Traufhöhe	Akzent	Quartierszeichen	Stadtzeichen
Ausschlusszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Aufstockungszone	+	+	- (besondere Ausnahme)	-
Stadtbildprägende Bereiche in der Aufstockungszone	+	+ / - (einfache Ausnahme)	-	-
Verdichtungsbereiche in der Aufstockungszone	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)	- (besondere Ausnahme)
Potenzialzone	+	+	+	+ / - (einfache Ausnahme)



POTENZIALZONE

- Verkehrskorridor Bahn und B 9
- Gewerblich geprägter Stadtbereich Rauental > Geringe Bedeutung für Stadtbild > grundsätzliche Eignung für vertikale Nachverdichtung

VERTRÄGLICHKEITSKRITERIEN:

- **Akzente** und **Quartierszeichen** generell **verträglich**
- **Quartierszeichen**: Hoher Anspruch an **gestalterische Qualität**. Sockel oder Randbebauung von Quartierszeichen mit passenden städtebaulichen **Übergang zu angrenzenden Stadtbereichen**
- **Stadtzeichen** nur **in begründeten Ausnahmen** (Gesamtkonzept, Qualitätssicherungsverfahren) > insbesondere Verkehrskorridor Bahn/ B9
- **Hochhausbebauung i.S. eines vertikalen Clusters**, Grundlage: ganzheitliches städtebauliches und gestalterisches Entwicklungskonzepts



F - STADTRÄUMLICHE VERTRÄGLICHKEIT

QUALITATIVE LEITLINIEN

Setzung

- Vertikaler Akzent ist als lesbares Zeichen immer städtebauliches Gestaltungsmittel
- Stärkung der spezifischen Qualitäten des Ortes
- passende städtebauliche und gestalterische Übergänge historischen Bestand
- Maßstäblichkeit Neubau und Bestand

Architektonische Gestaltung

- Figur und Kubatur als maßgeblicher Faktor der Verträglichkeit
- Passende Sockelzone schafft Integration in Stadtraum
- Gestaltung EG-Zone und Freiraum > Barrieren im Stadtraum vermeiden
- Hohe Standards an Gliederung und Materialität der Fassade

Nutzungsprogramm

- Vertikale Mischung statt monofunktional
- Öffentlich zugängliche Nutzungen
- Mehrwert erhöht Akzeptanz

Nachhaltigkeit

- Ökologische Baustoffe
- Energiegewinnung
- Klimafolgenanpassung
- Auswirkungen auf Stadtklima (u. a. Materialien)
- Flexible Grundrisse und Bauweise
- Grünelemente

E - Prägung
Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Prägung des stadträumlichen Kontexts

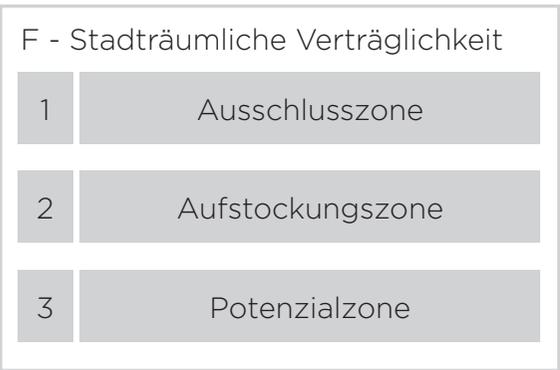
- Höhenkategorie**
 - Anpassung an Traufhöhe
 - Akzent
 - Quartierszeichen
 - Stadtzeichen
- Fußabdruck**
 - Lückenschluss
 - Innere Nachverdichtung
 - Erweiterung
 - Ersatzneubau
 - Städtebauliche Setzung



F - Stadträumliche Verträglichkeit

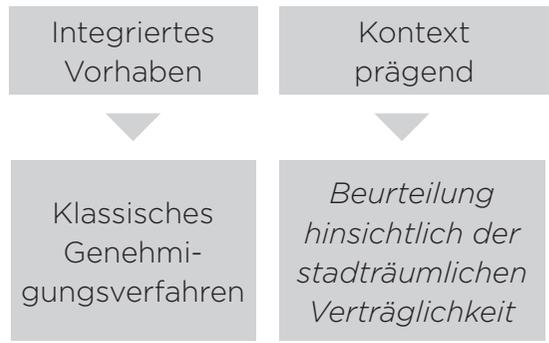
- Ausschlusszone**
- Aufstockungszone**
- Potenzialzone**





Verträglichkeit ggf. unter Auflagen

- Setzung
- Programm
- Architektonische Gestaltung
- Nachhaltiges Bauen





Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und
Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard Buchholz
Fon: 06742 – 8780 – 0
Fax: 06742 – 8780 – 88
Email: zentrale@stadt-land-plus.de

C/O ZUKUNFT
Hachenberg & Pill GbR

c/o Zukunft
Hachenberg & Pill GbR

Zeiseweg 9
22765 Hamburg
Fon: 040 - 22865890
mail@co-zukunft.de
www.co-zukunft.de

Seite	Name	Quelle
4	Hauptjustizgebäude	Von Asperatus - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Karmeliterstra%C3%9Fe_14.jpg
4	Koblenz 1833, Vogels Panorama des Rheins	Von Asperatus - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Karmeliterstra%C3%9Fe_14.jpg
4	Beispiel einer Aufstockung in Bremen	Börse_Aufstockung_Am_Markt_Bremen.jpg By Rudolf H. Boettcher - Own work, CC BY-SA 4.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=68594089
4	Beispiel eines Gebäudes in Holzbauweise in Umea/Schweden	https://pixabay.com/de/photos/haus-die-architektur-fassade-2021283/
5	Wichtige Blickpunkte 2	Panorama_Koblenz_Hauptbahnhof.jpg, Von Holger Weinandt - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0 de, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6775056
9	Am Plan	By HOWI - Horsch, Willy - Own work, CC BY 3.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=25848596
10	Denkmalzone Historische Altstadt	By CF-NDB - Own work, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=19761390

Datengrundlage Karten und Pläne: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz

Schrägluftbilder: Datengrundlage: Google Earth

Alle weiteren Abbildungen und Fotos: c/o Zukunft - urbane Strategien und Stadt-Land-Plus Büro für Städtebau und Umweltplanung sowie Masterplan Koblenz, Stabsstelle für integrierte Stadtentwicklung (2014)