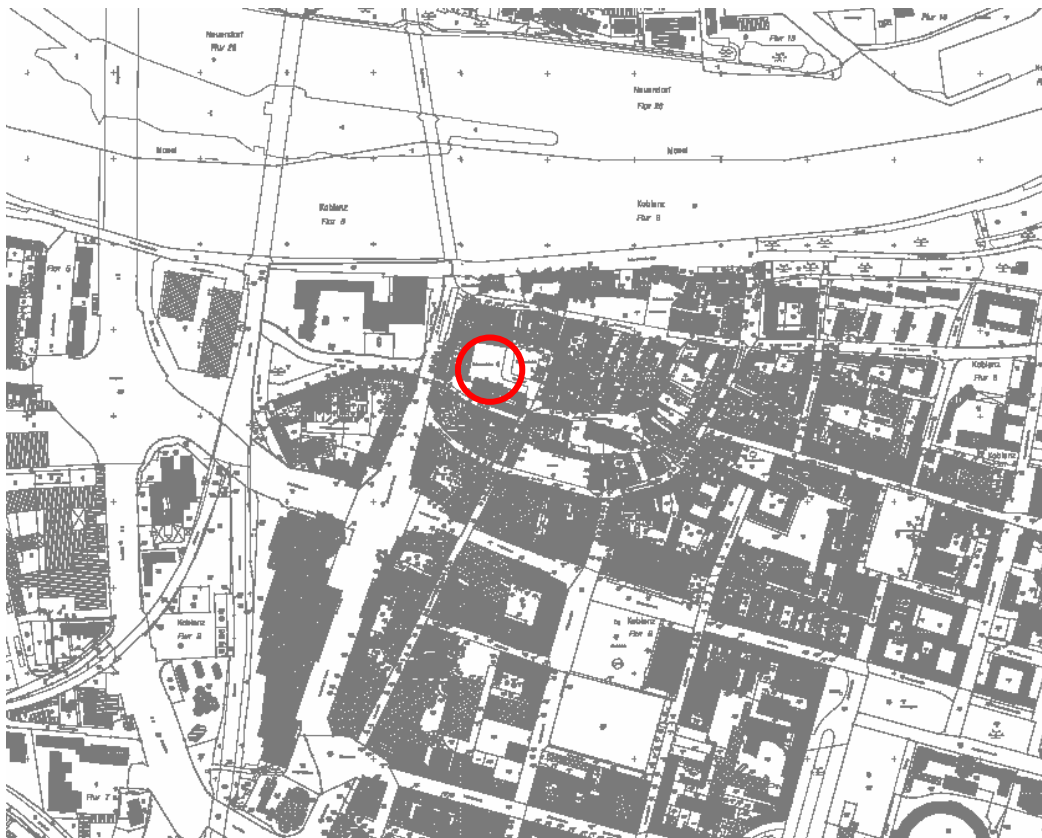


- ENTWURF -

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 37**

„Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke“
Sanierungsgebiet Altstadt / Teilabschnitt B (Erweiterung)

5. Änderung im beschleunigten Verfahren



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Oktober 2011



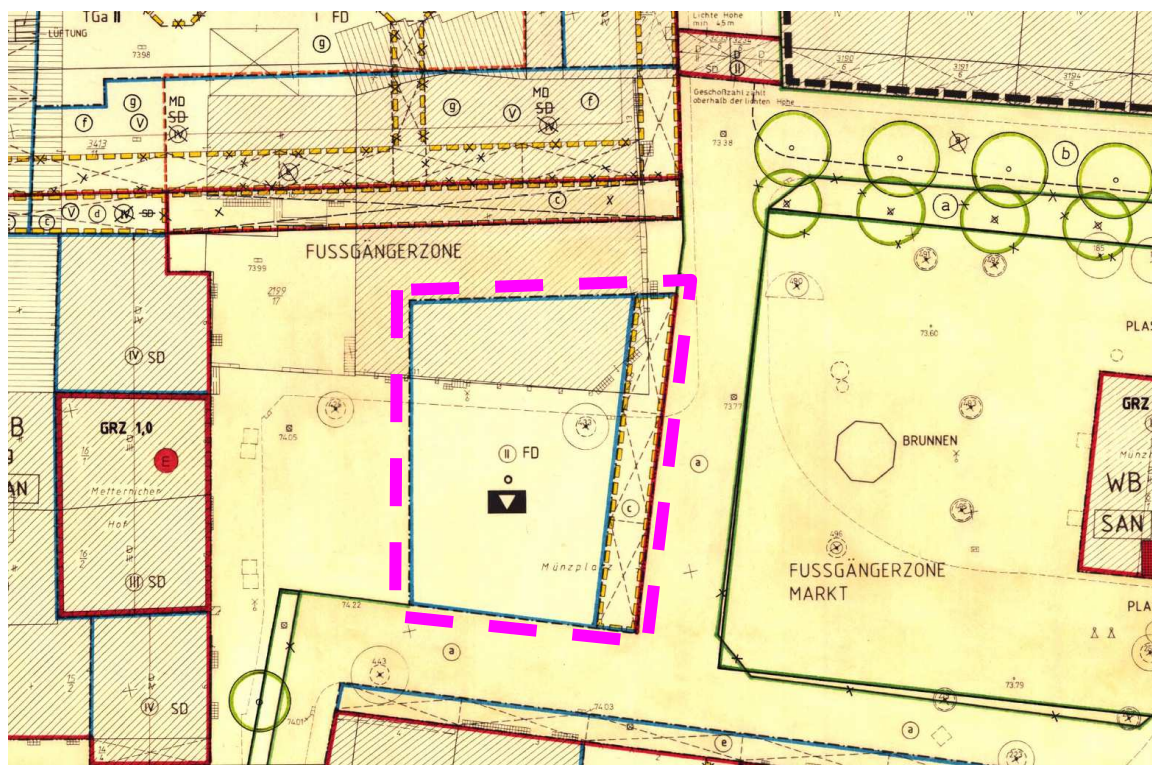
Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele.....	3
2. Art des Verfahrens	4
3. Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
4. Übergeordnete Planung	5
5. Sanierungsgebiet	5
6. Planungsrechtliche Eingriffe	6
Festsetzungen von Verkehrsflächen	6
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	8
8. Bodenordnung.....	8



1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele

Der der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der Platzfläche und angrenzenden Baublöcken dienende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 37 „Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke“ Sanierungsgebiet Altstadt / Teilabschnitt B (Erweiterung) von 1991 sah im westlichen Platzbereich die planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeit für ein zweigeschossiges Kulturgebäude vor.



unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 37 (1991), mit Darstellung des Geltungsbereichs der 5. Änderung

Nach damaliger Intention sollte durch das dem Gemeinbedarf/der Öffentlichkeit dienende Gebäude die Maßstäblichkeit des Platzes verbessert und ein intimerer Kommunikationsbereich vor dem Haus Metternich ermöglicht werden.

Nachdem die östliche Platzhälfte des Münzplatzes entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes als Fußgängerzone ausgebaut wurde und sich die Nutzung für den Wochenmarkt etabliert hat, wurde die Platzgliederung durch einen neuen Gebäudekörper im westlichen Bereich des Münzplatzes nicht mehr als zielführend bzw. der Platznutzung dienlich gesehen.

Stattdessen wurde die städtebauliche Raumbildung durch gestalterische Mittel vollzogen (Material- und Farbwechsel im Bodenbelag, vertikale Gliederung durch Stadtmöblierung sowie Baumpflanzungen, Höhenniveauunterschiede zwischen den Platzbereichen).

Durch diese 2004 hergestellte Platzgliederung wurde entgegen der vormals angedachten Gebäudeherstellung ein transparenter Stadtraum geschaffen,



welcher eine besondere städtebauliche Qualität, u. a. durch die hierdurch ermöglichten Blickbeziehungen auf das Haus Metternich und das Münzgebäude, etabliert hat. Für den Bewohner sowie den Besucher der Stadt Koblenz lässt der vorgenommene Platzausbau das altstadtcharakteristische Erlebnis von Enge und Weite (Raumfolge von schmalen Gassen und Plätzen) in dieser zeitgemäßen Interpretation weiterhin erleben.

Die damalige Absicht (etwa 1988) zur Herstellung eines neuen, öffentlichen Gebäudes auf dem Münzplatz, welches kulturellen Zwecken dienen sollte, wird im Zusammenhang mit der aktuellen Bauphase/Nutzungsabsicht im Bereich des Koblenzer Zentralplatzes entbehrlich. Das dort in unmittelbarer Nähe zum Münzplatz (Luftlinie rd. 400 m) geplante Kulturangebot im „Forum Mittelrhein“ lässt eine zukünftige Umsetzung der damals angestrebten (Baukörper-) Entwicklung auf dem Münzplatz nicht mehr erwarten.

Die entstandene städtebaulich-gestalterische Prägung des gesamten Münzplatzes und dessen Umgebungsbebauung als Teil der historischen Altstadt stellt die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele aus den vergangenen rd. 35 Jahren dar:

- Rücknahme größerer oberirdischer Parkplatzanlagen zugunsten der Attraktivität/des Erlebnisraums „Altstadt“,
- Ausbau zu einer Fußgängerzone unter
- Etablierung eines Marktplatzes und
- Kommunikationsschwerpunktes.

Durch die aktuelle Bebauungsplanänderung soll somit die Grundlage geschaffen werden, um die hier entstandene und weiterhin beabsichtigte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.



Luftbildaufnahmen des Münzplatzes aus 1984 und 2005

2. Art des Verfahrens

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen hierfür vor:



- Mit der geplanten Änderung dient der Bebauungsplan einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Sicherung vorhandener und zukünftig zu erhaltender städtebaulicher Strukturen) im bestehenden städtischen Gefüge.
- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beträgt mit rd. 750 m² deutlich weniger als 20.000 m².
- Die geplante Änderung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Anhaltspunkte für eine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Aus diesen Gründen kann daher auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

3. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das rd. 750 m² große Plangebiet befindet sich im Bereich der Koblenzer Altstadt. Dort wird die (Münz-)Platzfläche von den umgebenden Baublöcken eingefasst, welche zwischen Burgstraße (im Norden), Münzstraße (im Osten), Altenhof (im Süden) und An der Moselbrücke (im Westen) gelegen ist.

Gemäß Eintrag in der Planurkunde ist von der Bebauungsplanänderung eine bestehende öffentliche Verkehrsfläche (hier: westlicher Bereich des Münzplatzes) auf Teilen der Parzelle 10/10, Flur 8, Gemarkung Koblenz, betroffen.

4. Übergeordnete Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz (1983) stellt den betroffenen Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Eine gesonderte Ausweisung der kleingliedrigen bzw. untergeordneten innerstädtischen Erschließungsflächen wurde nicht vorgenommen.

Die aktuelle Bebauungsplanänderung fügt sich somit in die städtebaulichen Entwicklungszielen des FNP ein, welche hier Wohnbauflächen einschließlich deren zugehörigen Umgebungsstrukturen (Wege, Plätze, etc.) ausweist.

5. Sanierungsgebiet

Die Vorgabe des Ministeriums des Inneren und für Sport – jetzt: Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur (ISIM) – fordert mit Rundschreiben vom 01.03.2007 (001/336/110-1/ISM/SE/2007/01) die Aufhebung von Sanierungssatzungen (-bereichen) u. a. nach deren Maßnahmenumsetzung.



Der vollzogene Ausbau des Münzplatzes und die aktuelle planungsrechtliche Rücknahme des nicht mehr in Rede stehenden Kulturbaus sowie ein separates, in der Umsetzung befindliches Projekt (Fußgängerpassage zwischen Gemüsegasse und Münzstraße) bilden die Grundlage zur Aufhebung des betroffenen „Sanierungsabschnitt B (Erweiterungsgebiet)“ von 1986.

6. Planungsrechtliche Eingriffe

Der Geltungsbereich der aktuellen Änderung Nr. 5 überlagert einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 (1991) sowie dessen rechtsverbindliche (*textliche*) Änderung Nr. 2 (1994).

Die zeichnerischen Festsetzungen greifen hierbei insoweit in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein, als dass hier die vormals festgesetzte Fläche für ein dem Gemeinbedarf dienendes zweigeschossiges Kulturgebäude durch die Festsetzung einer hier (tatsächlich) vorhandenen Nutzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ersetzt wird.

Die festgesetzten Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37, welche für die zeitlich beschränkte Andienung der öffentlichen Verkehre vorgesehen ist, wurden ebenfalls mit in die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes einbezogen. Die aus der Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 37 resultierende Andienungszeit (5.00 Uhr bis 11.00 Uhr) wird für den betroffenen Bereich der aktuellen Änderung Nr. 5 analog festgesetzt.

Die Ausdehnung des aktuellen Plangebiets orientiert sich somit an der vormalig möglichen Flächeninanspruchnahme für das geplante Kulturgebäude und dessen unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen.

Die über den Geltungsbereich der aktuellen Änderung Nr. 5 hinausgehenden rechtsverbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 bleiben von dieser Änderung unberührt.

Festsetzungen von Verkehrsflächen

Unter Bezugnahme auf die unter Ziffer 1 genannten städtebaulichen Gründe und Ziele der aktuellen Bebauungsplanänderung wurde im Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Diese wurden im Hinblick auf ihre unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten durch die Festsetzung einer so genannten „Perlschnur“ oder „Knödellinie“ in zwei Bereiche unterteilt.

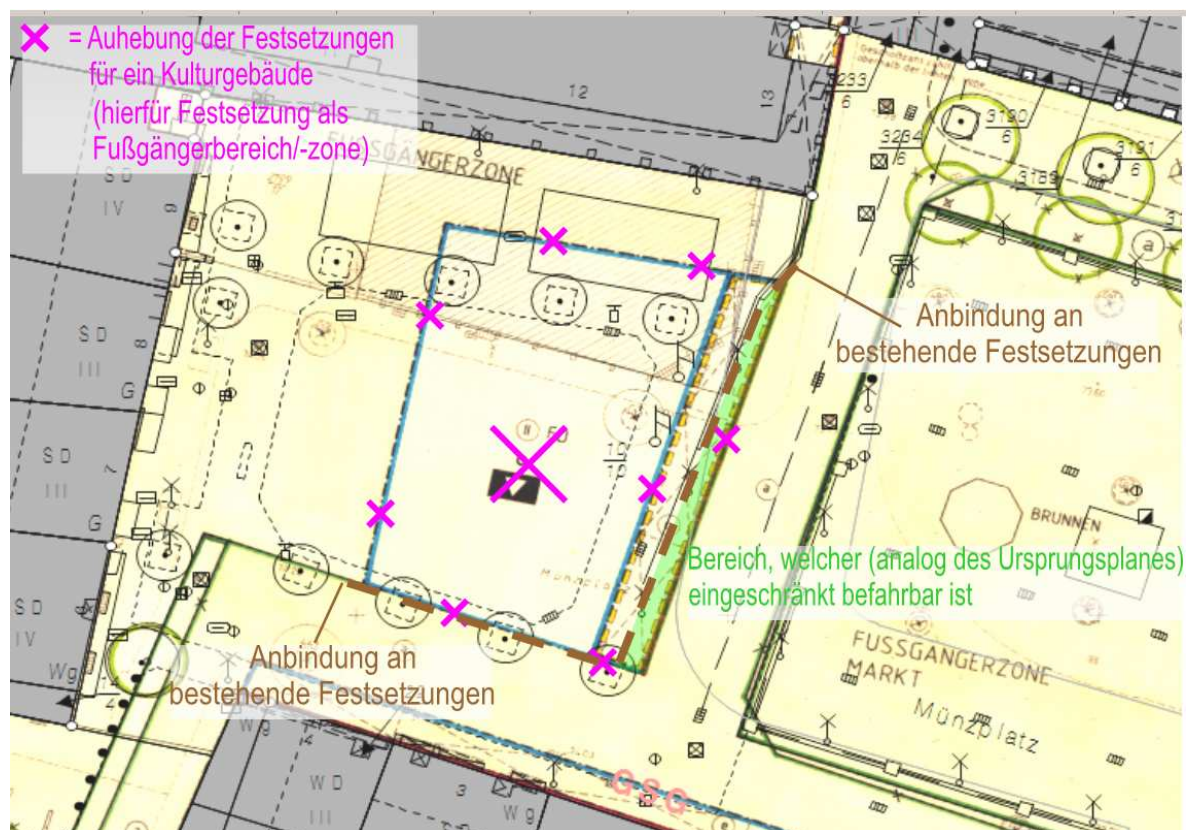
Die zusätzlich mit A gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bildet einen Teil der bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche, welche zeitlich beschränkt der Andienung durch die Öffentlichkeit in diesem Bereich der Fußgängerzone ausnahmsweise verfügbar gemacht wird. Die zeitliche Einschränkung zur ausnahmsweise zulässigen



Befahrung in der Zeit zwischen 5.00 Uhr und 11.00 Uhr ergibt sich aus der rechtsverbindlichen Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 37 und wird in die aktuelle Änderung Nr. 5 durch Festsetzung übernommen.

Die Zulässigkeit einer der Gastronomie dienenden Außenbestuhlung auf den übrigen Flächen im Plangebiet dient der Attraktivität / Aufwertung des Platzes im Sinne eines städtebaulich beabsichtigten Kommunikationsortes mit entsprechender Aufenthaltsqualität.

Die Trennung zwischen den beiden Flächen ergibt sich hierbei aus dem hergestellten Ausbauzustand, welcher Aufenthalts- und Bewegungsfläche durch eine Treppenstufenanlage voneinander trennt, sowie an den Anschlüssen der 5. Änderung zu den bestehenden Verkehrsflächen-Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 37.



schematische Darstellung der planungsrechtlichen Eingriffe aus der aktuellen Änderung Nr. 5 in Überlagerung der hierdurch aufgehobenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes von 1991

Die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen zur Zweckbestimmung bzw. zur bodenordnungsrechtlichen Nutzung bilden die Grundlage für weitere etwaig erforderliche (z.B. verkehrs-, oder polizei-) behördliche Regelungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.



7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Absicht für die Erhaltung und Weiterentwicklung einer öffentlich nutzbaren Platzfläche als Teil der Fußgängerzone. Die Festsetzung eines Fußgängerbereichs auf den Flächen für ein vormals zulässiges Kulturgebäude und dessen angrenzenden Verkehrsflächen lässt keine nachhaltigen, negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie deren Wechselwirkungen und Entwicklungsprognosen in diesem Bereich der Altstadt von Koblenz erwarten.

Die Ausbaumaßnahmen wurden im aktuellen Geltungsbereich, wie unter Ziffer 1 bereits genannt, 2004 abgeschlossen. Hierbei wurden, wie auf dem Bestandsfoto von 1984 auf Seite 4 ersichtlich, Gebäudeückbaumaßnahmen (ehem. Kinonutzung) und hiermit zusammenhängende Verkehrsflächenanpassungen durchgeführt. Der damaligen Absicht zur (Wieder-) Herstellung eines Baukörpers im Geltungsbereich wird mit der aktuellen Änderung Nr. 5 nicht mehr gefolgt. „Neue“ bauliche Eingriffe werden durch das aktuelle Änderungsverfahren derzeit somit nicht vorbereitet. Sofern zukünftige Eingriffe auf diesen öffentlichen Verkehrsflächen notwendig würden, werden diese im Rahmen eines Verkehrsflächenausbaus in Verantwortung der Stadt Koblenz als Planungsträger stattfinden.

8. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Nutzung des Plangebietes. Die betroffenen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Eigentumsrechtliche Eingriffe in Privatflächen sind mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden.