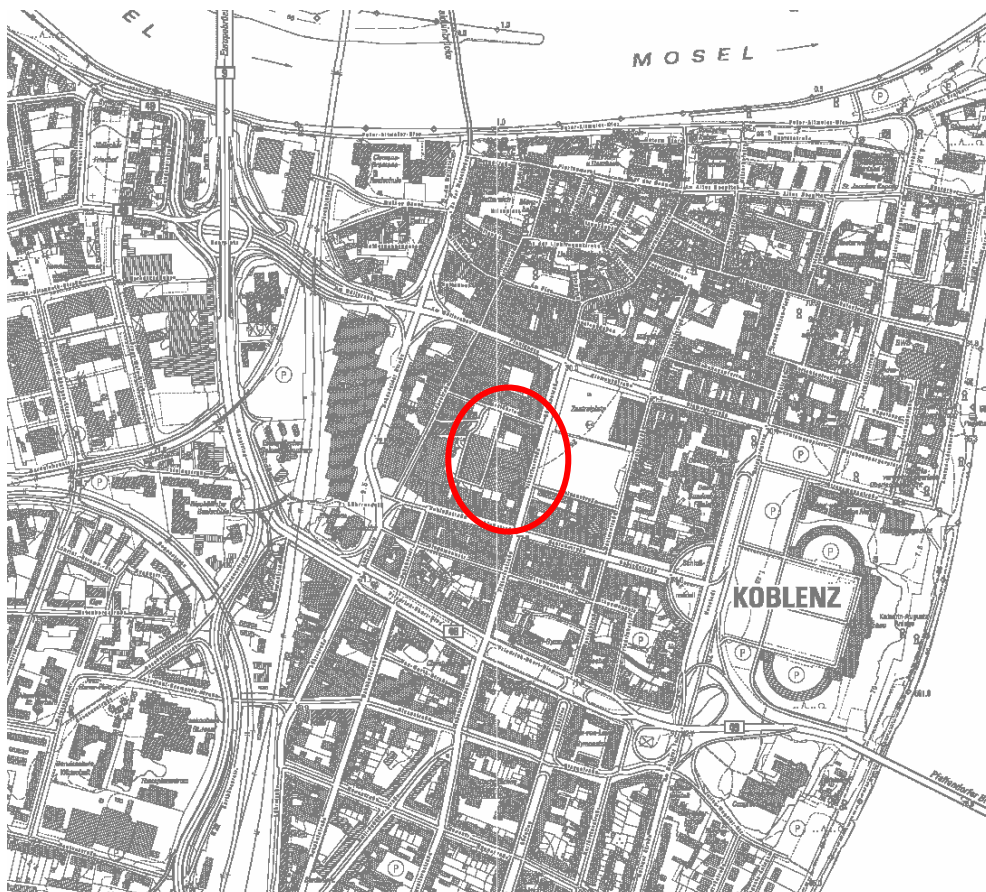


ENTWURF

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 16
„Löhrstraße / Kleinschmittgäßchen / Altlöhrtor /
Viktoriastraße / Schloßstraße“**

7. Änderung





Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele	3
2. Art des Verfahrens	4
3. Plangebiet	4
3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
3.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne	4
3.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	5
4. Planungsrechtliche Vorgaben.....	7
4.1 Flächennutzungsplan	7
4.2 Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“	7
5. Städtebauliche Konzeption und wesentliche Auswirkungen	10
5.1 Bau- und Nutzungskonzept	10
5.2 Art der baulichen Nutzung	11
5.3 Maß der baulichen Nutzung	11
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	16
5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	16
5.7 Mit einem Gehrecht zu belastende Flächen	19
5.8 Lärmschutzmaßnahmen.....	19
5.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	21
5.10 Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....	22
6. Berücksichtigung von Umweltbelangen	22
7. Bodenordnung.....	24
8. Kosten	24
Grundlagen	25



1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Löhrstraße / Kleinschmittsgäßchen / Altlöhrtor / Viktoriastraße / Schloßstraße“ bildet die planungsrechtliche Grundlage der aktuellen Planänderung Nr. 7. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 von 1977 umfasst ein Quartier, welches zwischen den Straßen Altlöhrtor und Kleinschmittsgäßchen im Norden, Viktoriastraße im Osten, Schloßstraße im Süden und Löhrstraße im Westen gelegen ist. Neben den Verkehrsflächen wurde der überwiegende Flächenanteil als Kerngebiet festgesetzt. Als Entwicklungsziele werden die Sicherung und Weiterentwicklung der verkehrstechnischen, baulichen und nutzungsbedingten Strukturen für diesen zentral gelegenen Bereich der Innenstadt genannt.

Die zwischenzeitlich in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 16 durchgeführten Änderungsverfahren (Änderungen Nr. 1 bis Nr. 6) greifen die v. g. Sicherung und zeitgemäße Weiterentwicklung dieses Stadtareals in ihrer Zielintention ebenfalls auf.

Auch die hier aktuell vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen (Weiter-)Entwicklung zu schaffen. Teile des Geltungsbereichs befinden sich in dem vom Stadtrat der Stadt Koblenz am 12.02.2003 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“. Die in diesem rahmensetzenden Planwerk formulierten Ziele gilt es u. a. mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten und umzusetzen. Als Leitgedanke stellt sich hierin die urbane Aufwertung / Wiederbelebung / Weiterentwicklung des als städtebauliches Verbindungsgelenk zu bezeichnenden Zentralplatzes und dessen angrenzende Bereiche durch zeitgemäße und nachhaltige u. a. Funktions- / Nutzungs-, Gestaltungs- und Verkehrsführungsanpassungen heraus.

Im Kontext zu den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen wird daher auch die Änderung des den Handlungsradius des Sanierungsgebietes tangierenden Bebauungsplans Nr. 16 als „angrenzender Bereich“ erforderlich. Auf Grundlage des Ursprungsplanes sowie der nachfolgenden rechtsverbindlichen Änderungen, welche den aktuellen Geltungsbereich betreffen, werden insbesondere Anpassungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen (Herstellung einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Viktoriastraße und der Straße Altlöhrtor sowie die Schaffung – Lückenschluss – eines Fußgängerbereiches zwischen Löhrstraße und Zentralplatz), verbunden mit den hiermit zusammenhängenden Hochbaumaßnahmen (Nachnutzung / Reaktivierung ehemaliger und ungenutzter als auch brach liegender Bausubstanz durch Umbau / Neubau) getroffen.

Die durch den aktuellen Geltungsbereich gänzlich überlagerte Änderung Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 16 (öffentliche Bekanntmachung am 08.07.2009), welche bereits die Anpassung an die v. g. Sanierungsziele beinhaltet, weicht von den zwischenzeitlich weiter betriebenen Straßenausbauplanungen sowie Planungen für Hochbauprojekte teilweise ab, so dass diese Punkte in



Verbindung mit den dort getroffenen Festsetzungen einer Prüfung bzw. Anpassung im vorliegenden Änderungsverfahren bedürfen (Fahrbahnverläufe, überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung etc.).

Hierzu wurde am 22.03.2012 der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Löhrstraße / Kleinschmittsgäßchen / Altlöhrtor / Viktoriastraße / Schloßstraße“ gefasst.

2. Art des Verfahrens

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 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 der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden städtebaulichen Zusammenhang.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt im rd. 9.600 m² großen Plangebiet deutlich unter der für ein beschleunigtes Verfahren zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m².
- Die geplante Änderung unterliegt gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, innerstädtischer Lage von Koblenz und umfasst eine Fläche von rund 9.600 m². Die mittlere Geländehöhe in dem nur geringfügig bewegten Geltungsbereich liegt bei rd. 71 m ü. NN. Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

3.2 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

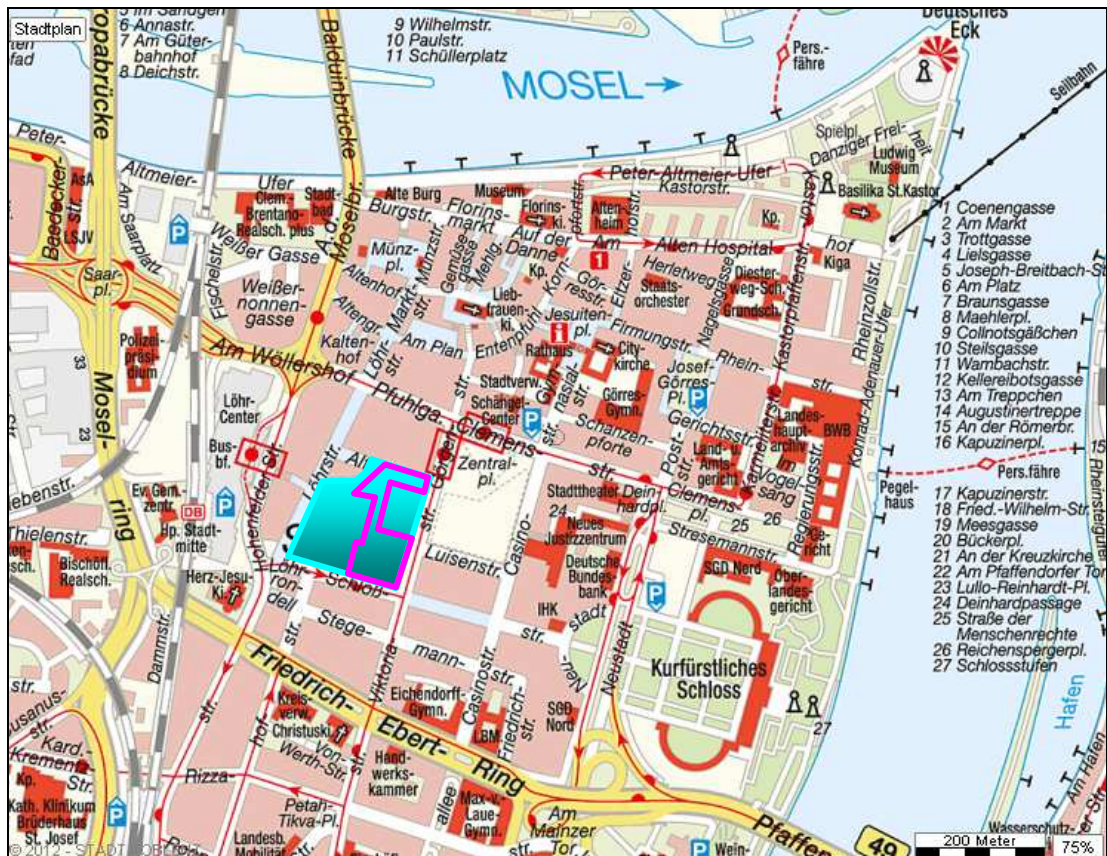
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 16 „Löhrstraße / Kleinschmittsgäßchen / Altlöhrtor / Viktoriastraße / Schloßstraße“, Änderung Nr. 7, ersetzt dieser vollständig den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 und dessen Änderungen. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des



Bebauungsplans Nr. 16 „Löhrstraße/Kleinschmittsgäßchen/Altlöhrtor/Viktoriastraße/Schloßstraße“ und dessen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

3.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Das durch die Straßen Altlöhrtor und Kleinschmittsgäßchen im Norden, Viktoriastraße im Osten, Schloßstraße im Süden und Löhrstraße im Westen eingefasste Quartier des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 bildet einen Teil des zentralen Kernbereichs von Koblenz.



Lage des Ursprungsplans Nr. 16 (cyan) sowie der aktuellen Änderung Nr. 7 (magenta)

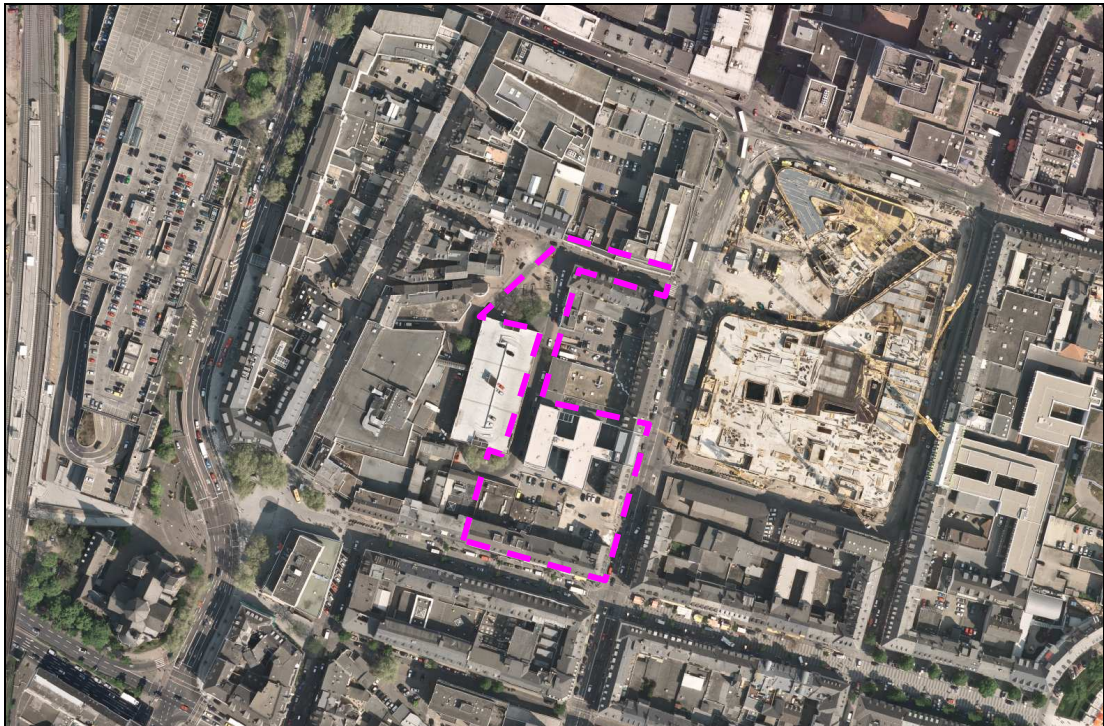
Die Gebäudestrukturen im Geltungsbereich sowie in unmittelbarer Nachbarschaft werden überwiegend durch eine geschlossene vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie Wohn- und Büronutzungen in den Obergeschossen gebildet.

Aufgrund der zentralen Innenstadtlage und der hiermit zusammenhängenden hohen Kunden-/Besucherfluktuation liegt die bauliche Ausnutzung der Grundstücke, insbesondere in den Erdgeschosszonen, hier bei überwiegend rd. 100 % (Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerflächen). Sofern die den öffentlichen Verkehrsräumen abgewandten Grundstücksteile (Blockinnenbereiche) nicht mit Gebäuden überbaut sind, dienen diese überwiegend der privaten Stellplatzmöglichkeit bzw. als Be-/Entladefläche. Verbunden werden



die einzelnen Baublöcke durch ein Netz über- und untergeordneter öffentlicher Verkehrsflächen.

Diese hohe bauliche Dichte und Struktur steht für eine typische urbane Entwicklung gewachsener (historischer) Stadtteile, insbesondere der Zentren, und spiegelt den optimierten Umgang zwischen Angebot und Nachfrage auf den zur Verfügung stehenden (innerstädtischen) Flächen dar.



Darstellung der Strukturen und baulichen Dichte im und um den Geltungsbereich der 7. Änderung (Innenstadtbereich) anhand eines Luftbildes (Stand 2011)

Das Quartier des Ursprungsbebauungsplanes, in dem sich der Geltungsbereich der aktuellen Änderung befindet, liegt zwischen der städtischen Hauptfußgängerzone (Löhrstraße) und einer innerstädtischen fahrzeuggeprägten Haupteerschließungsstraße (Görgen- bzw. Viktoriastraße). Die südlich gelegene Schloßstraße ist verkehrsberuhigt für den Einbahnverkehr und ab dem Kreuzungspunkt Viktoria-/Schloßstraße als Fußgängerzone Richtung Schloss ausgebaut. Die Straße Altlöhrtor ist derzeit etwa hälftig aufgeteilt in Fußgängerzone Richtung Löhrstraße und Verkehrsfläche Richtung Görgen- bzw. Viktoriastraße. Die Aufenthalts-/Bewegungsräume für den Fußgänger sind in den vor genannten Fußgängerbereichen gewährleistet. Der verkehrsberuhigte Teil der Schloßstraße bietet durch den Einbahnverkehr entsprechend ausgebaut und breite Gehwegbereiche sowie mehrfache Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Der befahrbare Straßenraum des Altlöhrtors ist auf seine reine Erschließungsfunktion beschränkt und teilt den Straßenquerschnitt in Beidrichtungsverkehr sowie schmale, beidseitig vorhandene Gehwege auf.

Fußläufig dient das Altlöhrtor insbesondere der Verbindung zwischen Löhrstraße und östlicher Altstadt sowie der Gehstrecke zu den ÖPNV-



Haupthaltepunkten Löhr-Center/Bahnhaltepunkt Mitte und Zentralplatz. Der Blockinnenbereich des Quartiers zwischen Altlöhrtor, Viktoriastraße, Schloßstraße und Löhrstraße dient der inneren bzw. rückwärtigen Erschließung der Nutzungen der Blockränder und wird über die Görge- bzw. Viktoriastraße angedient. Die Hauptfluktuation auf dem Straßenabschnitt des Altlöhrtors wird hierbei durch ein zentral im Quartier gelegenes und fußgängerzonennahes Parkhaus mit rd. 340 Stellplätzen erzeugt.

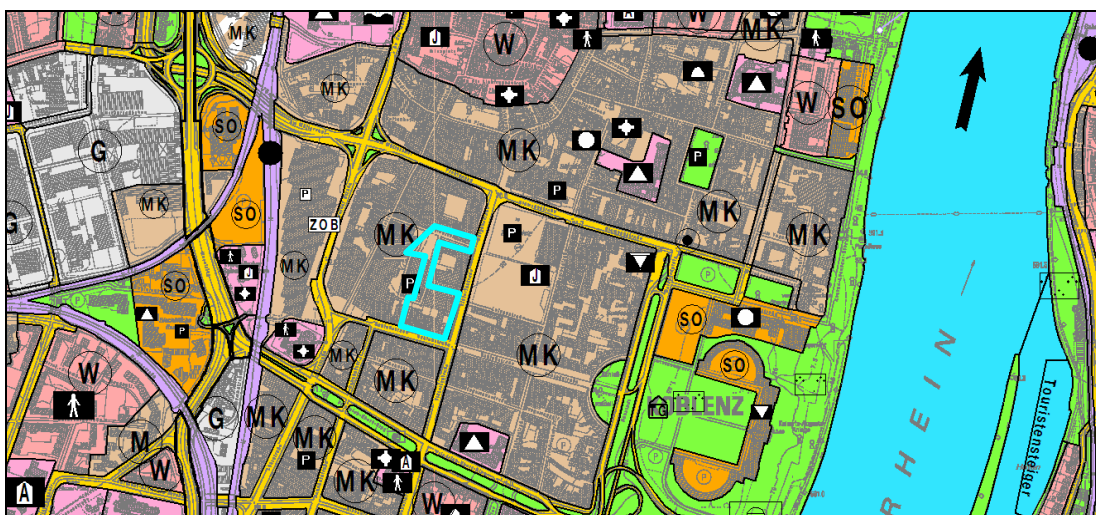
4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Änderung als Kerngebiet (MK) dar.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung der hier vorhandenen kerngebietstypischen Strukturen geschaffen werden. Dieser von der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Entwicklung kerngebietstypischer Nutzungsarten im zentralen innerstädtischen Bereich von Koblenz steht durch die aktuelle Änderung der verbindlichen Bauleitplanung (Baulückenschließung und Anpassung von Erschließungsflächen im Sinne der Innenentwicklung) kein abweichendes Planungsziel entgegen. Weitere Vorgaben sind für den betroffenen Geltungsbereich im Kontext zu den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans nicht beschrieben.

Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung somit nicht beeinträchtigt bzw. entwickelt sich aus dieser.



Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung der aktuellen Änderung Nr. 7

4.2 Sanierungsgebiet „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“

Die Koblenzer Innenstadt hatte in den vergangenen Jahren viele Veränderungen zu verzeichnen: Gewerbebrachen, mindergenutzte Grundstücke, Baulücken und ungenutzte militärische Gebäude prägten den

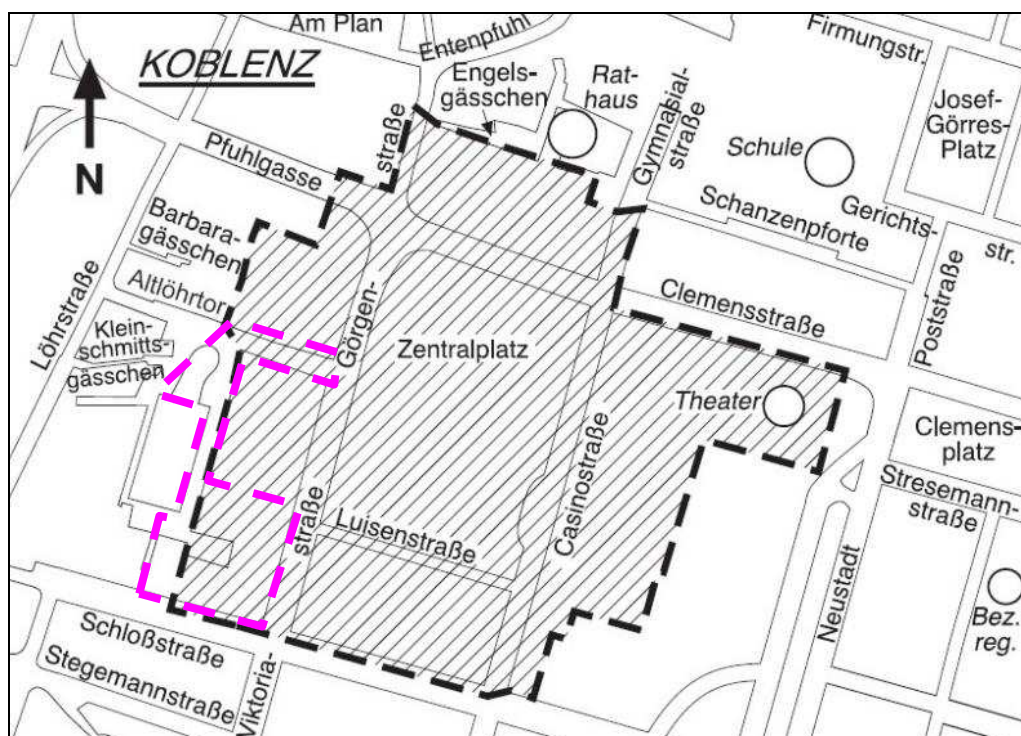


Zentralplatz und sein Umfeld. Akuter Handlungsbedarf in städtebaulicher Hinsicht war somit gegeben.

Vor diesem Hintergrund hatte das Ministerium des Innern und für Sport der Stadt Koblenz bereits im Jahr 2001 empfohlen, die Neuordnung des Zentralplatzes einschließlich der Umgriffsflächen auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts anzugehen und gleichzeitig eine Förderung der Maßnahme über die Programme der Städtebaulichen Erneuerung in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind schließlich mehrere gravierende städtebauliche und funktionelle Missstände zu Tage getreten, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorlagen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ mittels einer Sanierungsatzung erfolgte durch einen Stadtratsbeschluss am 30.01.2003. Diese Sanierungsatzung wurde am 17.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Teilbereiche des vorliegenden Plangebietes liegen in den vor genannten „angrenzenden Bereichen“ des Sanierungsgebietes.



Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ mit Lagedarstellung der aktuellen Änderung Nr. 7

Das übergeordnete Ziel für das Sanierungsgebiet wird mit der Wiederherstellung und Attraktivierung dieses wichtigen Koblenzer Innenstadtbereichs beschrieben. Insbesondere ist beabsichtigt, die funktionale und gestalterische Verknüpfung des Platzes mit seinem Umfeld zu erreichen und dies u. a. über bauliche und gestalterische Maßnahmen umzusetzen.



Aus den Sanierungszielen und Handlungsansätzen können im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, Teil Rahmenplan¹, insbesondere folgende die „angrenzenden Bereiche“ und das vorliegende Änderungsverfahren betreffenden Punkte herausgegriffen werden:

„D. Funktionale und gestalterische Verknüpfung des Zentralplatzes mit der Altstadt, dem Schloss und Rheinpromenaden, der Schloßstraße sowie den Einkaufsschwerpunkten im Umfeld der Löhrstraße

Über das Gelände des Zentralplatzes verlaufen verschiedene, zum Teil auch traditionelle Wegebeziehungen, die heute v. a. durch die als Barrieren wirkenden Hauptverkehrsachsen, die zahlreichen Leerstände am Zentralplatz sowie das insgesamt unattraktive Erscheinungsbild des Platzes massiv gestört werden. Gegenwärtig trennt der Zentralplatz eher die angrenzenden Quartiere voneinander als dass er sie verbindet. Ein wichtiges Ziel der Sanierung besteht daraus resultierend darin, den Platz wieder als innerstädtisches Gelenk und Klammer zwischen Altstadt, Löhrstraße/Löhrcenter, Schloßstraße und dem Schloß mit den Rheinpromenaden zu entwickeln.

Hierzu sind neben der Verwirklichung neuer, attraktiver Nutzungen und der Bewältigung der Verkehrsproblematik durch gestalterische Maßnahmen, etwa durch die Schaffung von Raumkanten sowie einheitliche Bodenbeläge, Möblierungselemente und Pflanzmaßnahmen die Fußgängerbeziehungen entsprechend zu unterstützen und die Orientierungsmöglichkeiten für Ortsfremde zu verbessern.

E. Rückgewinnung des Quartiers für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird fast das gesamte Quartier durch den motorisierten Individualverkehr dominiert und geprägt. Der Fußgänger wird, insofern er den Zentralplatz nicht schon grundsätzlich meidet, durch Unterführungen oder über eine Brücke geschickt bzw. er muss entlang stark befahrener Straßen sein Ziel erreichen. Im Rahmen der Sanierung sollte den Bedürfnissen der Fußgänger- und Radfahrer deutlich stärker als bisher Rechnung getragen und nicht nur der Zentralplatz, sondern das gesamte Quartier wieder für Fußgänger und Radfahrer erlebbar entwickelt werden. Hierzu sind neben verkehrslenkenden und verkehrsberuhigenden Maßnahmen, vor allen in den besonders sensiblen Bereichen, auch die Straßenräume stärker an den Bedürfnissen des nicht motorisierten Verkehrs auszurichten und zu gestalten.

F. Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, insbesondere in den durch Mischnutzungen geprägten Bereichen im unmittelbaren Umfeld des Zentralplatzes

Die in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten zu erkennende Abwanderung der Wohnnutzung aus dem Quartier ist nicht allein mit dem Zustand des Quartiers zu begründen. Zweifelsohne wird der Suburbanisierungstrend aber durch die städtebaulichen Mißstände, wie sie am Zentralplatz und in den angrenzenden Bereichen anzutreffen sind, eher gefördert als gemildert. Dem gilt es durch die Sanierung aus verschiedenen Gründen entgegenzuwirken. In der Regel bieten gemischt genutzte Strukturen eine stabilere Funktionsfähigkeit und größere Vitalität als einseitig orientierte

¹ Vorbereitende Untersuchungen „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, Rahmenplan, Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, November 2002



Quartiere. Zudem sind die Verkehrsprobleme der Stadt Koblenz nicht zuletzt auf die voranschreitende Trennung der Funktionen, v. a. die Abwanderung der Wohnnutzung in die Umlandgemeinden zurückzuführen. Daher sind im Rahmen der Sanierung neben dem Angebot an neuen, zeitgemäßen Wohnungen gerade auch die Wohnbedingungen im Bestand zu verbessern. Hierzu gehört neben der Inwertsetzung der Bausubstanz auch die Entkernung der minder genutzten Hinterhöfe und Blockinnenbereiche und damit verbunden die Erhöhung des privaten Grün- und Freiflächenanteils zur Steigerung der Wohnqualität.“

Für den Geltungsbereich werden dabei u. a. folgende Ziele im Rahmenplan dargestellt:

- Erweiterung der Fußgängerzone am Altlöhrtor bis an die Gördenstraße zur Herstellung historischer Fußwegbeziehungen von der Löhrstraße über das Altlöhrtor zum Zentralplatz und weiter Richtung Gymnasialstraße und in die Altstadt.
- Neuerschließung des Parkhauses am Altlöhrtor durch eine neue Zu-/Abfahrt über das Grundstück der Viktoriastraße Nr. 22 zur Konfliktbeseitigung zwischen den parkhausbedingten An-/Abfahrtsverkehren einerseits und der fußläufigen Wegeführung Richtung Zentralplatz andererseits.
- Neubaubedarf, im Charakter der umgebenden Misch- und Kerngebietenutzung, an der Viktoriastraße Nr. 22 in Verbindung mit der neuen Erschließung des Parkhauses Altlöhrtor.

5. Städtebauliche Konzeption und wesentliche Auswirkungen

5.1 Bau- und Nutzungskonzept

An die umgebende Baukubatur/-struktur anlehnend und gleichberechtigt zu dieser, soll sich die Bebauung im Bereich der derzeitigen Baulücke (Viktoriastraße 22) entwickeln können. Gleichzeitig sollen die angrenzenden Baukörper in ihrem Bestand gesichert werden, um zusammen mit der hier vorhandenen und weiterhin vorgesehenen kerngebietstypischen Nutzung einen planungsrechtlich gesicherten Beitrag für das städtebaulich prägende Gesamtensemble zu bilden. Die Festsetzungen sollen hierbei insbesondere an den Blockrändern (dem öffentlichen Straßenraum zugewandt) ein Gerüst bilden, welches eine städtebauliche Eingliederung im gestalterischen Gesamtkontext gewährleistet (Raumkanten, Gebäudehöhe etc.).

Die Erschließung der öffentlichen Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung etc.) ist über die den öffentlichen Räumen zugewandten Blockränder vorgesehen bzw. soll so beibehalten werden. An-/ Abliefer- sowie Anliegerverkehre können und sollen weiterhin über den Blockinnenbereich andienbar sein bzw. bleiben.

Unter der Möglichkeit, eine die Innenerschließung sichernde neue Planstraße nutzbar machen zu können, kann dem übergeordneten städtebaulichen Ziel



zur (Wieder-)Etablierung einer Stadtquartiers/-teil verbindende Hauptfußgängerachse auf der Straße Altlöhrtor Rechnung getragen werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit Bezug auf die zentrale Lage des Geltungsbereichs inmitten der Koblenzer Innenstadt und dem hier vorhandenen sowie durch die vorbereitende Bauleitplanung weiterhin beabsichtigten städtebaulichen Nutzungscharakter werden die ausgewiesenen Baugebiete als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit sonstiger Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss soll das innerstädtische Wohnraumangebot in Verbindung mit der hierdurch zu erwartenden Quartiersdurchmischung/-funktionsstabilität ermöglicht werden.

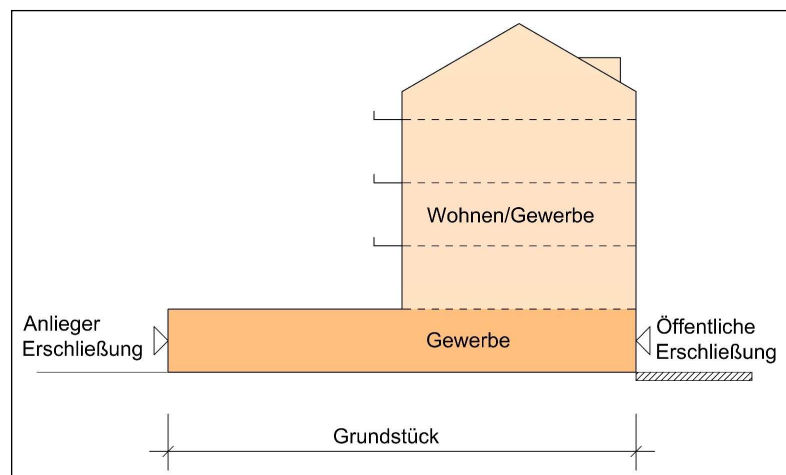
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und ausnahmsweise zulässigen nicht hierunter fallenden Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Nutzung sollen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen sowie betriebs-/nutzungsabhängige Störwirkungen für die bestehende und zukünftig angebotene Wohnnutzung minimiert werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die hiermit zusammenhängende zulässige Grundstückerfassung (Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse) spiegeln das bestehende und charakteristische Maß der hier vorhandenen Kerngebietsnutzung dar. Die im Gesamtbereich der Innenstadt vorzufindenden gewachsenen und das Stadtbild prägenden baulichen Strukturen sollen auch im Geltungsbereich der Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 berücksichtigt hierbei die für Innenstädte typische Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, insbesondere in der Erdgeschosszone. Diese weist aufgrund der hier im Kerngebiet regulär vorhandenen gewerblichen Nutzungen einen erhöhten Flächenbedarf (Service-, Verkaufs-, Präsentationsflächen usw. i. V. m. Personal-, Lager-, Verwaltungsflächen usw.) auf.



Systemskizze „innerstädtische Gebäude-/ Nutzungstypologie“



Zahl der Vollgeschosse

Die nähere Betrachtung der Bauakten der im Geltungsbereich vorhandenen Bestandsbebauung der Schloßstraße 34, 34 a, 36, 38 und 40 macht eine Anpassung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, aus der vorausgehenden Änderung Nr. 6, in der Schloßstraße notwendig. Hier setzt die aktuelle Änderung Nr. 7 fünf (anstatt vormals vier) zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß an den Blockrändern fest und berücksichtigt hierbei das nach der Landesbauordnung (LBauO) anzurechnende Dachgeschoss.

Die derzeitige Baulücke auf dem Grundstück Viktoriastraße 22 soll durch die zulässigen vier Vollgeschosse zum einen eine zur Nachbarbebauung gleichberechtigte bauliche und nutzungsbedingte Entwicklungsmöglichkeit erhalten und zum anderen in Verbindung mit den festgesetzten baulichen Höhen sowie Baugrenzen/-linien ein städtebaulich abgerundetes Stadtbild der zur Viktoriastraße hin orientierten Fassadenfront erzeugen. Die hier festgesetzte lichte Mindestdurchfahrthöhe von 4,50 m für die geplante Verbindungs-/Erschließungsstraße macht eine zur angrenzenden Nachbarbebauung größere Geschosshöhenentwicklung im Erdgeschoss notwendig. Unter Berücksichtigung der folgend erläuterten Überschreitung der Geschossflächenzahl (-obergrenze) bleibt die Viktoriastraße 22 daher abweichend zur sonstigen festgesetzten Blockrandgeschossigkeit um ein Vollgeschoss zurück, um sich verträglich in die bauliche Dichte der angrenzenden Umgebung einzufügen.

Die in den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzte Eingeschossigkeit soll die vorhandene Bestandssituation sichern und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Verdichtung im zentralen Innenstadtbereich planungsrechtlich steuern.

Geschossflächenzahl

Zum vorausgehenden Änderungsverfahren Nr. 6, welches durch die aktuelle Änderung Nr. 7 in Gänze überlagert und ersetzt wird, werden auch abweichende und differenziertere Festsetzungen der Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen. Diese resultieren aus der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Planung zur Verkehrsführung (Anpassung der Fahrbahnachse) im Zusammenhang mit den weiterbetriebenen Verhandlungen über die zukünftigen Grundstücksflächeneigentumsverhältnisse sowie der vorstehenden Anpassung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Hierbei bleibt die Bestandsbebauung im MK 1 hinter der in § 17 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) für Kerngebiete zulässigen Obergrenze der GFZ zurück, so dass diese im MK 1 als maximale Entwicklungsgrenze festgesetzt wird.

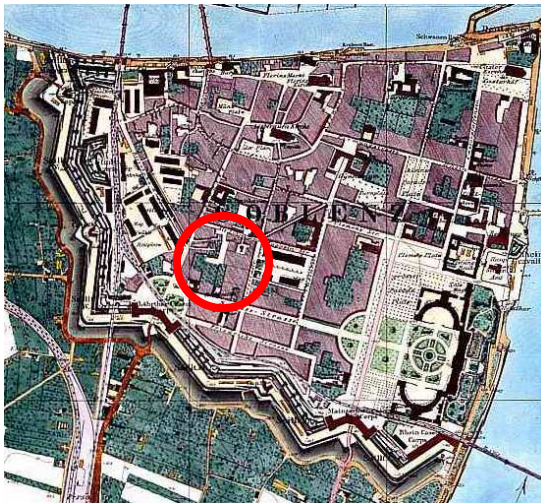
Die im MK 2, MK 3 und MK 5 festgesetzte Überschreitung der GFZ leitet sich aus der hier vorhandenen jeweiligen Bestandsbebauung im Zusammenhang mit der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ab.

Die planungsrechtlich festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der nach BauNVO zulässigen Obergrenze im MK 4 trägt der besonderen städtebaulichen Situation in der Örtlichkeit Rechnung.

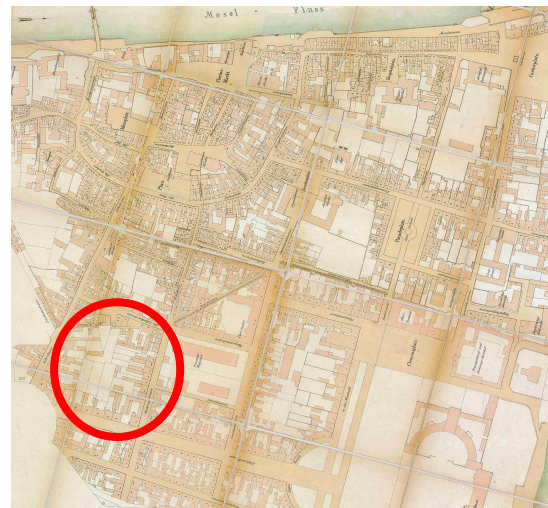


Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen sowie die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Das Plangebiet befindet sich nachweislich in einem mindestens seit 1888 überwiegend bebauten (Innenstadt-)Gebiet.



Fortifikationsplan von 1880



Stadtplan von 1888

Die konkrete Überschreitung im MK 2, MK 3 und MK 5 resultiert aus der historisch gewachsenen Baustruktur und –nutzung auf den in der Örtlichkeit zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Diese fügt sich seit mind. 48 Jahren (durch entsprechende Baugenehmigungen nachweislich) in die bestehende städtebauliche Situation ein bzw. hat den Stadtbild prägenden Charakter seither mitbestimmt. Eine planungsrechtlich erzwungene Reduzierung auf die aus der BauNVO abzuleitende Obergrenze würde einerseits einen maßgeblichen Eingriff in das v. g. Stadtbild, andererseits einen hiermit im Zusammenhang stehenden unverhältnismäßigen restriktiven Eingriff in die seit Jahrzehnte zulässige Ausnutzung der hiervon betroffenen privaten Grundstücke mit sich bringen. Ein Entgegenstehen öffentlicher Belange sowie eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann durch die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation durch die vorgenommenen Festsetzungen (Art und Maß, überbaubare Grundstücksflächen) nicht abgeleitet werden.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Situation werden auch keine zusätzlichen Eingriffe in die bisherige Bodenausnutzung im MK 2, MK 3 und MK 5 vorbereitet, welche auf nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt schließen lassen. Eingriffe in die bestehende Erschließung der im MK 2,



MK 3 und MK 5 gelegenen Grundstücke/Gebäude/Nutzungen selbst bzw. auf den hieran angrenzenden öffentlichen Raum, werden durch die Festsetzungen ebenfalls nicht vorbereitet so dass die Bedürfnisse des Verkehrs weiterhin als befriedigt bewertet werden können.

Die Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der aus § 17 Abs. 1 BauNVO resultierenden Obergrenze der GFZ im MK 4 werden aufgrund der städtebaulichen Ziele auf dem / für das Grundstück der Viktoriastraße 22 erforderlich.

Den vorausgehend genannten Zielen des rahmensetzenden Sanierungsplans (vergl. Ziffer 4.2) folgend und in Verbindung mit dem konkretisierenden Bau- und Nutzungskonzept im Geltungsbereich der Änderung (vergl. Ziffer 5.1) soll die vorhandene Grundstücksfläche in großen Teilen die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche übernehmen und gleichzeitig eine gleichberechtigte bauliche Entwicklungsmöglichkeit zur nachbarlichen Gebäudetypologie (vergl. Skizze unter Ziffer 5.3) erhalten. Diese zur Erschließung des Blockinnenbereichs dienenden Flächen entfallen für die ansonsten bei der für die GFZ-Berechnung in Ansatz zu bringenden Grundstücksflächen. Bei einer an der Nachbarbebauung orientierten fünfgeschossigen Blockrandbebauung mit rückwärtig tieferer eingeschossiger Erdgeschosszone läge die GFZ hier unter der zulässigen Obergrenze. Die der übergeordneten und der fußläufigen Aufwertung des Altlohrtors dienenden Verkehrsplanung stellt somit die Grundlage der resultierenden rechnerischen Überschreitung der GFZ dar, ohne objektiv eine höhere bzw. hier städtebaulich unverträgliche Grundstückerneuerung/Baudichte zu erzeugen.

Die Festsetzung zur Überschreitung der GFZ-Obergrenze im MK 4 durch die v. g. örtliche Situation auf dem Grundstück lässt kein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange hieraus erkennen. Art und (sonstiges) Maß der hier geplanten Baulückenschließung fügen sich in die unmittelbare Nachbarschaft bzw. den vorhandenen Gebietscharakter durch die übrigen Festsetzungen auf dem Grundstück städtebaulich ein.

Die auf den Standort abgestellte besondere Qualität der Planung (u. a. Festsetzungstiefe zur überbaubaren durch Baugrenzen und Baulinien beschriebenen Grundstücksfläche, First-/ Traufhöhe, gestaffelten Geschossigkeit, Dachform und Firstrichtung) in Verbindung mit der vorhandenen und weiterhin angestrebten Nutzungsdurchmischung und den hiermit ermöglichten kurzen Wegen (i. S. v. ansonsten anfallenden Verkehrsabläufen) stellen einen bereits vorhandenen ausgleichenden Umstand für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze dar. Aus der planungsrechtlichen Neuordnung mit dem tiefer gehenden Regelungsinhalt heraus lassen sich keine (neuen) Umstände erkennen, welche zu einer negativen Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (durch die Überschreitung der GFZ) im verdichteten innerstädtischen Bereich führen. Eine auf allen Geschossen geschlossene und gleichberechtigt zur Nachbarschaft entwickelte Blockrandbebauung des Grundstücks würde trotz dann höherer Nutzfläche/baulicher Dichte hinter der Obergrenze der GFZ zurückbleiben und sich verträglich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Zusätzlich zu den bestehenden ausgleichenden Umständen werden ausgleichende Maßnahmen in Form von Pflanzfestsetzungen für den



Geltungsbereich der 7. Änderung getroffen. Diese stellen auf den Baumerhalt und Ergänzungspflanzungen im öffentlichen Straßenraum ab bzw. sollen durch zukünftige Flachdachbegrünung auf den festgesetzten eingeschossigen Gebäuden (im MK 1, MK 2, MK 4 und MK 5) für eine Aufwertung der Wohnumfeldqualität sowie Verbesserung des Mikroklimas in den rückwärtigen Innenhofbereichen für die zumeist ab dem ersten Obergeschoss vorhandenen und weiterhin zulässigen Wohnnutzungen gewährleisten.

Durch die vorgesehene Schließung einer derzeitigen Baulücke im planungsrechtlich festgesetzten Rahmen des hier vorhandenen städtebaulichen Charakters (Nutzung, Baudichte, Verkehrsanbindung, etc.), welche derzeit noch durch eine Bodenplatte der Vorgängerbebauung zu 100 % versiegelt ist, ist eine etwaige nachteilige Auswirkung auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Die Bedürfnisse des ruhenden und fließenden Verkehrs werden durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl im MK 4 nicht tangiert. Die Anbindung an den ÖPNV bleibt weiterhin auf kürzesten Wegen gewährleistet. Die Planung einer neuen und ausreichend dimensionierten Verkehrsfläche schafft zudem eine neue bzw. zusätzliche Erschließungsmöglichkeit des Blockinnenbereichs (Übersichtlichkeit, Verkehrssicherheit, kurze Wege) an dieser Stelle und entschärft die(se) Problematiken gleichzeitig im Bereich Altlohrtor zugunsten des Fußgängerverkehrs.

Zusammenfassend liegen städtebauliche Gründe (s. o.) für die Überschreitung der GFZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO vor. Die Überschreitung wird durch die o. g. vorliegenden Umstände und zusätzlichen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden – soweit wie mit den Planungszielen vereinbar – vermieden bzw. vermindert. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen. Die Bedürfnisse des Verkehrs bleiben befriedigt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe ergänzt das Maß der baulichen Nutzung zur Geschossflächenzahl. Deren konkrete Bestimmung an den Verkehrsflächen zugewandten Blockrändern orientiert sich an dem das vorhandene Stadtbild prägenden Bestand und soll die in Zukunft zulässige bauliche Höhenentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich steuern.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das in den öffentlichen Raum hineinwirkende und gewachsene geschlossene Fassadenbild soll durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise an den Blockrändern sowie entlang der östlich gelegenen Parkhausumfahrung planungsrechtlich gesichert werden.

Für die den Baublock zum öffentlichen Verkehrsraum der Schloß- und Viktoriastraße abschließenden Fassaden werden Baulinien festgesetzt. Diese Sicherung der vorhandenen Baufluchten bzw. Raumkanten wird auch angrenzend an der östlich gelegenen Parkhausumfahrung durch eine Baulinie gesichert. Der rückwärtige bzw. der der Quartiersmitte zugewandte Abschluss der „Baufenster“ ist durch Baugrenzen vorgesehen. Das Vor- und



Zurücktreten von Gebäudeteilen wird im Bereich der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Umfang zugelassen und soll hierdurch einem verträglichen architektonischen Spielraum im städtebaulichen Gesamtkontext Rechnung tragen.

Die zulässige Herstellung von Untergeschossen innerhalb der oberhalb der Geländeoberfläche festgesetzten Baufenster wird durch die Deklaration einer ergänzenden Fläche für Tiefgaragen (TGa) auf dem Flurstück 1174/3 klarstellend ausgewiesen.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der innerstädtisch vorhandenen hohen Bau- sowie Nutzungsdichte werden im Kerngebiet vorhandene Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche gesichert bzw. weiterhin als zulässig festgesetzt. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Sicherung vorhandener nicht überbauter Grundstücksteile wird die oberirdische Herstellung von Garagen und Carports hier nur innerhalb der oberirdisch festgesetzten Baufenster zugelassen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird in diesem Zusammenhang (nur) die Herstellung von Stellplätzen zugelassen.

5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Mit Bezug auf die vorausgehend genannten übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Neuordnung bzw. Wiederbelebung vormaliger Erschließungswege (vergl. Ziffer 4.2) im Geltungsbereich werden differenzierte Festsetzungen für die öffentlichen Verkehrsflächen (hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung) getroffen.

Die Neustrukturierung der Verkehrsführung im Geltungsbereich kann zusammenfassend als Entzerrung der bisher vorhandenen Bündelung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer mit ihren jeweiligen Interessen beschrieben werden. Als maßgeblicher Bestandteil ist hierbei die neue Erschließungsbeziehung zur öffentlichen Andienung des vorhandenen Parkhauses im Blockinnenbereich über das Grundstück Viktoriastraße 22 und Grundstücksteile der Schloßstraße 36 und 38 zu nennen. Auf Basis entsprechender Grundstücksverhandlungen können hier öffentliche Verkehrsflächen geschaffen werden, welche die vormalige Konfliktsituation (Fußgänger- und KFZ-Verkehr) im Bereich des Kreuzungspunktes zwischen Altlohrtor und Görden-/Viktoriastraße erheblich entschärfen. Der zukünftige Straßenausbau sieht in diesem Bereich hierzu den Rückbau der in Teilen vorhandenen Kellergeschosse (und anschließendem fachgerechten Verfüllen) auf den v. g. Grundstücken zur Herstellung eines großzügig dimensionierten Fahrbahnquerschnitts im Trennsystem mit ausreichend breiten und beidseitig angeordneten Fußgängerwegen vor (die geplanten Fahrbahnränder wurden rein informell in der Planurkunde dargestellt, um eine bessere Übersicht über das zukünftige Verhältnis zwischen Fahrbahn- und Fußgängerbereich auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten).

Bis zur vorhandenen Parkhausein- und -ausfahrt soll die östlich des Parkhauses gelegene Fahrbeziehung für den Beidrichtungsverkehr (mit einseitig angelegtem Fußgängerweg) entsprechend ausgebaut werden. Hierzu



wird die Zurücknahme des dort bestehenden Parkstreifens (derzeit ca. 5 öffentliche Kurzparkerstellplätze) nötig. Im Rahmen der Planungen zum Straßenausbau ist die Integration einer entsprechenden Be-/Entladezone beabsichtigt, welche der rückwärtigen Belieferung der dort vorhandenen Gewerbebetriebe weiterhin dienen soll.

Der Verkehrsbereich vor der Parkhausein-/ausfahrt wird weiterhin maßgeblich die Funktion der Parkhauserschließung aufnehmen. Durch den Wegfall der derzeitigen Erschließungsflächen aus/in Richtung Altlöhrtor und Görge-/Viktoriastraße können hier jedoch die notwendigen Erschließungsflächen auf das hierfür notwendige Maß zurückgenommen werden, um den Vorplatz so im Rahmen der Straßenausbauplanung in die zukünftige Gestaltung des angrenzenden „neuen“ Fußgängerbereichs stadtbildaufwertend mit zu integrieren.

Die planungsrechtliche Festsetzung des Fußgängerbereichs im Geltungsbereich knüpft an die vorhandene Fußgängerzone Richtung Löhrstraße an und stellt über die Straße Altlöhrtor den fußläufigen Lückenschluss Richtung Zentralplatz und weiter in die Altstadt dar. Durch eine an die bereits 2010/2011 modernisierte Löhrstraße anschließende Ausbaugestaltung soll die übergeordnete Verbindungsfunktion bzw. prioritäre Fußgängernutzung des Altlöhrtores auch optisch herausgestellt werden und gleichzeitig einen Beitrag zur Stadtbild-/Straßenraumaufwertung leisten.

Den Belangen der bestehenden Erschließung des Gemeinschaftshofes über die Durchfahrt auf dem Flurstück 305/2 im Bereich Altlöhrtor 17 soll über die Festsetzung einer Mischverkehrsfläche Rechnung getragen werden. Die Verkehrsführung vom/zum vorhandenen Gemeinschaftshof soll hierbei über die im Beidrichtungsverkehr befahrbare Straße östlich des Parkhauses und die neue Planstraße erfolgen. Diese Neuordnung der Privathoferschließung wird eine Verbesserung der Übersichtlichkeit und in diesem Zusammenhang Verkehrssicherheit an der zukünftig herausgestellten Fußgängerquerung zwischen Altlöhrtor und Zentralplatz bewirken. Die planungsrechtliche Funktionstrennung zwischen Fußgängerbereich und verkehrsberuhigtem Bereich soll optisch nur durch entsprechende straßenverkehrsbehördliche Beschilderung ersichtlich sein und ansonsten das einheitliche Gestaltungsbild des Altlöhrtores erhalten.

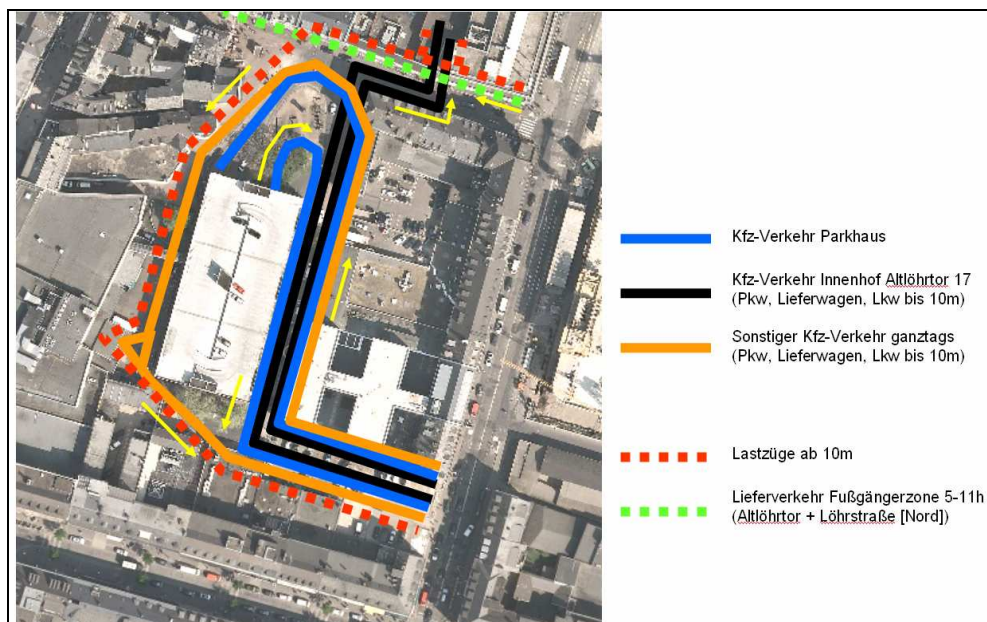
Ebenfalls der Entflechtung der bestehenden Verkehre und somit Verkehrssicherheit im Anschlussbereich des Fußgängerbereichs Altlöhrtor an die Görge-/Viktoriastraße gerecht werdend soll die zukünftige Andienung der Lieferverkehre Richtung Löhrstraße außerhalb der Fußgängerhauptströme im Zeitraum zwischen 5:00 Uhr und 11:00 Uhr erfolgen. Die zeitliche Einschränkung greift hierbei gleichzeitig die bisher erfolgreich etablierte städtische Regelung zur Andienung von den an Fußgängerbereichen angrenzenden Unternehmen auf und setzt dabei das Hauptanliegen zur Funktions(wieder)aufwertung der Fußwegebeziehung über das Altlöhrtor um. Einzig die notwendig werdende rückwärtige Erschließung, u. a. des Flurstücks 1190/14, mit Lastzügen mit einer Länge von über 10,00 m wird auf Basis von zu erbringenden Nachweisen und dem Bauleitplanverfahren



nachgeordneten straßenverkehrsbehördlichen Auflagen eine Befahrung der Fußgängerzone auch außerhalb der vor genannten Lieferzeiten über das Altlöhrtor zugestanden. In vorausgehender verkehrstechnischer Bedarfsermittlung bei den durch die Verkehrsumstrukturierung betroffenen Betrieben im Geltungsbereich (und unmittelbar an ihn angrenzend) kann hierdurch jedoch keine maßgeblich störende Auswirkung auf die übergeordneten Planungsziele zur (Wieder-)Herstellung eines primär dem Fußgänger zugeordneten Bereichs (Altlöhrtor) abgeleitet werden. Diese den privaten/wirtschaftlichen Belangen gerecht werdende Ausnahme (weniger als 5 Fahrzeuge am Tag) wird die städtebauliche Funktion (Fußgängerbereich) des Altlöhrtors nicht beeinträchtigen.

Zukünftig soll auf der Freifläche vor dem Parkhaus eine neue öffentliche Abstellmöglichkeit für Fahrräder geschaffen werden. Diese soll im Kontext zu übergeordneten städtischen Radwegebeziehungen eine Attraktivierung für den unmotorisierten Individualverkehr, unmittelbar im Bereich der zentralen Waren-/Dienstleistungsangebote von Koblenz gelegen, bieten. Um dessen Andienung über den Fußgängerbereich zu gewährleisten, wird dieser als zulässige Nutzergruppe aufgenommen.

Zusammenfassend ist in folgender Systemskizze die vorgesehene Fahrbeziehung der motorisierten Verkehre veranschaulicht. Die Verlagerung des vorhandenen Ein-/ Ausfahrtsbereich am Altlöhrtor auf Höhe der Viktoriastraße 22 mit den hiermit verbundenen Verkehren wurde im Rahmen einer Verkehrssimulation¹ im Endausbauzustand mit gut bis sehr guter Leistungsfähigkeit beurteilt.



Systemskizze der geplanten motorisierten Erschließungswege

¹ Stadt Koblenz, Erstellen eines VISSIM – Simulationsmodells mit dynamischer Verkehrsumlegung und integrierter Lichtsignalsteuerung für die Innenstadt Koblenz, Erläuterungsbericht, Stand 30.11.2011, Joachim Schwarz – Planungsbüro für Verkehrswesen



5.7 Mit einem Gehrecht zu belastende Flächen

Durch die Festsetzung eines Gehrechtes (GR) auf dem Grundstück der Schloßstraße 40 soll die bestehende fußläufige Verbindungsfunktion zwischen Einkaufs-/Dienstleistungsbereich in der Schloßstraße und der Parkmöglichkeit in der Quartiersmitte für die Öffentlichkeit über Privatgrund sowie die kurzläufige rückwärtige Erschließungsfunktion der vorhandenen baulichen Nutzungen weiterhin (übernommen aus dem Ursprungsplan von 1977) planungsrechtlich gesichert werden.

5.8 Lärmschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden straßenbauliche bzw. straßenverkehrstechnische Maßnahmen vorbereitet, welche sich auf die Geräuschsituation im Plangebiet auswirken. Ebenfalls ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb des bestehenden städtischen Gefüges durch vorhandene Lärmimmissionen vorbelastet.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurden daher die Geräuscheinwirkungen aus dem geplanten Straßenneubau der Verbindungsstraße zwischen Viktoriastraße und dem bestehenden Parkhaus und die wesentlichen Änderungen der Erschließungsstraße östlich des Parkhauses sowie die Verkehrslärmeinwirkungen an bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches beurteilt.

Geräuschemissionen aus dem Straßenneubau und wesentliche Änderungen der Erschließungsstraße östlich des Parkhauses

Für einen Neubau oder wesentliche Änderungen eines Verkehrsweges bildet die 16. BImSchV ihren Anwendungsbereich. Mit ihren Immissionsgrenzwerten definiert sie die Grenzen, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche auszugehen ist. Die Immissionsgrenzwerte für Misch- und Kerngebiete betragen 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Entlang des Straßenneubaus sowie entlang der Erschließungsstraße östlich des bestehenden Parkhauses bleiben die berechneten Beurteilungspegel hinter diesen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Misch- und Kerngebiete zurück, so dass gemäß 16. BImSchV kein Lärmschutz erforderlich wird.

Verkehrslärmeinwirkungen an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs

Unabhängig von der Frage des Neubaus und der wesentlichen Änderungen von Straßen ist der Gesamtverkehrslärm von allen (neuen und bestehenden) Straßen an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten. Die im Prognosefall an störepfindlichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt.

An den der Schloßstraße und der Viktoriastraße zugewandten Fassaden der bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Prognosefall der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten. An den der neu geplanten Straße und der Erschließungsstraße



„Ältlöhrtor östlich Parkhaus“ zugewandten Fassaden sind an den unmittelbar an die Straße grenzenden bestehenden und geplanten Gebäude ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und / oder in der Nacht zu erwarten. Gleiches gilt für die zulässige Bebauung oberhalb der Tordurchfahrt der Viktoriastraße 22.

Maßnahmen

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Aufgrund der Erschließungsfunktion und der örtlichen Verhältnisse sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Für die Fassaden von bestehenden und gem. Bebauungsplan zulässigen Gebäuden mit stöempfindlicher Nutzung, an denen im Prognoseplanfall eine Überschreitung der Orientierungswerte prognostiziert wird, werden abgestufte Anforderungen an die Luftschalldämmung anhand der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche vorgeschrieben, welche sich vom maßgeblichen Außenlärmpegel des Tagzeitraumes ableiten.

Abwägung

Prinzipiell kann der vorhandene Ist-Zustand im Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung bereits als „vorbelastet“ durch die in der Örtlichkeit vorhandenen Straßenverkehre bezeichnet werden.

Trotz der Lärmkonflikte insbesondere an der Viktoriastraße und der Schloßstraße werden andere Planungsmöglichkeiten, z. B. das Abrücken der Bebauung von der Straße, nicht in Betracht gezogen, da die innerstädtische Blockrandstruktur als städtebauliches Prinzip erhalten werden soll. Diese Struktur ist auch hinsichtlich des Lärmschutzes grundsätzlich als günstig anzusehen, da mit ihr weniger belastete rückwärtige Blockinnenbereiche geschaffen werden. Auch ein Ausschluss der Wohnnutzung wird nicht in Betracht gezogen, da das Wohnen bereits im Bestand vorhanden ist und hierdurch einen wichtigen Beitrag zur urbanen Durchmischung im Innenstadtbereich leistet, welches weiterhin der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens entspricht, wenn gesunde Wohnverhältnisse mit anderen Mitteln hergestellt werden können.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind schließlich aufgrund der städtebaulichen Situation (Straßenrandbebauung) nicht möglich. Aus diesem Grund werden – soweit erforderlich – im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit Blick auf die Systematik der DIN 18005 mit ihren unterschiedlichen Orientierungswerten für Kern- und Mischgebiete und in Anbetracht der einheitlichen Grenzwerte der 16. BImSchV sowie der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung, die Wohnnutzung in Kerngebieten zu stärken, werden diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, an den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag oder 50 dB(A) in der Nacht festgesetzt.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ der Stadt Koblenz (FIRU GfI, Bericht Nr. P08-004) wurden die Verkehrslärmeinwirkungen für die straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Bebauung entlang der Viktoriastraße untersucht.



Aufgrund der in diesen Untersuchungen festgestellten hohen Verkehrslärm- einwirkungen hat die Stadt Koblenz eine Lärmschutzsatzung erlassen, nach der Kosten für passiven Schallschutz bezuschusst werden. Für die straßen- zugewandten Fassaden der bestehenden Bebauung Viktoriastraße (Nrn. 16- 18, 20 und 24) innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungs- plans Nr.16, 7. Änderung besteht gemäß der o. g. Lärmschutzsatzung ein An- spruch auf Kostenzuschuss für passive Schallschutzmaßnahmen (Schall- schutzfenster).

Bei den Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 3 wurden die Auswirkun- gen der neu geplanten Straßeneinmündung „Sartor“ bereits berücksichtigt. Die bei diesen Untersuchungen angesetzten Verkehre entsprechen den in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung für den Prognoseplanfall zu Grunde gelegten Verkehrsmengen. Durch den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung ergeben sich keine höheren Verkehrslärmeinwirkungen an der bestehenden Bebauung entlang der Viktoriastraße (Nrn. 16-18, 20 und 24) als die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 prognostizierten und bei den Regelungen der Lärmschutzsatzung berück- sichtigten Verkehrslärmeinwirkungen.

Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen an den straßenzugewandten Fassaden der Schloßstraße werden maßgeblich durch den bestehenden Verkehr auf der Viktoriastraße und der Schloßstraße bestimmt. Durch den aktuell vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 Änderung Nr. 7 werden keine Zusatzverkehre verursacht, welche zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel entlang der Schloßstraße beitragen können.

Die punktuell und in vereinzelt Geschossen (überwiegend im EG des Kerngebiets) berechnete Überschreitung der Orientierungswerte (max. 3,3 dB(A) am Tag und 1,2 dB(A) in der Nacht) an den zur neuen Straßenführung hin orientierten Bestandsfassaden wird unter Bezugnahme auf die (nach den geringeren Mischgebiets-Werten in Ansatz gebrachten) festgesetzten Schallschutzmaßnahmen als städtebaulich verträglich beurteilt.

5.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die im Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Dachgestaltung (Firstrichtung, Dachneigung, Dachfarbe, Dachaufbauten etc.) sollen über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinaus der Sicherung des Stadtbildes an den zum öffentlichen Raum hin orientierten Blockrändern gewährleisten. Die unterschiedlich bzw. außermittig festgesetzte Dachneigung berücksichtig hierbei die bereits bestehende/ gebaute Bestandssituation. Der hier vorhandene und gewachsene städte- bauliche Charakter insbesondere an den Haupterschließungs- bzw. -sicht- achsen (hier: Viktoria- und Schloßstraße) soll durch diese hier konkretisierte Festlegung der Gebäudehüllen erhalten werden, gleichzeitig aber auch - durch die Zurückhaltung von weiteren Gestaltungsfestsetzungen - architektonische bzw. zeitgemäße Freiräume bieten.



5.10 Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich gesicherte Bestandssituation in Verbindung mit der hier vorgesehenen Neuordnung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie einer städtebaulich verträglichen Baulückenschließung lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugung erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zum (konkreten) öffentlichen Straßenausbau sowie zu den privaten Hochbaumaßnahmen werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Wie bereits vorausgehend beschrieben, ist das Plangebiet in seiner derzeitigen Gestalt als ökologisch unkritisch zu betrachten. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die bisherige Nutzung auf dem Plangebiet sind hier durch die Änderung keine bis lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Das Vorhaben zur weitergehenden Entwicklung im bestehenden innerstädtischen Gefüge entspricht der Vorgabe aus § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Innenentwicklung. Die geplante Neuordnung von Nutzungen in Verbindung mit deren Flächenbedarf im rd. 9.600 m² großen Plangebiet lässt, mit Bezug auf die angrenzende Nutzungs- und Baustruktur, keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die in § 2 UVPG genannten Schutzgüter erwarten.

Im Hinblick auf die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des dicht besiedelten Stadtbereichs werden im Plangebiet Dachbegrünungsmaßnahmen, Baumerhaltungsmaßnahmen sowie Neupflanzungen entsprechend festgesetzt.

Artenschutzrechtlich relevante Bereiche grenzen nicht an das Plangebiet an. Im Rahmen des Rückbaus ehemaliger Gebäudebrachen/-ruinen an der Viktoriastraße 22, Flurstück 1173/3 (derzeitige Baulücke) und Viktoriastraße 16-18, Flurstück 1173/3 sowie mit dem hier geplanten (zwischenzeitlich hergestellten) Neubau wurden artenschutzrechtliche Bestandserhebungen¹ durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Sofern die für den Neubau der Viktoriastraße 16-18 festgelegten Maßnahmen abgeschlossen sind, können die temporär hierfür an der Giebelseite der Viktoriastraße 20 angebrachten Nisthilfen fachgerecht zurückgenommen werden. Darüber hinaus konnten in der v. g. Bestandserhebung aus der Prüfung zu etwaigen Schädigungs- und Störungsverbote heraus keine weiteren zu ergreifenden Maßnahmen festgestellt werden. Die zukünftig zur Umorganisation vorge-

¹ GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Abriss von Gebäuden auf dem Sartor-Gelände in Koblenz; Koblenz, 2008/2009



sehenen innerstädtischen Nutzungen/Flächen (Straßenneubau und Baulückenschließung), welche sich derzeit noch als (zu rd. 100 %) versiegelte Innenhofbereiche bzw. als mit einer Betonbodenplatte versiegelte Baulücke präsentieren, lassen für die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes daher keinen weiteren Festsetzungsbedarf erkennen.

Artenschutz / Neupflanzungen / Pflanzenerhalt

Über die gesetzlich vorgeschriebene Regelungsnotwendigkeit hinaus, wird den bestehenden und zukünftigen Bauherren empfohlen, entsprechende Nisthilfen (z.B. Nistbausteine) auf ihren Grundstücken im Geltungsbereich fachgerecht anzuordnen bzw. einzubauen, um den dort vorkommenden Tierarten unterstützende Angebote innerhalb ihres städtischen Lebensraums vorzuhalten.

Es werden Festsetzungen für den Baumerhalt sowie ergänzende Pflanzmaßnahmen in einer Mindestanzahl und –qualität getroffen, welche sich im öffentlichen Verkehrsraum befinden. Um keine Konflikte mit der noch ausstehenden Straßenausbauplanung (notwendige Radien, Ein- und Ausfahrten zu/von Privatgrundstücken, Fahrbahnquerschnitte etc.) sowie etwaig vorhandenen bzw. geplanten Leitungstrassen im Geltungsbereich zu erzeugen, wurde von einer konkreten Verortung sowie gewählten Ausbauform (bodengleich oder Kübelpflanzung) hierbei abgesehen. Unter Bezugnahme auf die angestrebte Gestaltungsqualität des zukünftigen Straßenraums sowie dem übergeordneten Stadtbaumkonzept wird die erfolgreiche Umsetzung/Funktion der Festsetzungen im öffentlichen Raum unterstellt.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung der eingeschossigen Baukörper auf den Privatgrundstücken bilden einen Teil der zusätzlich ausgleichenden Maßnahmen, welche sich aus der Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl ergeben. Diese zielen insbesondere auf die Aufwertung der Wohnumfeldqualität sowie Verbesserung des Mikroklimas in den rückwärtigen Innenhofbereichen für die zumeist ab dem ersten Obergeschoss vorhandenen und weiterhin zulässigen Wohnnutzungen ab.

Schutz vor Außenlärm

Entsprechende Maßnahmen an der bestehenden und zukünftigen Bausubstanz, zum Schutz/zur Verminderung vor den in der Örtlichkeit bestehenden Immissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend getroffen (vergl. Ziffer 5.8).

Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation

Die Belastungen mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen wurden für den Bereich der Bebauungsplanänderung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ untersucht¹. Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV treten i. d. R. nur unmittelbar an hochbelasteten Hauptverkehrsstraßen, hier insbesondere NO₂ im Bereich Viktoriastraße, auf. Die Stadt ist verpflichtet, durch die Luftreinhalteplanung

¹ iMA Cologne GmbH: Luftschadstoffuntersuchung zu den Kfz-bedingten Immissionen gemäß 22. BImSchV für das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ in Koblenz; Köln, 2008



die Einhaltung der Grenzwerte selbst unmittelbar an der hochbelasteten Viktoriastraße zu erreichen.

Durch die veränderte bauliche Situation und die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Luftreinhalteplanung sind auch im Bereich rückwärtiger Grundstücke des Plangebietes in Zukunft keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.

7. Bodenordnung

Die zur Neuordnung der Erschließungssituation über die Grundstücke Viktoriastraße 22, Schloßstraße 36 und 38 erforderlichen Grundstücks-/Eigentumsverhandlungen zwischen der Stadt Koblenz und den betroffenen Eigentümern zur Etablierung einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich aktuell in vorangeschrittenem Stadium.

8. Kosten

Die für die Stadt Koblenz anfallenden Kosten für die mit der Umstrukturierung im Geltungsbereich verbundenen Maßnahmen werden derzeit wie folgt abgeschätzt:

Grundstücksangelegenheiten/-erwerb	ca.	2.100.000	€
Vorbereitende Ausbaumaßnahmen (u. a. Kellerrückbau, Ertüchtigung Fahrbahnunterbau, Aufbruch-/Entsorgung Bestandsflächen)	ca.	1.000.000	€
Straßenausbaumaßnahmen (u. a. Gehweg-/Fahrbahnausbau, Verkehrs-/Signaltechnik, Anbindung an Bestand)	ca.	3.000.000	€
Zwischensumme:	<u>ca.</u>	<u>6.100.000</u>	<u>€</u>

Hieraus gerechnet werden:

Grundstücksveräußerung mit Überbaurecht (Grundstück Viktoriastraße Nr. 22)	ca.	330.000	€
(mögl. Förderung zur Herstellung von Verkehrs- flächen; in Abhängigkeit der Berücksichtigung eines entsprechenden, noch ausstehenden, Antrags bei der ADD)	ca.	400.000	€

Die der Stadt Koblenz im Rahmen der Planungen im Bereich der Änderung Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 16 anfallenden Kosten werden somit derzeit mit **ca. 5.770.000 €**
(bzw. etwaige Fördermittel berücksichtigend *ca. 5.370.000 €*)
abgeschätzt.



Grundlagen

Fachgutachten Geräusche zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Löhrstraße / Kleinschnittsgässchen / Altlöhrtor / Viktoriastraße / Schloßstraße“ der Stadt Koblenz, FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, 11.06.2012

Vorbereitende Untersuchungen „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, Rahmenplan, Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, November 2002

Stadt Koblenz, Erstellen eines VISSIM – Simulationsmodells mit dynamischer Verkehrsumlegung und integrierter Lichtsignalsteuerung für die Innenstadt Koblenz, Erläuterungsbericht, Stand 30.11.2011, Joachim Schwarz – Planungsbüro für Verkehrswesen

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Abriss von Gebäuden auf dem Sartor-Gelände in Koblenz; Koblenz, 2008/2009

iMA Cologne GmbH: Luftschadstoffuntersuchung zu den Kfz-bedingten Immissionen gemäß 22. BImSchV für das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ in Koblenz; Köln, 2008