Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 37
„Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke“
Sanierungsgebiet Altstadt / Teilbereich B (Erweiterung)
Änderung Nr. 4

Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 2. Februar 2010

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Koblenz:

REITZ UND PARTNER
Stadtplaner • Ingenieure

Floecksmühle • 56299 Ochtendung
Tel. (02625) 9632 - 0 Fax 9632 - 21
info@reitzpar.de

www.reitzpar.de

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Planungsziele

Ziel der **Bebauungsplan-Änderung** ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des historischen Gebäudes der Münze zu schaffen, die Nutzung des vergrößerten Baukörpers zu aktivieren und hierdurch den Münzplatz als Kommunikationsschwerpunkt zu stärken. Dabei soll zugleich das städtebauliche Ziel verfolgt werden, den geplanten Anbau an die Alte Münze in das **Stadtbild** zu integrieren, insbesondere die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der historischen Bebauung am Münzplatz zu wahren.

Von der Änderung sind die Parzellen 6/1 (bestehender Altbau) sowie 10/9 (geplante Erweiterung) betroffen mit einer Gesamtgröße von rund 270 qm. Die übrigen Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 bleiben von der Änderung unberührt und sind auch nicht Gegenstand des Verfahrens.

2. Art des Verfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in einem „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor:

• Mit der geplanten Erweiterung dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung.

• Die Grundfläche des geplanten Anbaues beträgt mit insgesamt ca. 70 qm deutlich weniger als die für ein beschleunigtes Verfahren geltende Höchstgrenze von 20.000 qm.

• Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig.

• Da im Geltungsbereich der Bebauungsplan - Änderung weder Bäume noch Sträucher stehen und die gesamte Fläche heute bereits voll versiegelt ist, liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schützgüter nicht vor.

Aus diesen Gründen sind ein Umweltbericht und ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht erforderlich.

3. Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung entspricht dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz. Dort ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Alte Münze

Seit der Mitte des 11. Jahrhunderts haben die Kürfürsten von Trier die Geldmünzen ihres Territoriums auch in Koblenz prägen lassen, seit dem 15. Jahrhundert bis 1773 fast ausschließlich hier. Bei dem erhaltenen Gebäude handelt es sich um das Wohnhaus des Münzmeisters, das 1763 neu gebaut wurde, vermutlich nach Plänen des kurtrierischen Hofbaumeisters Johannes Seiz. Die eigentlichen Münzgebäude, also die Werkstätten, standen auf dem heutigen Münzplatz und wurden zu Beginn des 19. Jahrhunderts abgerissen.

Das frühere Wohnhaus des Münzmeisters zählt zu den bauhistorisch und stadtgeschichtlich bedeutenden Bauten der Stadt Koblenz und steht unter Denkmalschutz. Mit der Proportionierung des zweigeschossigen, massiv errichteten Baukörpers, dem mächtigen Mansardwalmdach sowie der Gestalt der

Wandöffnungen, der Gauben sowie des Zwerchhauses an der Schmalseite kennzeichnet sich die Architektur als ein typisches und zugleich qualitätsvolles Werk barocker Baukunst.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - sowohl für die Teilfläche der Alten Münze als auch für die Nachbarbebauung - wird auch in dieser 4. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein „besonderes Wohngebiet“ (WB) ausgewiesen. Damit wird der hohe Stellenwert berücksichtigt, den die Koblenzer Altstadt als Wohnort hat und in der weiteren Stadtentwicklung beibehalten soll.

Gemäß §§ 1 und 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen besondere Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Festsetzung eines „besonderen Wohngebietes“ hier im zentralen Bereich der Altstadt dürfen Nutzungen, die über das Wohnen hinausgehen, den Wohnwert nicht mindern und die besondere Eigenart des Münzplatz-Quartiers nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grunde werden die im § 4 a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen bleiben somit ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden vom Volumen des historischen Münzgebäudes abgeleitet. Zulässig sind im gesamten Plangebiet maximal drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss im Zusammenhang mit der Höhenregelung der Traufe und der bauordnungsrechtlichen Regelung der Mansarddachformen - ganz oder zumindest teilweise - im Dachraum liegen muss.

Aus denkmalpflegerischen Vorgaben und städtebaulichen Erwägungen resultieren die einzuhaltenden Baulinien sowie die zwingenden Festsetzungen der Höhe der Traufe, der Höhe der Schnittlinien zwischen der unteren und oberen Dachschräge sowie der Höhe der Dachfirste.

Beim Altbau (Bereich I) entsprechen diese zwingend einzuhaltenden Höhen dem Bestand, auch die Traufhöhe des geplanten Anbaues (Bereiche II und III) müssen die Traufhöhe des Altbaues einhalten. Um die Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung zu vergrößern, den Baukörper zu differenzieren und zu gliedern und somit Altbau und Neubau deutlich unterscheidbar zu gestalten, springt die Baulinie des geplanten Anbaues zweimal zurück. Entsprechend verringern sich – durch Parallelverschiebung – die zwingend einzuhaltenden Höhen der Dachfirste und der oben beschriebenen Schnittlinien der Mansarddächer. Der zukünftige Gesamtbaukörper wird sich also im Neubautrakt zweimal verjüngen und durch unterschiedliche Höhenniveaus im Dach klar in Altbau und Neubau gegliedert sein.

Mit der differenzierten Festsetzung zwingend einzuhaltender Bauhöhen, die niedriger sind als die Höhen des historischen Hauptdaches, wird in Kombination mit den zurückspringenden Baulinien erreicht, dass die Belichtung, Belüftung und auch der Brandschutz für die geplante Erweiterung gewährleistet ist.

Die beiden Parzellen sind klein und die Größe der Altbau-Parzelle ist sogar identisch mit der Grundfläche des Baukörpers. Daher wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 festgesetzt. Für diese Überschreitung der im § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze der GRZ von 0,6 sprechen zunächst städtebauliche Gründe, die sich aus der Parzellen- und Raumstruktur und aus der Stadtgeschichte von Koblenz herleiten. Darüber hinaus ist von Bedeutung, dass der angrenzende Münzplatz genügend Freiraum bietet, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Im übrigen stehen sonstige öffentliche Belange der maximal zulässigen GRZ von 1,0 nicht entgegen.

6. Städtebauliches Konzept und Architekturkonzeption

Die Architekturkonzeption der geplanten Erweiterung greift die gestalterischen Grundzüge des barocken Münzgebäudes auf. Mit den **Planungsrechtlichen Festsetzungen** wird erreicht, dass der Neubau durch Fassaden-Rücksprünge in Kombination mit verringerten Höhen der Kubatur des historischen Kernbaues in verkleinertem Maßstab nachzeichnet. In städtebaulicher Hinsicht wird damit eine zurückhaltende Nachverdichtung angestrebt, die den historischen Kontext wahrt und sich unaufdringlich in die bestehende Raum- und Baustruktur des Münzplatz-Ensembles einfügt. Aus diesen Gründen müssen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB alle Leitungen für die Stromversorgung sowie Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden: Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

Mit den **Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen** werden im Teil II. der Textlichen Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 Ziffer 2 und Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RP) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Anforderungen an die Gestaltung formuliert, die Verunstaltungen verhindern und auch einer positiven Baupflege dienen sollen.

So wurde auch für den Erweiterungsbau geregelt, dass als Hauptdach nur die Form des **Mansarddaches** zulässig ist, an der Schmalseite auch als Mansardwalmdach. Hiermit soll trotz differenzierter Höhenausbildung eine einheitliche Dachgestalt verwirklicht werden. Dazu dient auch die Festsetzung maximaler **Dachneigungen**, die den bestehenden Neigungen der unteren und oberen Dachschräge des historischen Baukörpers entsprechen.

Um den Spielraum der architektonischen Gestaltung des Neubaues nicht unangemessen einzuengen, dürfen Dächer von **Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten** auch in anderen Formen als Mansarddachformen ausgebildet werden. Jedoch wird die Größe von Dachaufbauten geregelt, damit das Erscheinungsbild des Daches nicht durch maßstabssprengende Dachaufbauten verunstaltet werden kann. So sind Dachgauben nur als Einzelgauben zulässig bei einer Maximalbreite von 1,25 m in der unteren und 1,00 m in der oberen Dachschräge. Zu den sonstigen Dachaufbauten zählen insbesondere Zwerchhäuser, die zu den typischen Bauteilen Koblenzer Barockarchitektur zählen. So besitzt auch das Münzgebäude an der südlichen Schmalseite ein kunstvoll gestaltetes Zwerchhaus.

Dagegen sind **Dacheinschnitte** untypisch für die historische Bausubstanz von Koblenz und würden sowohl beim Altbau als auch beim zukünftigen Neubau die Gestalt des Daches erheblich beeinträchtigen. Daher sind Dacheinschnitte unzulässig.

Von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Architektur und des gesamten Ensembles ist die farbliche Erscheinung des Daches:

Die **Farbigkeit** der Dachlandschaft wird traditionell durch die Naturschieferdeckung bestimmt. Zulässig sind aber auch andere Materialien der Dachhaut, sofern diese im Farbbereich "schieferfarbenen/anthrazit" liegen. Auch die Regelungen zur Farbe folgen zunächst dem Prinzip der Verunstaltungsabwehr, gehen aber weiter darüber hinaus und sind bereits Beiträge zu einer positiven Baupflege. Die Farbigkeit der Dachhaut und die Farbgebung der Außenwände sind hierbei von besonderer Bedeutung für die Altstadt von Koblenz als Teil der WeinKultur-Landschaft Mosel und Auftakt des Welterbes Oberes Mittelrheintal.

Koblenz gehört zum Rheinischen Schiefergebirge, wo sich seit Jahrhunderten das Naturschieferdach durchgesetzt hat. Noch heute kennzeichnet sich die Kulturlandschaft an Rhein und Mosel durch die homogene Farbgebung der Dachdeckung: Durch Naturschiefer oder durch andere, jedoch schieferfarbene oder dunkelgraue Deckungen, also durch unbunte Farben.

Es entspringt daher sowohl gestalterischen als auch kulturellen Erwägungen, die auf nationaler Ebene seltenen Dachschiefer-Landschaften zu wahren und zu pflegen. Eine Erweiterung des Stadtbildes durch rote oder andere bunte Dachdeckungen würde historisch überkommene Farbstrukturen allmählich aufbrechen, schließlich sprengen und dazu führen, dass die Altstadt ihr unverwechselbares und typisches Erscheinungsbild verlöre.

Weil der Wahrung der traditionellen, durch Schieferfarben geprägten Dachlandschaft eine hohe baukulturelle und städtebauliche Bedeutung beikommt, wird der traditionellen Farbgebung in der Abwägung von privaten Interessen nach "Farbfreiheit" einerseits und dem Allgemeinwohl andererseits ein höheres Gewicht beigemessen. Rote, grüne, blaue und andere bunte Dachmaterialien bleiben daher ausgeschlossen.

Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass die Dachhaut von Hauptdächern und Dachaufbauten nur aus Naturschiefer oder schieferfarbenen und anthrazitfarbenen Materialien hergestellt werden darf. Zulässig ist auch vorgewittertes Zinktitanblech. Dabei muss die Farbigkeit des Naturschiefers dem heimischen, aus regionalem Vorkommen stammenden Naturschiefer entsprechen: Moselschiefer, Hunsrückschiefer und rheinischer Schiefer, allesamt Schieferarten, die sich durch unbunte Farben auszeichnen. Bunter Naturschiefer, z. B. blauer und grüner Schiefer, ist demnach unzulässig.

Unter den Begriff „Schieferfarben/anthrazit“ fallen alle mittel- bis dunkelgrauen Farben, also ausschließlich unbunte Farben mit einem Remissionswert (auch Hellbezugswert genannt) von höchstens 40. Damit sind weiße und hellgraue Farben der Dachdeckung ausgeschlossen, da diese das Stadtbild dominieren und verunstalten würden.

Regelungen zu **Werbeanlagen** wurden nicht getroffen, da für das Gebiet bereits eine entsprechende Satzung besteht.

7. Berücksichtigung der Umwelt-Belange

Von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden keine Pflanzen betroffen und keine Beeinträchtigungen der Tierwelt erwartet, daher bleiben bei den Umwelt-Belangen einzig die Auswirkungen auf den Menschen zu ermitteln, hier auf die Bewohner des Münzplatzes.

Da sich das heutige Verkehrsaufkommen durch den Erweiterungsbau nicht wesentlich ändern wird, keine Stellplätze für den motorisierten Kraftverkehr geplant sind und die Nutzung im Inneren des Gebäudes - auch im Zusammenhang mit anderen rechtlichen Bestimmungen - Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität nicht vermuten lässt, bleibt als möglicher Konflikt prinzipiell die Störung der Nachtruhe durch Außengastronomie. Hier bietet das **Landes-Immissionsschutzgesetz** (LImSchG) die Rechtsgrundlage dazu, Störungen durch gastronomische Außenbewirtschaftung zu verhindern **(**LImSchG § 4 Schutz der Nachtruhe), insofern kann in dieser Hinsicht das berechtigte Ruhebedürfnis der Bewohner außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgesetzt werden. Über die Außenbestuhlung als Sondernutzung im Sinne des Landesstraßengesetzes von Rheinland-Pfalz (LStrG) ist auf Antrag in einem gesonderten Prüfungsverfahren zu entscheiden.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Koblenz
2. Februar 2010

Juergen Dumont / Egbert Bremen
REITZ UND PARTNER
Stadtplaner Ingenieure