



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0148/2009/2		Datum:	23.03.2009
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az:	61/S
Gremienweg:				
27.03.2009	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
26.03.2009	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Nichtzulassung von Vergnügungsstätten und Sex-Shops im Sanierungsgebiet Zentralplatz mit angrenzenden Bereichen			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt für das Sanierungsgebiet Zentralplatz mit angrenzenden Bereichen folgendes Sanierungsziel:

Im Sanierungsgebiet Zentralplatz mit angrenzenden Bereichen sind folgende Gewerbebetriebe nicht zulässig: Bestimmte Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Spielcasinos, Wettbüros, sowie Sexshops, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Begründung:

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 planerisch zu bearbeiten 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 funktionale Missstände ermittelt worden, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorlagen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zentralplatz und angrenzende Bereiche" mittels einer Sanierungssatzung erfolgte durch einen Stadtratsbeschluss am 30. Januar 2003. Diese Sanierungssatzung wurde am 17.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der Sanierung ist es, durch die vorgenommene Ausweisung eines zusammenhängenden innerstädtischen Sanierungsgebietes und Nutzung der hieraus resultierenden Fördermöglichkeiten die Entwicklung des Zentralplatzes mit den angrenzenden Bereichen zu einem leistungsfähigen und attraktiven städtischen Zentrum zu initiieren.

Folgende Sanierungsziele und Handlungsansätze wurden für den Zentralplatz mit den angrenzenden Bereichen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen "Zentralplatz und angrenzende Bereiche", Teil Rahmenplan u.a. formuliert.

1. Stärkung und Belebung des Quartiers sowie der Gesamtstadt durch die Etablierung neuer Nutzungen und Funktionen auf dem Zentralplatz und in den angrenzenden Bereichen:

Das Oberzentrum Koblenz steht im Wettbewerb mit anderen Zentren in und außerhalb der Region als Standort für Versorgungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie mit den Umlandgemeinden als Wohnstandort. Der Zentralplatz bietet in Verbindung mit dem Gelände der ehemaligen Bundesliegenschaft hervorragende Standortbedingungen für neue Einrichtungen im überwiegenden Teil der aufgezählten Bereiche. Durch einen breiten Nutzungsmix, der sich von den zumeist stark auf eine Funktion konzentrierten angrenzenden Funktionsbereichen abheben und über die Grenzen der Stadt ausstrahlen soll, können nicht nur für den Stadtteil, sondern auch für die gesamte Stadt bedeutende Entwicklungsimpulse erreicht werden.

Zur Umsetzung ihrer strategischen Zielsetzungen für die langfristige Stadt- und Freiraumentwicklung hat die Stadt Koblenz aus der Stadtkonzeption und entsprechend ihrem Leitbild übergeordnete Vorhaben und Projekte abgeleitet. Die Neugestaltung des Zentralplatzes als Hauptbestandteil des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ ist dabei der wichtigste Baustein zur Umsetzung zentraler Zielstellungen und das konkrete Projekt zur Innenstadtentwicklung. Dem Zentralplatz, der heute über den größten urbanen, jedoch mit erheblichem Aufwertungsbedarf behafteten öffentlichen Freiraum in der Innenstadt von Koblenz verfügt, kommt dabei in mehrfacher Hinsicht eine Schlüsselfunktion zu.

Unmittelbar angrenzend an die Platzfläche existiert seit dem Rückbau eines ehemaligen Bundeswehrinstitutes das umfänglichste Flächenpotenzial für eine strategische städtebauliche Entwicklung in der geografischen Mitte der Koblenzer Innenstadt. Nach dem geplanten Abriss der Kaufhausimmobilie am Platzrand (ehemaliges Hertiegebäude) wird sich die für eine Neuordnung zur Verfügung stehende Fläche weiter vergrößern. Darin besteht die Chance, die Innenstadt von Koblenz als funktionsfähigen Kern der Stadt und der Region weiter zu entwickeln, sie gleichzeitig weiter zu beleben und damit dem allgemeinbeobachtbaren Trend einer Entleerung von Innenstädten aktiv entgegenzutreten.

Der Funktion eines Oberzentrums entsprechend werden kerngebietstypische Nutzungen, die weder in der Altstadt noch in dem südlich anschließenden Erweiterungsgebiet aus dem 18. Jahrhundert („Clemensstadt“) mit ihren kleinteilige(re)n Baustrukturen einen Standort finden, die Möglichkeit zur Ansiedlung geboten. Im Fokus stehen dabei die oberzentralen Funktionen Kultur und Tourismus sowie Handel. Vor allem bereits im Stadtkern ansässige Kulturinstitutionen, die bislang wegen räumlicher Engpässe den Weg hin zu modernen, publikumsorientierten Orten der Kultur- und Wissensvermittlung nicht beschreiten konnten, finden dort neue Entwicklungsperspektiven. Gleichzeitig bestehen hier Kapazitäten, um den innerstädtischen Einkaufsstandort weiter zu qualifizieren und der gebotenen Stärkung der Innenstadt gegenüber der „grünen Wiese“ durch Investitionen im Stadtkern nachzukommen. Ergänzungen bieten sich vor allem für bislang unterrepräsentierte Branchen, Angebotsniveaus und Betriebsgrößen an.

Mit Blick auf das innerstädtische Beziehungsgeflecht wird mit diesem Vorhaben ein Standort mobilisiert, der die bislang nicht ausgefüllte Scharnierfunktion zwischen der historischen Altstadt, den Haupteinkaufslagen und den touristischen Zielorten Rhein-/Moselpromenade sowie kurfürstliches Schloss in baulich- räumlicher wie funktionaler Hinsicht übernimmt.

Zusammengefasst wird das Projekt unter dem Titel „Forum Mittelrhein“, der die Lage sowie die künftige Bedeutung des Projektes in der Region widerspiegeln soll.

Hier soll auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahre 2008 ein architektonisch hochwertiger und interessanter Standort entwickelt werden, in dessen Zentrum eine neu gestaltete Platzfläche und das Forum Mittelrhein mit den kulturellen Nutzungsbausteinen Mediathek/Mittelrhein Museum/ Präsentations- und Informationszentrum zur Region Mittelrhein sowie eine Einzelhandelsnutzung stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche, dessen Offenlage der Fachbereichsausschuss IV am 27.01.09 beschlossen hat, soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der genannten städtebauliche Ziele schaffen.

Für die angrenzenden Bereiche der Casinostraße und der Viktoriastraße als an den Zentralplatz angrenzende Quartiere ist relevant, dass hier in absehbarer Zeit die festgestellten städtebaulichen Missstände beseitigt werden können.

Beispielhaft ist für die Liegenschaft Casinostraße 29-33 auszuführen, dass nach dem Verkauf der Fa. Deinhard an das Unternehmen Henkell & Söhnlein die im Bereich der Deinhard-Liegenschaft in der Innenstadt befindlichen Arbeitsplätze der Produktion und später auch die der Verwaltung abgebaut bzw. nach Wiesbaden verlagert worden sind. Die dadurch entstandene Gewerbebrache ist als städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs.2 Nr.2 BauGB eingestuft worden und somit auch in das Sanierungsgebiet Zentralplatz und angrenzende Bereiche einbezogen worden.

Mit der konkreten Neubaumaßnahme eines Justizzentrums, bestehend aus Gebäuden für das Arbeits- und Sozialgericht, die Staatsanwaltschaft sowie die Generalstaatsanwaltschaft ist eine kerngebietsadäquate Nutzung auf dem überwiegenden Teil der heutigen Grundstücksfläche gefunden worden.

Das Justizzentrum bietet die einmalige Chance, die Stadt Koblenz weiter als Kompetenzzentrum der Justiz in Rheinland-Pfalz zu positionieren.

Mit diesem Bürostandort werden zukunftssichere Arbeitsplätze in einer hochwertigen Architektur innerhalb des Sanierungsgebietes konzentriert. Es wird damit auch den Sanierungszielen der Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Abriss abgängiger bzw. leerstehender Bausubstanz und Revitalisierung einer Gewerbebrache, der Schaffung von gesunden Arbeitsverhältnissen und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gebietes im Hinblick auf seine wirtschaftliche Situation Rechnung getragen (§ 136 BauGB).

Im Bereich der Viktoriastraße/Altlohrtor betreffen die aktuellen Planungen im Wesentlichen das Grundstück Viktoriastraße 16-18 und 20 (sog. Sartor-Gelände), ehemals Sektkellerei. Der größte Bereich der ehemaligen Betriebsgebäude steht leer oder ist bereits verfallen (Gewerbebrache). Soweit hier noch Gewerbeflächen vermietet sind, erstrecken sich u.a entlang einer Passage und beherbergen meist Verkaufsflächen mit geringer Qualität.

Die derzeitige Zufahrt des hochfrequentierten Parkhauses Kaufhof erfolgt heute über die Viktoriastraße und die Straße Altlohrtor. Insbesondere die Verbindung Altlohrtor zur Viktoriastraße soll im Rahmen einer Neukonzeption der Innenstadt / Zentralplatz / Deinhard-Passage neu organisiert werden und schwerpunktmäßig dem fußläufigen Verkehr gewidmet werden.

Der Rahmenplan aus dem Jahre 2002 als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes umfasst den Vorschlag zu einer neuen Erschließung der Zufahrt zum Parkhaus. Über die Grundstücke Viktoriastraße 22 sowie Schloßstraße 36 und 38 wird demnach die Zufahrtsstraße geplant. Hierdurch entsteht im Bereich des Hochbaues eine neue Situation, auf die der Eigentümer des Geländes Sartor baulich angemessen reagieren möchte. Auf den Grundstücken Viktoriastraße Nr. 16, 18 u. 22 soll ein neues, modernes Geschäfts- und Bürogebäude entstehen. Entsprechende Planungen wurden seitens des Grundstückseigentümers bereits in Auftrag gegeben.

Es ist daher sinnvoll, die beiden Maßnahmen (Tiefbau und Hochbau) im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens miteinander abzustimmen. Der Fachbereichsausschuss IV hat am 27.01.09 die Offenlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Lohrstraße / Kleinschmittgäßchen/ Altlohrtor / Viktoriastraße / Schlossstrasse beschlossen.

2. Funktionale und gestalterische Verknüpfung des Zentralplatzes mit der Altstadt, dem Schloss und Rheinpromenaden, der Schloßstraße sowie den Einkaufsschwerpunkten im Umfeld der Löhrrstraße:

In der Gesamtbetrachtung der Innenstadt ist eine relativ lineare Struktur der Hauptlagen erkennbar, so dass sich gegenwärtig nur eingeschränkt attraktive Möglichkeiten für einen Innenstadtrundlauf ergeben. Zudem ist die räumliche Ausdehnung des Hauptgeschäftsbereichs aufgrund der linearen Struktur insgesamt verhältnismäßig groß, so dass sich die fußläufigen Aktionsradien der Innenstadtbesucher in der Regel nur auf Teilbereiche der Innenstadt beschränken.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht wäre eine „Entzerrung“ dieser dominierenden, gegenwärtig stark konzentrierten Passantenströme durchaus wünschenswert, um den Besuchern größere Bereiche des Koblenzer Zentrums für ein fußläufiges, attraktives Innenstadterlebnis anzubieten. Die Entwicklung von Rundlaufmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen dient diesem Ziel. Der notwendigen, umfassenden städtebaulichen Aufwertung des Zentralplatzes und seiner Umgebungsnutzungen kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Als Resultat der konzentrierten Passantenströme sind mehrere, überwiegend an den Randbereichen der Innenstadt gelegene Gebiete gegenwärtig durch relativ schwache Passantenfrequenzen gekennzeichnet. Sofern es sich dabei um Einzelhandelslagen handelt, ist dementsprechend von einer raumstrukturellen Benachteiligung zu sprechen, dazu zählen u.a. die Schloßstraße und die Casinostraße.

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 wird. 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, Löhrrstraße/Löhrrcenter, 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.

Die Stadt Koblenz plant und/oder realisiert gegenwärtig zahlreiche Projekte zur Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt. Neben den bereits angesprochenen Entwicklungen am Zentralplatz sind an der Pfulhgasse eine Verbreiterung des Gehweges und eine Verlegung der Bushaltestellen vorgesehen. Die Neugestaltung der Löhrrstraße wurde bereits in Angriff genommen und wird voraussichtlich im Frühjahr 2011 abgeschlossen. Im Bereich Altlöhrtor ist eine städtebauliche Neugestaltung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Sartorgeländes vorgesehen. Der Schlosspark wird eine nachhaltige Neugestaltung im Rahmen der BUGA erfahren, ebenso der Kurfürstliche Schlossgarten und der Bereich Clemensplatz / Reichenspergerplatz. Der Masterplan Licht wurde 2007 für die Innenstadt beschlossen und beinhaltet Empfehlungen für Straßen, Gebäude und Plätze. Eine schrittweise Umsetzung erfolgt in den kommenden Jahren.

Kritische Entwicklungstendenzen:

Jüngste Entwicklungen im Sanierungsgebiet Zentralplatz legen die Annahme nahe, dass auch in Zukunft mit einem weiteren Zuzug von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot zu rechnen ist.

Diese Nutzungen können dazu führen, dass durch bestimmte Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten, deren Zweck auch die Bedienung der

erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt und die oftmals – da gemäß Ladenschlussgesetz nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden – höhere Mieten zahlen können, der traditionelle Einzelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, verdrängt wird. Darüber hinaus muss mit einer Niveauabsenkung des Gebietes gerechnet werden, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte. Diese Niveauabsenkung kann auch durch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) und Gewerbebetriebe, wie Spielhallen und Wettbüros hervorgerufen werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen. Beide genannten Wirkungen können zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen führen. Letztlich besteht die Gefahr des „Umkippen“ des Gebietes in ein Vergnügungsviertel. Das Zusammenwirken dieser Effekte mit genanntem Ergebnis ist der so genannte „Trading-down-Effekt“.

Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung zu wahren, kann in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten die Nichtansiedlung solcher Gewerbebetriebe vom Stadtrat als Sanierungsziel definiert werden.

Die Etablierung der o.a. Nutzung und damit die Entwicklung sog. „toter Zonen“, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen unterbrechen und den Kundenstrom abreißen lassen, birgt die Gefahr in sich, dass die mit der angestrebten Revitalisierung innerhalb des Sanierungsgebietes verbundenen o.a. Ziele (1. u.2) gefährdet werden.

Mit der Feststellung, dass die o.a. Nutzungen nicht mit den genannten Sanierungszielen vereinbar sind, soll langfristig eine prägende Wirkung durch diese Nutzungen im Kerngebiet unterbunden werden, da im Falle einer solchen prägenden bzw. dominierenden Nutzung die städtebaulich verfolgten Ziele einer Aufwertung des Zentralplatzes und der angrenzenden Bereiche und damit eine Beseitigung städtebaulicher Missstände nicht angemessen erreicht werden können.

Historie:

16.03.2009 Haupt- und Finanzausschuss, TOP 7, BV/0148/2009:
Einstimmige Beschlussempfehlung
Hinweis: Anschließend erfolgte eine Ergänzung der Begründung aus städtebaulicher Sicht