

STUDIE

VERTIKALE NACHVERDICHTUNG KOBLENZ

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

VORABZUG



INHALT

*	3	A - EINLEITUNG
*	5	B - RAHMENBEDINGUNGEN
*	13	C - ANALYSE
*	29	D - LEITBILD DER VERTIKALEN NACHVERDICHTUNG
*	31	E - PRÄGUNG DES KONTEXTES
*	35	F - STADTRÄUMLICHE VERTRÄGLICHKEIT
*	42	QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

A - EINLEITUNG

Die Stadt Koblenz steht als Oberzentrum eines Ballungsraums wie viele andere Städte vor neuen Herausforderungen eines sich dynamisch entwickelnden urbaner Raumes. Dies betrifft insbesondere die Schaffung von bezahlbarem innerstädtischem Wohnraum. Zudem erlebte Koblenz in der jüngeren Vergangenheit einen regelrechten Boom im Hotelneubau.

Gerade im Kernbereich der Stadt sind die Möglichkeiten der Nachverdichtung aufgrund fehlender Flächen und des hohen Nutzungsdrucks auf die bestehenden Freiflächen stark begrenzt. Die bauliche Entwicklung hat daher zunehmend die Tendenz „in die Höhe“ zu gehen. Dies birgt insbesondere im Hinblick auf die Stadtgestalt, die benachbarte Bestandsbebauung, aber auch die umgebende Infrastruktur gewisse Risiken, die es mit den Chancen neuer städtebaulicher Qualitäten und zusätzlicher Entwicklungsflächen abzuwägen gilt.

Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende Verträglichkeitsstudie zur Hochhausbebauung erarbeitet. Es wurden insbesondere die möglichen Auswirkungen von Vorhaben der „vertikalen Nachverdichtung“ auf das Stadtbild, die Stadtsilhouette, wichtige Sichtachsen sowie die Stadtstruktur insgesamt ermittelt.

Auf Grundlage der Auseinandersetzung mit der Stadtmorphologie und den funktionalen Zusammenhängen im Kernbereich der Stadt wurde ein „Leitbild der vertikalen Nachverdichtung“ entwickelt. Für dessen räumliche Konkretisierung bietet die Studie in den beiden abschließenden Kapiteln eine Handreichung, um „Kontext prägende Vorhaben“ hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verträglichkeit in unterschiedlich gearteten Stadtbereichen (Zonen) zu beurteilen und qualitative Leitlinien für deren Planung zu formulieren.

Die vorliegende Studie nimmt die Inhalte des Masterplans Koblenz zur Stadtbauqualität und zum Stadtbild auf und erweitert diese um Empfehlungen hinsichtlich der vertikalen Nachverdichtung.



B - RAHMENBEDINGUNGEN

Im folgenden Kapitel werden die Rahmenbedingungen der vertikalen Nachverdichtung beschrieben. Dies beinhaltet eine Definition von Fachbegriffen sowie eine Listung und Erörterung der Einschränkungen durch (bauplanungs- und bauordnungs-)rechtliche Vorgaben.

Anschließend erfolgt eine Beschreibung und Typisierung bestehender Koblenzer Hochpunkte im Innenstadtbereich. Das Kapitel schließt mit einer Darstellung aktueller Herausforderungen, Trends und Chancen im Kontext der vertikalen Nachverdichtung.

HOCHHAUS

BEGRIFFE

Ein **Hochhaus** ist ein mehrgeschossiges, vertikal orientiertes Gebäude, das häufig Wohn-, Büro- und Geschäftsfunktionen aufnimmt. In der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz werden Gebäude, bei denen der Fußboden eines Aufenthaltsraums mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt, als Hochhäuser definiert. Die Hochhäuser werden nach der Form ihres Fußabdrucks zwischen Punkthochhäusern mit einer quadratischen Grundfläche und Scheibenhochhäusern mit einer rechteckigen Grundfläche unterschieden.¹

HOCHPUNKT

Unter **Hochpunkt** werden in dieser Studie neben Hochhäusern weitere vertikale Bauteile wie turmartige Dachaufbauten und vertikale Bauwerke wie Kirchen erfasst. Der Begriff **vertikale Nachverdichtung** wird für alle Formen der baulichen Verdichtung in die Höhe verwendet.

BAUDENKMAL

Baudenkmäler sind diejenigen Denkmäler, die bauliche Anlagen darstellen. Der Begriff **städtebauliche Denkmalpflege** umfasst Objektgruppen, städtebauliche Strukturen, Städte, Stadtteile und Dörfer.² Auch Garten-, Park-, und Friedhofsanlagen sowie sonstige von Menschen gestaltete Landschaftsteile können als Baudenkmal definiert werden. Als **Denkmalbereiche** werden Gruppen baulicher Anlagen definiert, auch dann, wenn nicht jedes einzelne Bauwerk die Voraussetzungen eines Denkmals erfüllt. So können Stadtbilder und Silhouetten, Viertel und Siedlungen sowie Straßenzüge und bauliche Gesamtanlagen, wenn sie in ihrer Substanz für die Würdigung als Denkmal bedeutsam sind, als Denkmalbereiche festgeschrieben sein.³

TYOLOGIE

Städtebauliche Typologien ermöglichen eine Zuordnung von Gebäuden zu Gruppen, um diese nach räumlichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu differenzieren. In dieser Studie wird die Bebauungsstruktur in die Typologien Historische Altstadt, Blockrandbebauung, Zeilenbebauung, Solitär⁴ sowie Gewerbliches Cluster klassifiziert (siehe Kap. C 07).

STADTBILD

Das **Stadtbild** beschreibt die optische Wirkung und Wahrnehmung des urbanen Raums. Das Stadtbild besteht aus kulturellen und natürlichen Komponenten, die zusammen eine eindeutige Gesamtheit bilden.⁵ Der Architekturtheoretiker Wolfgang Sonne bezeichnet „die Ästhetik des Stadtbilds als eine Aufgabe der städtebaulichen Denkmalpflege“. **Stadtbildprägende Gebäude** sind in der Regel geschichtlich bedeutsame Bauwerke, die hinsichtlich ihrer Form, Größe, Materialität und des Baukörpers typische Strukturen einer baulichen Epoche aufweisen. Häufig sind stadtbildprägende Gebäude Teil eines Ensembles oder stehen an zentralen Stellen oder Sichtachsen.

SICHTACHSE

Sichtachsen sind künstlich angelegte, von Bebauung und Bepflanzung freigehaltene Schneisen,⁷ die entlang einer Geraden den Blick auf ein visuelles Ziel ermöglichen, bspw. auf bedeutende Bauwerke oder landschaftsprägende Elemente. Eine Sichtachse fungiert häufig auch als Wegeverbindung und dient der Orientierung im Stadtraum.

STADT-SILHOUETTE

Die **Stadtsilhouette**⁸ beschreibt die Teilansicht oder das Panorama, das eine Stadt mit ihren höchsten Bauwerken und Strukturen vor dem Horizont abzeichnet. Stadtsilhouetten oder auch Skylines bilden häufig einen Wiedererkennungswert für eine Stadt und prägen ihr Erscheinungsbild aus der „Fernsicht“ maßgeblich.

TRAUFE

Die **Dachtraufe**⁹ ist die untere Kante einer geneigten Dachfläche, die das Regenwasser ableitet. Als „Traufpunkt“ wird der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut definiert. Gebäudezeilen mit einheitlicher **Trauflinie** haben häufig eine stadtbildprägende Wirkung.

STADTGRUNDRISS

Als **Stadtgrundriss** werden die in der Aufsicht abgezeichneten Geometrien durch die bestehende Parzellenstruktur mit ihren formgebenden Netzen der verkehrlichen Erschließung und baulichen Elementen bezeichnet.¹⁰

RECHTLICHER RAHMEN

Als **Abstandsflächen** werden im Bauordnungsrecht solche Flächen vor Außenwänden oberirdischer Gebäude bezeichnet, die von Gebäuden freizuhalten sind. Sie verhindern eine übermäßige gegenseitige Verschattung benachbarter Gebäude, gewährleisten die Belichtung und Lüftung von Räumen und dienen dem Brandschutz (siehe unten) von Gebäuden. Abstandsflächen können entfallen, wenn in einem Bebauungsplan (siehe unten) eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist.

Abstandsflächen sind im § 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) geregelt. Die Tiefe der Abstandsfläche (H) wird senkrecht zur Wand gemessen und bemisst sich nach der Höhe der Wand. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die zulässige Tiefe beträgt in Rheinland-Pfalz 0,4 H. Geringere Tiefen können u.a. in Kerngebieten gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden.

Das **Bauordnungsrecht** wird in der LBauO geregelt. Sie enthält baulich-technische Anforderungen an die Bauvorhaben und regelt in erster Linie die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. Zudem bestimmt der § 88 LBauO Rheinland-Pfalz örtliche Bauvorschriften, die entweder im Rahmen eines Bebauungsplanes oder auf Grundlage anderer Satzungen erlassen werden können.

Das **Bauplanungsrecht** schafft die planerischen Grundlagen für die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke. Zielsetzung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. In Bezug auf eine vertikale Nachverdichtung ist neben den Festsetzungen des Bebauungsplans zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (u.a. zulässige Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe) insbesondere auch die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen maßgeblich. In der Regel wird mit einem Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung auch ein Erfordernis zur Änderung des jeweiligen Bebauungsplans einhergehen.

Der Begriff **Brandschutz** beschreibt Maßnahmen, die die Entstehung und Ausbreitung eines Brandes vorbeugen und Rettungs- und Löscharbeiten im Brandfall ermöglichen. In Bezug auf die vertikale Nachverdichtung ist neben Aspekten der Bauweise, Baustoffe, Konstruktion, Nutzung etc. die Flucht- bzw. Rettungswegeplanung von besonderem Belang. Jeder Aufenthaltsraum muss zwei voneinander unabhängige Rettungswege aufweisen. Ab einer Höhe von 23 m über dem Boden scheiden Geräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg aus. Daher werden besondere Anforderungen an den Brandschutz in Hochhäusern gestellt.¹¹

Der **Denkmalschutz** regelt im Landesdenkmalrecht - Denkmalschutzgesetz (DSchG) - den Schutz von Kulturdenkmälern und baulichen Gesamtanlagen (Ensembleschutz). Das Ziel ist der dauerhafte Erhalt sowie der Schutz von Denkmälern vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen. Da durch die Höhenentwicklung einer vertikalen Nachverdichtung häufig eine Beeinträchtigung benachbarter Denkmäler einhergeht, ist den Belangen des Denkmalschutzes in besonderer Weise Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang ist der Umgebungsschutz für Denkmäler gemäß § 4 (1) DSchG zu beachten.

Die **Hochhaus-Richtlinien** (HHR) der Länder regeln die Auflagen, die bei dem Bau und Unterhalt eines Hochhauses zu beachten sind. Analog zur LBauO Rheinland-Pfalz werden Hochhäuser als „Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt“ definiert.

ABSTANDSFLÄCHE

BAUORDNUNGSRECHT

BAUPLANUNGSRECHT

BRANDSCHUTZ

DENKMALSCHUTZ

HOCHHAUSRICHTLINIEN

KOBLENZER HOCHPUNKTE



Liebfrauenkirche

Die Hochpunkte im Untersuchungsgebiet lassen sich in zwei Gruppen unterteilen. Dies sind zum einen historische Gebäude, darunter insbesondere die Sakralbauten und repräsentativen Regierungsgebäude sowie die modernen Hochhäuser der Nachkriegszeit.

In historischen Ansichten der Stadt prägen neben der Stadtbefestigung und der repräsentativen Uferbebauung, insbesondere die Türme von St. Kastor, Liebfrauenkirche und Florinskirche das Rhein- und Moselpanorama.

Die Liebfrauenkirche ist mit den beiden ca. 53 m hohen Türmen mit charakteristischen welschen Hauben der höchste Baukörper im Innenstadtbereich.



Hauptjustizgebäude

Die neoromanische Herz-Jesu-Kirche (1900-03) in stadträumlich exponierter Lage an der Kreuzung Löhrrstraße/Friedrich-Ebert-Ring sowie die 1904 vollendete neogotische Christuskirche am Friedrich-Ebert-Ring sind mit einer Kirchturmhöhe von jeweils ca. 45 m ebenfalls markante Hochpunkte in dieser Achse.

Durch die vertikale Verjüngung geht von den Kirchtürmen trotz der deutlich profilübertagenden Ausprägung eine vergleichsweise filigrane Wirkung aus.

In der Nachkriegszeit entstand 1958 mit dem heutigen Hauptjustizgebäude ein neungeschossiges, scheibenförmiges Hochhaus in Stahlbeton-Skelettbauweise an der Gerichtsstraße. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Ab den 1970er Jahren wurden mit dem Polizeipräsidium, dem Sparkassen-Hochhaus, dem Dresdner-Bank-Hochhaus und dem Gewa-Warenhaus (heute Schängel-Center) mehrere Hochhäuser errichtet. Das ca. 42 m hohe Polizeipräsidium liegt als funktionales Bauwerk mit Sondernutzung inmitten des Verkehrskorridors der Bahn und B 9.



Polizeipräsidium Koblenz

Koblenz 1833, Vogels Panorama des Rheins



Das Sparkassen-Hochhaus (ca. 48 m Höhe) mit stilgebendem Fassadenraster bildet dagegen ein öffentliches Erdgeschoss mit Vorplatz an der markanten Kreuzungssituation Hohenfelder Straße/Am Wöllershof aus.

Die zwischen 1970 und 1973 errichteten, aus einem Sockelbau aufsteigenden Türme des Schängel-Centers (ca. 46 m und ca. 51 m) sowie das Commerzbank-Hochhaus (ehem. Dresdner-Bank-Hochhaus) an der Clemensstraße setzen als Vertreter einer neuen Generation von Zentrumsbauten¹² einen klaren Kontrast im Übergang von historischer Altstadt zu dem modernen Innenstadtbereich um den heutigen Zentralplatz.

Am östlichen Ende der Sichtachse Firmungsgasse-Rheinstraße befindet sich am ehemaligen Standort des Hotels Rheingold ein 45 m hohes Wohnhochhaus. Es verfügt über einen gewerblich genutzten zweigeschossigen Sockelbau. Der Komplex, in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer, überragt die umgebende Bebauung deutlich.

Den Hochhäusern ist gemein, dass sie vor dem Hintergrund der kleinteiligen Stadtstruktur vergleichsweise große Kubaturen ausbilden. Auch das 1984 fertig gestellte Löhrr-Center sowie das Einkaufszentrum Forum Mittelrhein und das öffentlich genutzte Forum Confluentes (2012) am Zentralplatz zeichnen sich trotz einer vergleichsweise geringen Höhe aufgrund ihrer massiven Kubaturen deutlich in der Stadtstruktur ab.

Weitere Hochpunkte liegen entlang des Friedrich-Ebert-Rings. Insbesondere das 1986 errichtete Mercure Hotel hat aufgrund seiner prominenten Lage am Rheinufer an der Pfaffendorfer Brücke eine hohe Sichtbarkeit.

Auffällig ist, dass weniger die Höhenentwicklung der Gebäude als vielmehr die massive Kubatur, zum Teil in Kombination mit größeren Sockelzonen ein Charakteristikum der Koblenzer Hochhäuser der Nachkriegszeit darstellt.



Sparkassen-Hochhaus



Achse Am Wöllershof-Pfuhlgasse-Clemensstraße



Mercure Hotel



Löhrrstraße 87 am Löhrrondell

HERAUSFORDERUNGEN, TRENDS UND CHANCEN DER VERTIKALEN NACHVERDICHTUNG

INNENSTADTENTWICKLUNG, STADTREPARATUR



Fussgängerzone Lohrstrasse

Die vertikale Nachverdichtung ist ein wichtiger Hebel im Rahmen der Innenstadtentwicklung. Koblenz bietet in zentralen Bereichen nur wenig Raum für eine Nachverdichtung in der Fläche. Zugleich lastet ein hoher Entwicklungsdruck auf der Innenstadt. Die Altstadt ist mit ihrem historischen Flair ein wichtiger Standortfaktor für den Tourismus. Insbesondere Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung können in Konflikt mit dem Ziel der Sicherung des repräsentativen Stadtbildes stehen. Gleichwohl gilt es, sich Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer modernen, zukunftsfähigen europäischen Stadt offenzuhalten, die als Wohn- und Arbeitsraum hohe Qualitäten bietet und konkurrenzfähiger Wirtschaftsstandort bleibt.

Auch in einer schon heute in großen Teilen multifunktionalen Innenstadt ist insbesondere der Umgang mit dem Strukturwandel im Einzelhandel eine wesentliche Zukunftsaufgabe. Der sinkenden Flächennachfrage nach Ladengeschäften gilt es durch die Etablierung neuer Nutzungen im Sinne der Weiterentwicklung zu attraktiven Lebens- und Arbeitsräumen neben der heute dominanten Handelsnutzung zu begegnen.

ZEITGEMÄSSES INNERSTÄDTISCHES WOHNEN UND ARBEITEN



Beispiel einer Aufstockung in Bremen

Daran geknüpft ist die anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum in integrierten Lagen. Gerade die Innenstadt von Koblenz bietet durch den hohen Grad der Nutzungsmischung und das Nebeneinander historischer und moderner Baustrukturen ein interessantes städtisches Ambiente. Potenziale für neue Wohn- und Arbeitsqualitäten liegen sowohl in der hochwertigen Sanierung von Bestandsgebäuden, als auch in anspruchsvollen (Ersatz-)Neubauten im urbanen Kontext. Auch ambitionierte Konzepte der vertikalen Nutzungsmischung, die Wohnen und Arbeiten räumlich zusammenrücken lassen, bekommen durch die Potenziale des ortsunabhängigen Arbeitens eine neue Relevanz. Zugleich stagniert der Bedarf an klassischen Büroflächen, während der Bedarf für flexible Büroobjekte in guter Lage steigt. Insofern ist nicht absehbar, dass innerstädtische Bereiche an Attraktivität bei Investoren und Mietern einbüßen werden.

VERTIKALE MULTICODIERUNG, HYBRIDE HOCHHÄUSER

Der monofunktionale Büroturm oder das Wohnhochhaus mit gestapelten Grundrissen waren lange Zeit die dominierende Blaupause des Hochhausbaus in Deutschland. Dabei ist die einseitige Programmierung häufig Auslöser wesentlicher städtebaulicher Problemlagen und kann als Ursache einer nicht seltenen Abneigung gegen das Hochhaus gelten. Der unterschiedliche tageszeitliche Nutzungszyklus von Wohnen und Arbeiten hinterlässt unbelebte Baukörper und Quartiere und induziert zugleich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten.

Multifunktional genutzte Hochhäuser können dem entgegenwirken. Gerade die Zugänglichkeit öffentlicher oder teilöffentlicher Nutzungen wie Hotels, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen oder von Aussichtsplattformen bzw. Dachflächen kann die öffentliche Akzeptanz erhöhen. Nicht zuletzt bietet die Multifunktionalität vielfache Potenziale für intelligente Energiekonzepte.¹³ Zugleich geht dies mit einem höheren Aufwand hinsichtlich der Sicherheit (Brandschutz, Fluchtwege) und der Erschließung für unterschiedliche Nutzungen einher.

ÖKOLOGIE UND KLIMASCHUTZ

Die Flächeneffizienz und die damit einhergehende Flächensparnis andernorts ist einer der wesentlichen Vorteile von Hochhausbauten. In einer mischgenutzten Stadt können durch eine hohe Baudichte Wegestrecken reduziert werden und zu einer höheren Auslastung städtischer Infrastrukturen führen. Zugleich bieten insbesondere die vertikalen Flächen von Hochhäusern das Potenzial zur Energiegewinnung. Die kompakte Bauform senkt bei entsprechend effizienter Bauweise den Wärmebedarf.

Trotz vieler ergänzender Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebetrieb, hat die Gebäudekonstruktion großen Einfluss auf die Gesamtenergiebilanz. Die „Graue Energie“ (Energie für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung) steckt überwiegend im Rohbau, vor allem in den Materialien Beton und Stahl. In der jüngeren Vergangenheit hat sich ein Trend zum Holzbau auch für vielgeschossige Bauten entwickelt. Gemeinsam mit den Potenzialen zur Fassadenbegrünung bieten sich hier auch in der Architektursprache spannende Perspektiven.



Beispiel eines Gebäudes in Holzbauweise in Umea/Schweden

DIGITALISIERUNG

Nicht nur in der Planung und im Bau von Hochhäusern erhält die fortschreitende Digitalisierung Einzug. Auch im Betrieb und der Bewirtschaftung kann die Digitalisierung mittels Business Information Modelling (BIM) für optimierte Abläufe und hohen Komfort sorgen. Viele digital gesteuerte Systeme (Energie-, Klima- und Lüftungssysteme, etc.) schöpfen ihr Potenzial erst in größeren Gebäudekomplexen aus und können bei hohen Nutzerzahlen effizient eingesetzt werden.



Löhrstrasse

C - ANALYSE

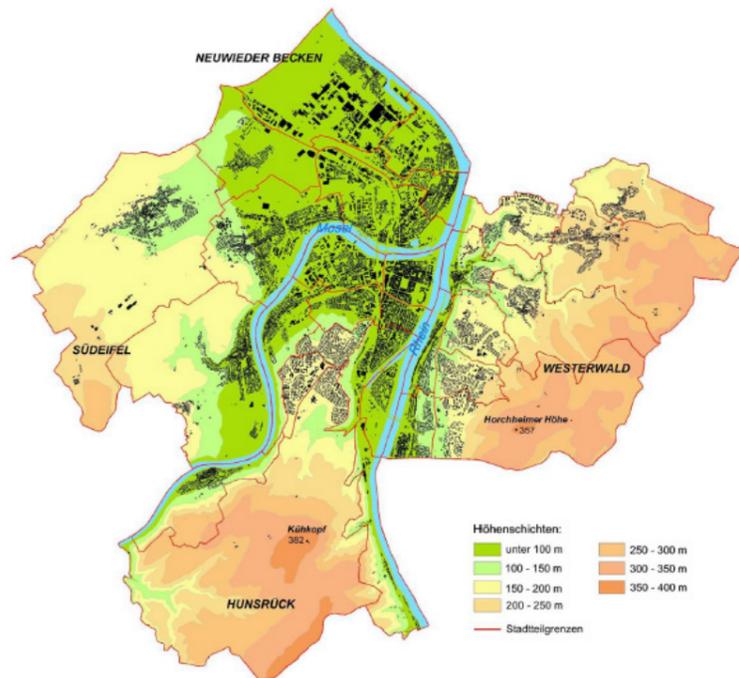
Im folgenden Kapitel erfolgt eine umfangreiche Betrachtung und Analyse der Stadtmorphologie und der funktionalen Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet. Dabei geht es um eine Darstellung der charakteristischen Merkmale der Stadtstruktur und des Stadtbildes.

Ziel des Kapitels ist es, einen Bewertungsmaßstab für kommende Vorhaben der vertikale Nachverdichtung zu entwickeln, anhand dessen einzelne Bauvorhaben kontextualisiert betrachtet und beurteilt werden können.

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

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

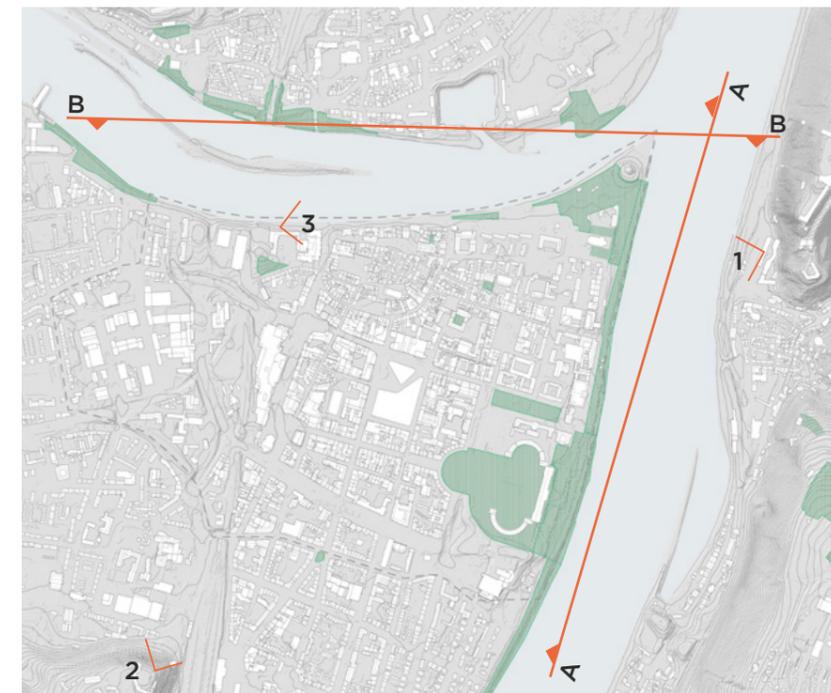
Zugleich bieten die großflächigen Grün- und Gewässerstrukturen im Innenstadtbereich eine Vielzahl besonderer Stadtansichten. Das Stadtpanorama von Rhein und Mosel war spätestens seit der Rheinromantik Teil der städtischen Inszenierung. Auch die im Rahmen der Bundesgartenschau 2011 aufgewerteten Uferzonen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



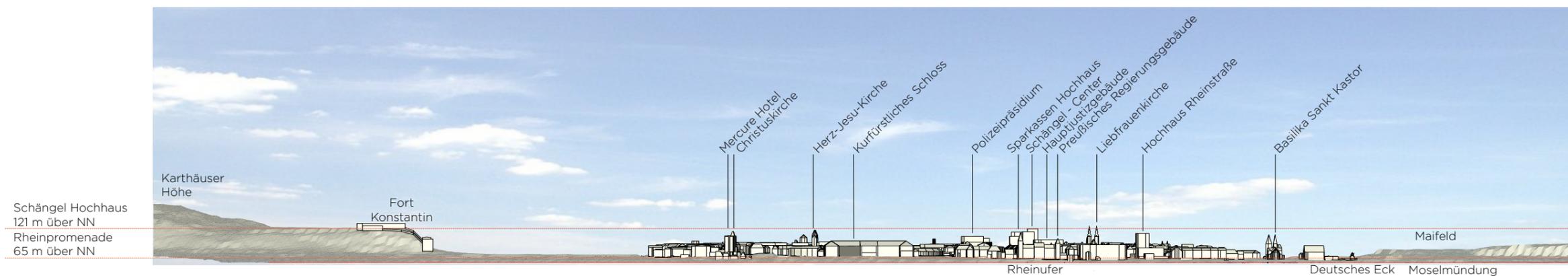
Karte der Höhenentwicklung von Koblenz



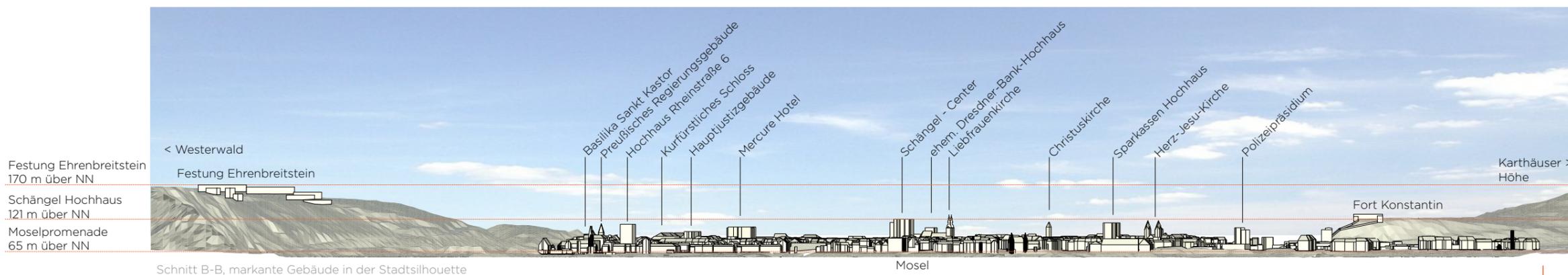
Wichtige Blickpunkte



Verortung der Schnitte und wichtigen Blickpunkte auf die Koblenzer Innenstadt



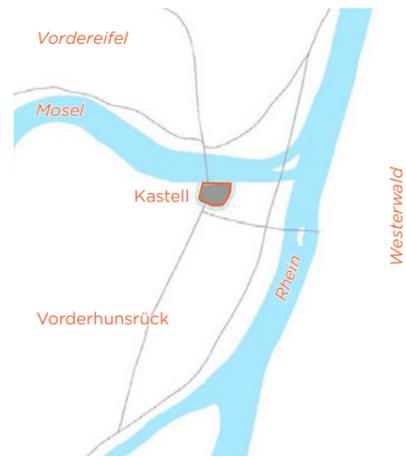
Schnitt A-A, markante Gebäude in der Stadtsilhouette



Schnitt B-B, markante Gebäude in der Stadtsilhouette

02 STADTMORPHOLOGISCHE GENESE

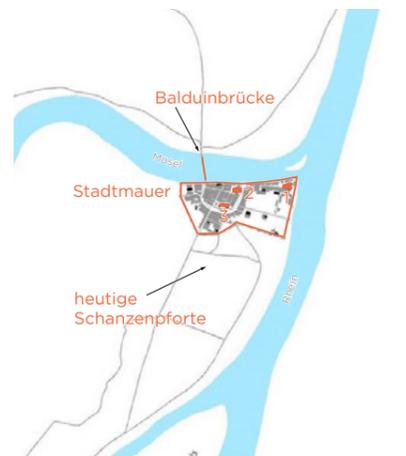
Im Folgenden wird die Entstehung der wesentlichen stadtmorphologischen Strukturen dargestellt. Jede Epoche formt ein neues charakteristisches System von Bezugspunkten, das noch heute im Stadtbild und der Stadtsilhouette erkennbar ist.



RÖMISCHES KASTELL

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

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



MITTELALTERLICHE STADT

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

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



NEUZEITLICHE STADTBEFESTIGUNG

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

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

REPRÄSENTATIVE STADTERWEITERUNG

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

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

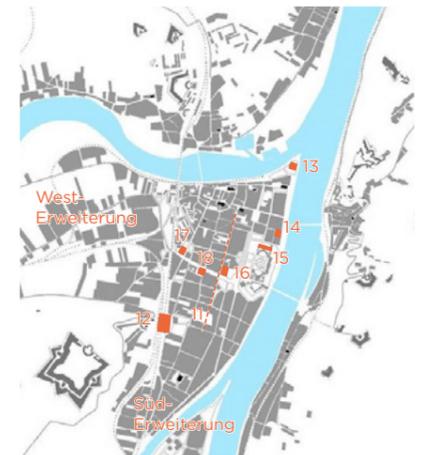


GRÜNDERZEITLICHE STADTERWEITERUNG

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

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

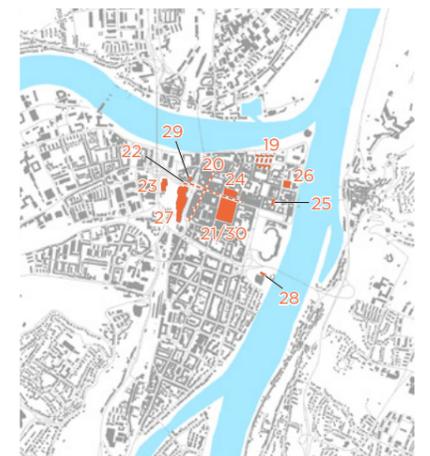
Anfang des 20. Jahrhunderts wurden die neoromanische Herz-Jesu-Kirche (17) und die neogotische Christuskirche (18) im Zuge der Stadterweiterung errichtet.



NACHKRIEGSZEIT BIS HEUTE

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

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

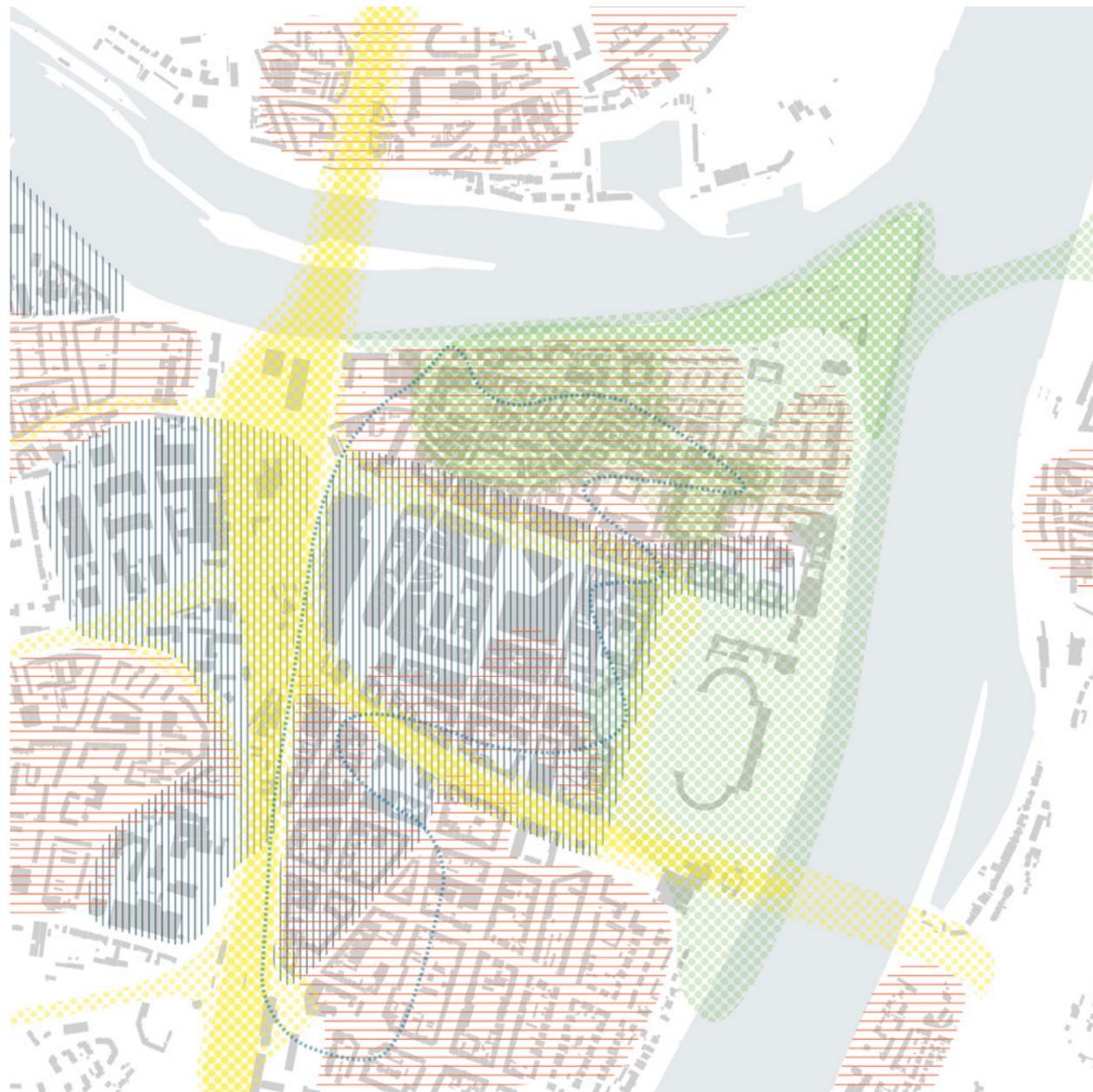


03 FUNKTIONALE BEDEUTUNG UND ERREICHBARKEITEN

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

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

Funktionsbereiche im Untersuchungsgebiet



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

HANDEL UND DIENSTLEISTUNG

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



Rheinpromenade, Konrad-Adenauer-Ufer

WOHNEN

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



Kastorviertel, Am Alten Hospital

FREIZEIT UND TOURISMUS

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



Seilbahn zur Festung Ehrenbreitstein

MOBILITÄT

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



Blick auf das Gleisdreieck, Am Wöllershof

GEWERBE

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



Gewerbegebiet im Rauental, Franz-Weis-Strasse

04 STADTSILHOUETTE

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

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

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

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

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

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



Mehrere Hochpunkte akzentuieren den Friedrich-Ebert-Ring.

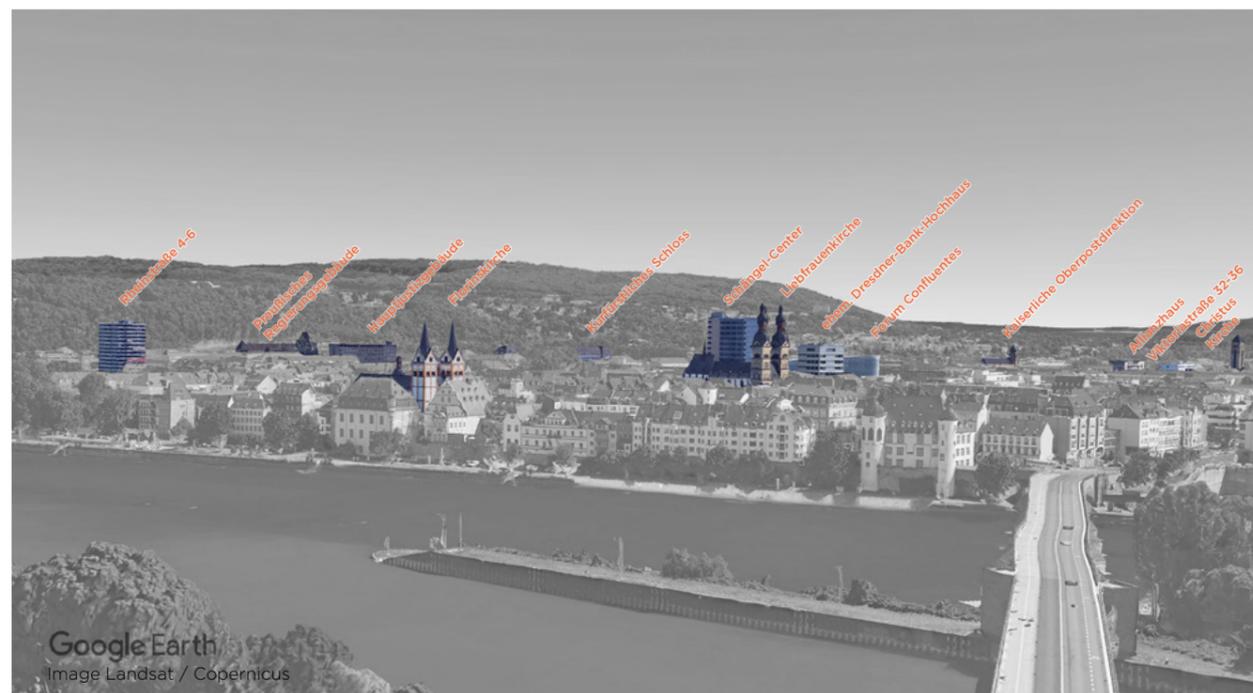


Touristische Aussichtspunkte

In der Stadtsilhouette zeichnen sich charakteristische Funktionsbereiche deutlich ab.



Auch aus südlicher Richtung werden die Hochpunkte eindeutig sichtbar.



05 HÖHENSTRUKTUR UND SICHTACHSEN

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

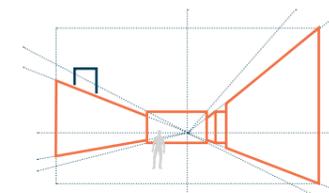
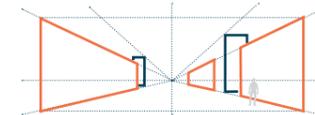
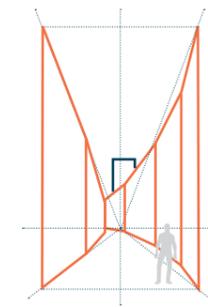
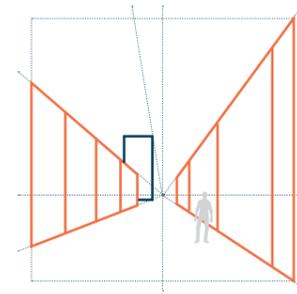
Die geringen topografischen Höhenunterschiede sind innerhalb des Untersuchungsgebiets nur selten wahrnehmbar und haben kaum Einfluss auf die Höhenwirkung. Eine bedeutende Ausnahme bilden hier die auf Stützmauern gegründeten, überwiegend historischen Gebäude entlang des Moselufers.

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

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

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

Höhenstruktur (faktische Gebäudehöhen)



ACHSE

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



Schlossstraße

GASSE

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



Braugasse

MAGISTRALE

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



Friedrich-Ebert-Ring

PLATZ

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

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



Am Plan

06 BAUDENKMÄLER, DENKMALZONEN UND STADTBILD

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

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

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

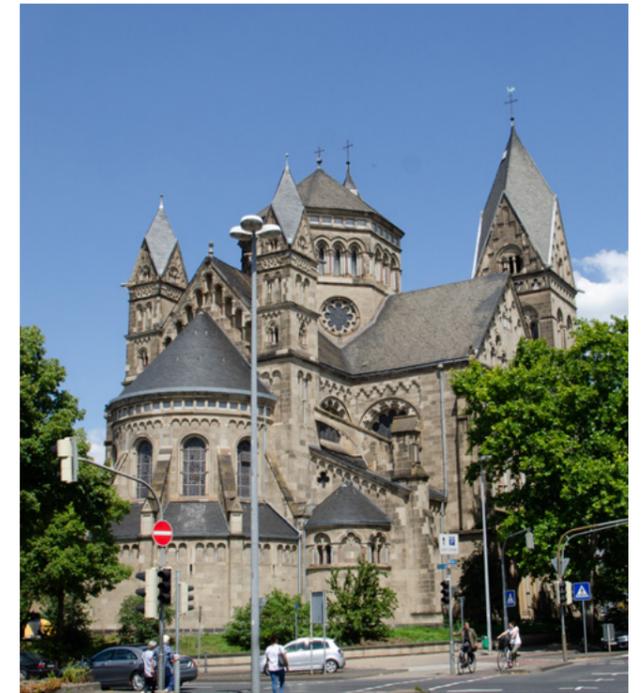
Einzeldenkmäler, bauliche Gesamtanlagen und Denkmalzonen im Untersuchungsgebiet



UNESCO WELTERBE

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

Mit der „Kulturlandschaftsverträglichkeitsstudie“ (KLVS) befindet sich im Auftrag des Zweckverbands Oberes Mittelrheintal ein einheitliches System zur Bewertung der Welterbeverträglichkeit größerer Planungs- und Bauprojekte (z.B. Hotelprojekte, Windenergie, Wohnungsbau, Verkehrsinfrastruktur etc.) in Bearbeitung.¹⁴



Herz-Jesu-Kirche

Denkmalzone Historische Altstadt



Kurfürstliches Schloss und Parkanlage

07 STADTGRUNDRISS UND STÄDTEBAULICHE TYPLOGIEN

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

Aufgrund der bewegten Stadtgeschichte, die von wiederholten Umstrukturierungsprozessen auf Grundlage wechselnder städtebaulicher Leitbilder geprägt ist (siehe O2), sind die Übergänge zwischen den städtebaulichen Typologien zum Teil fließend.

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

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

Städtebauliche Typologien im Untersuchungsgebiet



HISTORISCHE ALTSTADT

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



Görresstrasse

BLOCKRANDBEBAUUNG

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



Hohenzollernstrasse

ZEILENBEBAUUNG

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



Kastorviertel

SOLITÄR

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



Polizeipräsidium

GEWERBLICHES CLUSTER

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



Franz-Weis-Strasse

D - LEITBILD DER VERTIKALEN NACHVERDICHUNG

Die Stadtsilhouette und das Stadtbild der Innenstadt haben eine herausragende Bedeutung für die Stadt Koblenz. Im Sinne eines **Leitbildes der Vertikalen Nachverdichtung** sollen daher die sensiblen Bereiche der Innenstadt gegen eine übermäßige Überformung durch Vorhaben der vertikalen Verdichtung gesichert werden.

Gleichzeitig sollen Bereiche, die sich für eine verträgliche Verdichtung eignen, mit Hochhäusern gestärkt und deren Potenziale für eine geordnete Ergänzung der Stadtsilhouette genutzt werden. Daher sollen sich Hochhäuser östlich des Verkehrskorridors der Bahn und B 9 generell auf Bereiche mit einer Vorprägung durch bestehende Hochhäuser (siehe Kap. C 04) bzw. auf definierte Lagen (siehe Kap. F, S.36) begrenzen. Die Bereiche westlich des Verkehrskorridors der Bahn und B 9 stellen hingegen wichtige Potenzialflächen für die zukünftige Stadtentwicklung von Koblenz dar und eignen sich aufgrund des in weiten Teilen weniger sensiblen Stadtbildes grundsätzlich für den Bau neuer Hochhäuser.

Vor dem Hintergrund des Leitbildes soll sich der Bau von neuen Hochhäusern an folgenden **städtebaulichen Grundsätzen** orientieren:

- Die Stadtsilhouette ist im Wesentlichen gesetzt und wird nur im Sinne einer geordneten Ergänzung durch neue Hochhäuser akzentuiert.
- Das Stadtbild wird in seinen maßgeblichen Elementen nicht wesentlich beeinträchtigt. Dabei wird der Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern beachtet. Insbesondere werden negative Einflüsse auf die Ansicht der historischen Altstadt vermieden.
- Hochhäuser halten in der Regel einen ausreichenden Abstand zur historischen Altstadt, zu den Uferzonen und zu herausragenden Einzeldenkmälern ein.
- Hochhäuser sollen städtebaulich begründet werden. Unter Berücksichtigung der Stadtsilhouette, des Stadtbildes der umgebenden Bebauung und wichtigen Sichtachsen betonen sie bereits vorgeprägte Bereiche, wie Verkehrskorridore, Kreuzungssituationen an Hauptverkehrsachsen und bereits vertikal verdichtete Zentrumsbereiche (vertikale Cluster). Im Bereich von Stadteingängen und Stadteinfahrten können neue Hochhäuser spannende Kontrastpunkte und Landmarken in der Stadtsilhouette setzen.
- Hochhäuser haben einen ökonomischen, gesellschaftlichen, gestalterischen, funktionalen und ökologischen Mehrwert (siehe Kap. F, S.41) und stärken vorhandene Zentralitäten und Potenziale der „15-Minuten-Stadt“.
- Eine vertikale Nachverdichtung wirkt sich nur in „vertretbarem Maße“ negativ auf die Nutzung benachbarter Gebäude aus (Verschattung, Windsog, zusätzliche Verkehre).
- Die umgebende Mobilitätsinfrastruktur (Ruhender Verkehr, Ziel- und Quellverkehr, Zu- und Ausfahrten, Straßennetz, etc.) wird durch neue Hochhäuser nicht wesentlich zusätzlich belastet (erhöhter Stellplatzbedarf). Ist dies nicht möglich, werden zusätzliche Angebote (Car-Sharing, Radwege und -stellplätze, Tiefgaragen etc.) geschaffen bzw. Standorte in der Nähe von ÖPNV-Haltepunkten bevorzugt.



Achse Am Wöllershof-Pfuhlgasse-Clemensstrasse

E - PRÄGUNG DES KONTEXTES

Die im Rahmen dieser Studie ausgearbeiteten Empfehlungen und Kriterien bezüglich der vertikalen Nachverdichtung dienen als Handreichung für das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung sowie die politischen Entscheidungsträger der Stadt Koblenz. Einerseits sind sie praxisorientierter Werkzeugkasten zur Beurteilung von Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Andererseits dienen sie Vorhabenträgern zur Einordnung ihrer Bauvorhaben und geben ihren Architekten bereits in einer frühen Phase des Entwurfsprozesses Leitlinien für Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung in der Innenstadt Koblenz an die Hand. Die Empfehlungen und Kriterien lassen sich zudem im Zuge von informellen Planungsdialogen mit der Bürgerschaft oder als Abwägungsbelange im Rahmen der Bauleitplanung anführen.

Im Rahmen des Masterplans Koblenz von 2014 wurden Empfehlungen mit Bezug zum Stadtbild ausgesprochen. Es wird u.a. empfohlen, das Stadtbild als Zeugnis der regionalen Baukultur und integralen Bestandteil der Welterbe-Landschaft zu bewahren. Ein Gestaltungsbeirat soll im Rahmen von Bauvorhaben, die einen potenziellen Einfluss auf das Stadtbild haben, hinzugezogen werden. Ziel ist es, architektonische und städtebauliche Qualitäten zu sichern. Der in Gründung befindliche Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz kann als geeignetes Gremium zur Prüfung, Einordnung und Bewertung im Vorfeld von Bauvorhaben dienen.

Zunächst gilt es anhand der wesentlichen morphologischen Merkmale **Höhenkategorie** und **Fußabdruck** zu prüfen, ob ein Bauvorhaben seinen **stadträumlichen Kontext prägen** wird (Kapitel E). Dies dient dazu, das Vorhaben hinsichtlich seines Einflusses bzw. seiner Wirkung auf das Stadtbild der baulichen Umgebung einerseits sowie auf die Stadtsilhouette der gesamten Innenstadt andererseits einzuordnen. Im Ergebnis können Vorhaben in Integrierte Vorhaben oder Kontext prägenden Vorhaben unterschieden werden.

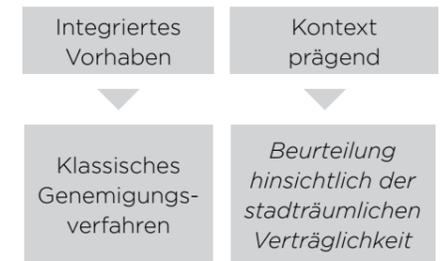
Ein „**Integriertes Vorhaben**“ passt sich in den stadträumlichen Kontext ein. Bautypologie und Kubatur weichen dabei nicht wesentlich von den Merkmalen der angrenzenden Gebäude ab. Der Stadtgrundriss und die Gebäudehöhe werden in der Regel fortgeführt. Ein Einfluss auf die Stadtsilhouette ist nicht gegeben. Das Vorhaben ist hinsichtlich der vertikalen Nachverdichtung irrelevant und kann im Rahmen des klassischen Genehmigungsverfahrens beurteilt werden. Eine weitergehende Beurteilung der stadträumlichen Verträglichkeit ist im Rahmen dieser Studie nicht erforderlich.

„**Kontext prägende Vorhaben**“ hingegen weichen durch ihre Höhenentwicklung, Bautypologie und Kubatur von ihrer baulichen Umgebung ab. Bei einer deutlichen Überhöhung kann ein Vorhaben auch in der Stadtsilhouette sichtbar werden. Das Bauvolumen führt zu einem Fußabdruck, der den bestehenden Stadtgrundriss verändert. Im Ergebnis erfolgt eine maßgebliche Prägung des Kontextes.

Für Kontext prägende Vorhaben soll eine **erweiterte Beurteilung der stadträumlichen Verträglichkeit** (Kapitel F) erfolgen. Dabei wird die Hinzunahme des Gestaltungsbeirats empfohlen.

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

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



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



Beurteilungsschema Teil 1

HÖHENKATEGORIEN

Das wesentliche Merkmal eines Vorhabens der vertikalen Nachverdichtung ist die geplante Höhenentwicklung. Zur Operationalisierung der Beurteilung sind im Folgenden vier Höhenkategorien definiert. Dabei ist zu beachten, dass sich die Zuordnung von Vorhaben in eine Höhenkategorie immer aus dem Grad der Überhöhung des konkreten baulichen Umfeldes - also dem Verhältnis von Neubau zu Bestand - bestimmt. Zugleich gibt die Höhenkategorie einen Hinweis auf den in die Beurteilung der stadträumlichen Verträglichkeit einzubeziehenden Wirkraum des Vorhabens.



Anpassung an die Traufhöhe

Bei einer **Anpassung an die Traufhöhe** der umgebenden Bebauung ist der Wirkraum die direkte bauliche Umgebung. Wird bei einem Ersatzneubau oder einer Aufstockung die prägende Trauflinie der Umgebung eingehalten, ist in der Regel von einem Integrierten Vorhaben auszugehen. Eine Prägung des Kontextes kann lediglich in solchen Stadtbereichen erfolgen, die eine hohe Sensibilität hinsichtlich des Stadtbildes (siehe Kap. F, S.36 ff.) aufweisen. Dies betrifft insofern nur Vorhaben, die einen überdimensionierten oder gestalterisch unpassenden Dachausbau vorsehen und innerhalb von Denkmalzonen bzw. im direkten Umfeld von Baudenkmalen liegen.



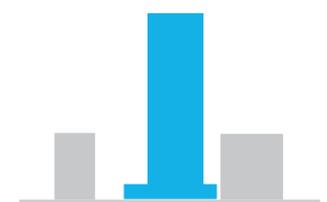
Akzent

Der **Akzent** beschreibt ein moderates Maß der Überhöhung des baulichen Umfeldes. Dabei kann es sich um eine Aufstockung von bis zu zwei Vollgeschossen oder einzelne, um mehrere Meter herausragende Bauteile (stadtbildwirksame Dachaufbauten o.ä.) handeln. Der Wirkraum ist der angrenzende Straßenzug bzw. der Baublock. Der Akzent hat vor allem im Fall von Eckgrundstücken häufig eine betonende und ggfs. inszenierende Wirkung im Stadtbild. Insbesondere in Stadtbereichen mit einheitlicher Traufhöhe geht dies in der Regel mit einer Prägung des Kontextes einher. In Bereichen mit einem weniger sensiblen Stadtbild kann es sich auch um integrierte Vorhaben handeln. Daher ist bei einem Akzent eine weitergehende Beurteilung der Prägung in Bezug auf den geplanten Fußabdruck vorgesehen (siehe unten).



Quartierszeichen

Das **Quartierszeichen** setzt sich durch ein hohes Maß der Überhöhung des baulichen Umfeldes deutlich von seinem Wirkraum, dem Quartier ab. Es überragt die durchschnittliche Traufhöhe von etwa 15 - 20 m in der Innenstadt von Koblenz um drei bis sechs Vollgeschosse. Beispiele sind das Hauptjustizgebäude und das Commerzbank-Hochhaus. Aus städtebaulicher Sicht erfolgt eine deutliche Prägung des Kontextes. Durch die potenzielle Auswirkung auf die Stadtsilhouette und wichtige Sichtachsen ist zudem eine mögliche Einflussnahme auf den Welterbe-Status zu prüfen. Durch die Sichtbarkeit im Stadtraum kommt auch der Gestaltung eine erhöhte Aufmerksamkeit zu. Dies gilt auch im Falle von Ersatzneubauten bestehender Quartierszeichen.



Stadtzeichen

Das **Stadtzeichen** wirkt als weithin sichtbares Gebäude auf die Stadtsilhouette und stellt per se einen städtebaulich zu begründenden Einzelfall dar. Der Wirkraum ist die Gesamtstadt, insofern sind Stadtzeichen generell als Kontext prägend einzustufen. Im Rahmen dieser Studie werden solche Vorhaben als Stadtzeichen bezeichnet, die die durchschnittliche Traufhöhe (siehe oben) um sieben und mehr Vollgeschosse überragt. Beispiele sind das Polizeipräsidium und das Sparkassen-Hochhaus. Durch die hohe potenzielle Auswirkung auf die Stadtsilhouette stellen Stadtzeichen einen Ausnahmefall dar und sollen lediglich in Stadtbereichen errichtet werden, die im Hinblick auf das Stadtbild weniger sensibel sind. Zudem ist eine mögliche Einflussnahme auf den Welterbe-Status zu prüfen. Aufgrund der Sichtbarkeit im Stadtraum soll ein besonderes Augenmerk auf die Kubatur und die architektonische Gestaltung von Stadtzeichen gelegt werden.

FUSSABDRUCK

Die Beurteilung der Prägung des baulichen Umfeldes im Hinblick auf den Fußabdruck bezieht sich in erster Linie auf den „horizontalen“ Eingriff in den bestehenden Stadtkörper. Entscheidende Merkmale des Fußabdrucks sind die überbaute Fläche des Vorhabens, sein Bauvolumen und damit einhergehend die Einhaltung oder Überformung des Stadtgrundrisses in der jeweiligen baulichen Situation. Da den Quartiers- und Stadtzeichen bereits eine Kontextprägung aufgrund ihrer Höhenentwicklung zugeschrieben wird, erfolgt die Beurteilung der Prägung in Bezug auf den Fußabdruck im Regelfall nur für ein als Akzent bezeichnetes Vorhaben.

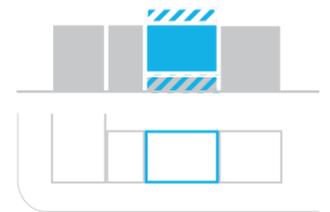
Der **Lückenschluss** beschreibt Vorhaben, die sich am bestehenden Stadtgrundriss orientieren bzw. in deren Rahmen der Fußabdruck nur unwesentlich erweitert wird. Dabei ist im Regelfall von zwei angrenzenden Baukörpern auszugehen. Dies ist der Fall, wenn ein bestehender Baukörper im Rahmen einer Aufstockung erhöht wird, ein geplanter Baukörper eine vormalige Baulücke schließt oder ein Ersatzneubau in einer geschlossenen Bauzeile realisiert werden soll. Bei einem Akzent als Lückenschluss handelt es sich in der Regel um ein Integriertes Vorhaben. Einschränkungen gelten jedoch in Bereichen mit einem sensiblen Stadtbild (siehe Kap. F, S.36 ff.).

Die **Innere Nachverdichtung** ist gekennzeichnet durch eine Vergrößerung des Fußabdrucks. In dieser Studie werden damit vornehmlich Vorhaben in Blockinnenbereichen im Sinne einer Bebauung in zweiter Reihe bezeichnet. Dabei ist eine ausreichende Belichtung des Neubaus und der angrenzenden Bebauung sicherzustellen. Eine Prägung ist hier in der Regel von der Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Stadtraum abhängig. Ist ein Vorhaben der Inneren Nachverdichtung als Akzent aus der Fußgängerperspektive im Stadtraum sichtbar, handelt es sich um eine Prägung des Kontextes.

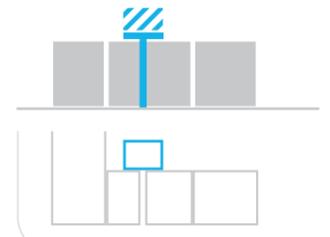
Die **Erweiterung** ist ebenfalls durch eine wesentliche Vergrößerung des Fußabdrucks gekennzeichnet. Damit werden Vorhaben bezeichnet, die den Stadtgrundriss verändern und sich mit einem deutlich größeren Fußabdruck als die prägenden Gebäude der Bauzeile darstellen. Ist zudem eine moderate Überhöhung der angrenzenden Baukörper (Akzent) über den gesamten Fußabdruck vorgesehen, erfolgt eine Prägung des städtebaulichen Kontextes.

Der **Ersatzneubau** eines freistehenden Gebäudes bezeichnet ein Vorhaben mit gleichem oder ähnlichem Fußabdruck. Der Ersatzneubau kann in offener Bauweise sowie als Solitär erfolgen. Sofern der Ersatzneubau den Fußabdruck und das Bauvolumen seines Vorgängerbaus sowie die durchschnittliche Gebäudehöhe der umgebenden Bebauung deutlich überschreitet, handelt es sich in der Regel um eine Prägung des Kontextes. Im Fall von bestehenden Hochhäusern ist eine Prägung bereits aufgrund der Höhenkategorie vorhanden.

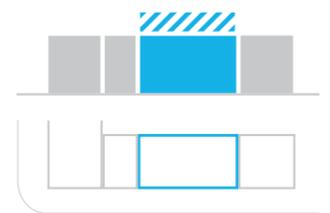
Mit einer neuen **Städtebaulichen Setzung** wird in aller Regel auch ein neuer städtebaulicher Kontext geschaffen. Sie setzt zudem eine Anpassung bzw. Schaffung der Erschließung voraus. Eine neue Städtebauliche Setzung soll in ihrer Gesamtheit zum umgebenden Stadtraum ausgestaltet werden und ist dahingehend zu beurteilen. Aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung ist sie per se als Kontext prägend einzustufen.



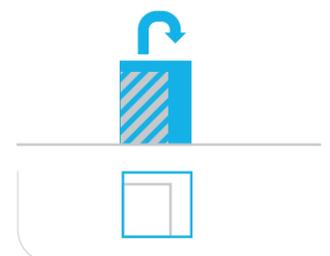
Lückenschluss



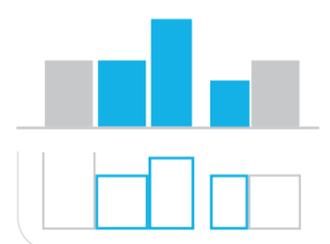
Innere Nachverdichtung



Erweiterung



Ersatzneubau eines freistehenden Gebäudes



Städtebauliche Setzung



F - STADTRÄUMLICHE VERTRÄGLICHKEIT

Ist ein Vorhaben als Kontext prägend eingeordnet worden, wird eine erweiterte Beurteilung hinsichtlich seiner stadträumlichen Verträglichkeit empfohlen. Die Beurteilung richtet sich nach den im Folgenden dargestellten Verträglichkeitskriterien.

Ein Vorhaben ist hinsichtlich seiner Verträglichkeit stets in seinem **stadträumlichen Kontext** zu beurteilen. Zur Operationalisierung dieser Beurteilung wird das Untersuchungsgebiet in die **Ausschlusszone, Aufstockungszone und Potenzialzone** unterteilt. Innerhalb dieser Zonen werden grundsätzliche Aussagen zur stadträumlichen Verträglichkeit von unterschiedlichen Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung getroffen.

Die Einteilung erfolgt auf Grundlage der Analyseergebnisse und stärkt das Leitbild der vertikalen Nachverdichtung. Dadurch fließen sowohl stadthistorische, morphologische und funktionale Aspekte als auch Belange der Sicherung von Stadtbild und Stadtsilhouette in die Zonierung mit ein.

In einer Matrix (siehe folgende Seite) ist die grundsätzliche stadträumliche Verträglichkeit von Vorhaben in den einzelnen Zonen dargestellt. Es wird unterschieden in:

(+) = Vorhaben ist verträglich

(+/-) einfache Ausnahme = Hohe Ansprüche an gestalterische und funktionale Qualität

(-) besondere Ausnahme = Sehr hohe Ansprüche an gestalterische und funktionale Qualität

(-) = Vorhaben ist unverträglich

Für Vorhaben, die nur bedingt in der jeweiligen Zone verträglich sind (einfache und besondere Ausnahme) bzw. zunächst unverträglich erscheinen, werden Ansprüche an einen qualitativen Mehrwert hinsichtlich der Setzung, des Nutzungsprogramms, der architektonischen Gestaltung und Aspekten der Nachhaltigkeit formuliert. Anhand dieser ergänzenden **qualitativen Leitlinien** kann die Verträglichkeit eines Vorhabens erhöht werden.

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

1 Höhenkategorie

Anpassung an Traufhöhe
Akzent
Quartierszeichen
Stadtzeichen

2 Fußabdruck

Lückenschluss
Innere Nachverdichtung
Erweiterung
Ersatzneubau
Städtebauliche Setzung

Integriertes Vorhaben

Kontext prägend

Klassisches Genehmigungsverfahren

Beurteilung hinsichtlich der stadträumlichen Verträglichkeit

F - Stadträumliche Verträglichkeit

1 Ausschlusszone

2 Aufstockungszone

3 Potenzialzone

Verträglichkeit ggf. unter Auflagen

Setzung
Programm
Architektonische Gestaltung
Nachhaltiges Bauen

Beurteilungsschema Teil 2

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

Matrix zur stadträumlichen Verträglichkeit von Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung

 Einzeldenkmal



Stadträumliche Verträglichkeit von Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung

AUSSCHLUSSZONE

Die rot hervorgehobene Ausschlusszone umfasst im Wesentlichen die historische Altstadt, das Moselufer sowie das Rheinufer inklusive der Gesamtanlage des kurfürstlichen Schlosses.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Stadtbildes, des besonderen Denkmalswertes der historischen Stadtanlage und der herausragenden Einzeldenkmäler ist die Verträglichkeit von Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung generell deutlich eingeschränkt. Daher wird empfohlen, innerhalb dieser Zone auf Kontext prägende Vorhaben zu verzichten.

Verträglichkeitskriterien Ausschlusszone

In der Ausschlusszone soll sich eine vertikale Nachverdichtung im Sinne der Stadtreparatur auf den Ersatzneubau bzw. die Aufstockung von Gebäuden zum Angleichen an die vorherrschende Höhe der Umgebungsbebauung (Höhenkategorie: Anpassung an die Traufhöhe) beschränken.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes nimmt die wesentlichen stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmale seiner baulichen Umgebung auf. Die Gestaltung der Dachgeschosszone soll sich an den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der baulichen Umgebung (Dachform, Dachneigung, Größe von Dachaufbauten) orientieren.

Kontext prägende **Akzente** sind in der Ausschlusszone nur bedingt verträglich und sollen nur in begründeten Ausnahmen zugelassen werden. Als Voraussetzung für eine Ausnahme wird die Anwendung der qualitativen Leitlinien hinsichtlich der Setzung und der architektonischen Gestaltung empfohlen. Die Verträglichkeit kann erhöht werden, wenn sich das Vorhaben hinsichtlich seines Fußabdrucks und der Kubatur in den Stadtgrundriss einfügt und wesentliche stadtbildprägende Gestaltungsmerkmale seiner baulichen Umgebung aufnimmt.

Auf **Quartierszeichen** und **Stadtzeichen** sollte aufgrund der Unverträglichkeit mit dem Stadtbild und des negativen Einflusses auf die von den Kirchtürmen bestimmte Silhouette der historischen Altstadt generell verzichtet werden.





AUFSTOCKUNGSZONE

Die gelb hervorgehobene Aufstockungszone umfasst im Wesentlichen die an die historische Altstadt angrenzenden Stadtbereiche der neuzeitlichen und gründerzeitlichen Stadterweiterung. Zudem wird die Blockrandbebauung im Stadtteil Rauental der Aufstockungszone zugeordnet.

In der Aufstockungszone sind ebenfalls stadtbildsensible Bereiche mit einer historischen Bebauung und Einzeldenkmälern vorhanden. Weitere Charakteristika sind eine überwiegend einheitliche Höhenstruktur und Dachlandschaft sowie ein in Teilen noch charakterprägender historischer Stadtgrundriss.

Da es sich bei der Aufstockungszone um einen vergleichsweise heterogenen Stadtraum handelt, werden zusätzlich stadtbildprägende Bereiche (rote Linien) und Verdichtungsgebiete (grüne Linien) definiert.

Insofern ist die Verträglichkeit von Kontext prägenden Vorhaben in der Aufstockungszone nur in bestimmten Bereichen und unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

Verträglichkeitskriterien Aufstockungszone

In der Aufstockungszone sind Kontext prägende **Akzente** in vielen Bereichen generell verträglich. Einschränkungen gelten in stadtbildprägenden Bereichen (siehe S.39). Bei Akzenten die in den Umgebungsschutz benachbarter Kulturdenkmäler hineinragen, wird als Bezugsmaß für einen Neubau die Firsthöhe von Hauptgebäudekörpern denkmalgeschützter Gebäude empfohlen.

Quartierszeichen sind in vielen Bereichen der Ausschlusszone in der Regel nur bedingt verträglich bzw. unverträglich und sollten außerhalb von Verdichtungsgebieten (siehe S.39) nur in besonders begründeten Ausnahmen zugelassen werden. Als Voraussetzung für eine Ausnahme wird die Anwendung der qualitativen Leitlinien hinsichtlich der Setzung und der architektonischen Gestaltung sowie des Nutzungsprogramms empfohlen. Dies ist einerseits mit der Nähe zur historischen Altstadt und herausragenden Einzeldenkmälern sowie andererseits in dem hohen Grad der Nutzungsdichte und -mischung vieler Bereiche der Aufstockungszone begründet.

Auf **Stadtzeichen** sollte in der Aufstockungszone aufgrund der in vielen Bereichen vorhandenen Unverträglichkeit mit dem Stadtbild verzichtet werden. Ausnahmen gelten für Verdichtungsgebiete (siehe S.39).

Im Fall einer städtebaulichen Neuordnung einer bestehenden Hochhausbebauung, die in der Nachbarschaft zu stadtbildprägenden Bereichen oder der Ausschlusszone liegt und sich außerhalb von vertikalen Clustern oder Verkehrskorridoren befindet (bspw. Rheinstraße 4-6), sollte die horizontale Nachverdichtung der vertikalen Nachverdichtung vorgezogen werden.

AUFSTOCKUNGSZONE (STADTBILDPRÄGENDE BEREICHE)

In diesen, mit roten Linien gekennzeichneten Stadtbildprägenden Bereichen innerhalb der Aufstockungszone hat sich eine homogene kleinteilige Baustruktur mit durchgängigen Traufhöhen, stadtbildprägenden Gebäuden und Ensembles sowie der historische Stadtgrundriss des 18. und 19. Jahrhunderts weitgehend erhalten. Herauszuheben sind die Schlossstraße mit einer einheitlichen Traufhöhe und in ihrer Funktion als wichtige Sichtachse oder die geschlossene, kleinteilige Blockbebauung im Bereich Löhstraße/Altlohrtor.

Verträglichkeitskriterien Stadtbildprägende Bereiche

Als Bezugsmaß für die vertikale Nachverdichtung wird die Gebäudehöhe der umgebenden Bebauung empfohlen. Eine geschlossene Blockrandbebauung und durchgängige Trauflinien sollten nicht durchbrochen werden. Die Gestaltung der Dachgeschosszone soll sich an den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der baulichen Umgebung (Dachform, Dachneigung, Größe von Dachaufbauten) orientieren.

Kontext prägende **Akzente** sind in den Stadtbildprägenden Bereichen der Aufstockungszone nur bedingt verträglich und sollen nur in begründeten Ausnahmen zugelassen werden. Als Voraussetzung für eine Ausnahme wird die Anwendung der qualitativen Leitlinien hinsichtlich der Setzung und der architektonischen Gestaltung empfohlen.

In den Stadtbildprägenden Bereichen der Aufstockungszone sollte aus Gründen der Stadtbildpflege sowie der Rücksichtnahme auf historische Gebäude und den Stadtgrundriss auf **Quartierszeichen** und **Stadtzeichen** verzichtet werden. Dies dient auch dem Umgebungsschutz von Denkmälern.

AUFSTOCKUNGSZONE (VERDICHTUNGSBEREICHE)

Die mit grünen Linien gekennzeichneten Verdichtungsgebiete sind durch städtebauliche Überformungen und Neuordnungen der Nachkriegszeit geprägt. Aufgrund ihrer teilweisen Vorprägung durch eine Hochhausbebauung und insbesondere ihrer stadträumlichen Lage an Hauptverkehrsachsen bzw. den Stadteingängen eignen sich Verdichtungsgebiete für eine vertikale Nachverdichtung.

Verträglichkeitskriterien Verdichtungsgebiete

In den Verdichtungsgebieten sind Kontext prägende **Akzente** generell verträglich.

Quartierszeichen sind bedingt verträglich und sollen daher städtebaulich begründet werden. Insbesondere aufgrund der Nähe zur Altstadt und herausragenden Einzeldenkmälern wird die Anwendung der qualitativen Leitlinien hinsichtlich der Setzung und der architektonischen Gestaltung empfohlen.

Die Verdichtungsgebiete bieten jedoch ein besonderes Potenzial im Sinne des Leitbilds der vertikalen Nachverdichtung. Auch vor diesem Hintergrund wird eine Begrenzung von Quartierszeichen in der Aufstockungszone auf die Verdichtungsgebiete als sinnvoll erachtet. Insbesondere stadträumlich exponierte Lagen an den Verkehrskorridoren Friedrich-Ebert-Ring und B 9, an der Stadteinfahrt Europa-Brücke sowie an der Kreuzungssituation Am Wöllershof/Hohenfelder Straße können durch Quartiers- und Stadtzeichen als Magistralen (siehe Kap. C 05) gestärkt werden und spannende Kontrastpunkte in der Stadtsilhouette setzen. Auch der Zentrumsbereich mit dem vertikalen Cluster am Zentralplatz kann im Sinne einer städtebaulichen und funktionalen Verdichtung des Zentrums gestärkt werden.

Aufgrund des Einflusses von **Stadtzeichen** auf die Stadtsilhouette in der Nähe der historischen Altstadt sollten sie nur in besonders begründeten Ausnahmen zugelassen werden. Als Voraussetzung für eine Ausnahme wird die Anwendung sämtlicher qualitativer Leitlinien empfohlen und die Begleitung durch ein Qualitätssicherungsverfahren (siehe Stadtzeichen Potenzialzone, S.40).



POTENZIALZONE

Die grün hervorgehobene Potenzialzone ist durch den Verkehrskorridor der Bahn und B 9 sowie den daran angrenzenden Stadtbereich Rauental mit einer heterogenen Abfolge verschiedener gewerblicher Typologien der Nachkriegszeit geprägt (siehe Kap. C 07). Aufgrund der geringeren Bedeutung für das Stadtbild eignet sich die Potenzialzone grundsätzlich für eine vertikale Nachverdichtung bzw. moderate Hochhausbebauung.

Verträglichkeitskriterien Potenzialzone

In der Potenzialzone sind **Akzente** und **Quartierszeichen** generell verträglich. Quartierszeichen sollten jedoch einem hohen Anspruch hinsichtlich der gestalterischen Qualität genügen. Der Sockel oder die Randbebauung von Quartierszeichen sollen einen passenden städtebaulichen Übergang zu den angrenzenden Stadtbereichen schaffen. Quartierszeichen können entweder als Solitäre in einzelnen Bereichen oder als neue vertikale Cluster (siehe unten) ausgebildet werden.

Stadtzeichen sind aufgrund ihrer Fernwirkung generell nur bedingt verträglich und sollen städtebaulich begründet werden. Insbesondere aufgrund ihrer Wirkung auf die Stadtsilhouette und der Nähe zum Kernbereich des Unesco-Welterbegebiets wird als Voraussetzung für Stadtzeichen ein Gesamtkonzept empfohlen, das freiraumplanerische, gestalterische, ökologische, städtebauliche und verkehrliche Belange integriert und durch Verfahren der Qualitätssicherung (Wettbewerb, Konzeptvergabe, Zertifizierung, städtebaulicher Vertrag, etc.) begleitet wird.

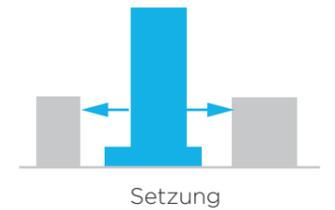
Unter Berücksichtigung der Stadtsilhouette eignet sich im Sinne des Leitbildes der vertikalen Nachverdichtung insbesondere der Verkehrskorridor der Bahn und B 9 für neue Quartiers- und Stadtzeichen. Dies erhöht auch die Erlebbarkeit der Rhythmik des Stadtraums aus der dynamischen Perspektive des Verkehrsteilnehmers.

In potenziellen Entwicklungsbereichen ist eine Hochhausbebauung im Sinne eines neuen vertikalen Clusters denkbar. Potenzielle Entwicklungsbereiche befinden sich insbesondere im Verkehrskorridor der Bahn und B 9 („Autohausmeile“) sowie in den gewerblich geprägten Bereichen im Rauental. Hier kann ein mindergenutzter Potenzialraum der Stadtentwicklung programmatisch angereichert werden. Vertikale Cluster im Sinne einer neuen städtebaulichen Setzung sollen auf Grundlage eines ganzheitlichen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungskonzepts entstehen und durch Verfahren der Qualitätssicherung (siehe oben) begleitet werden.

QUALITATIVE LEITLINIEN

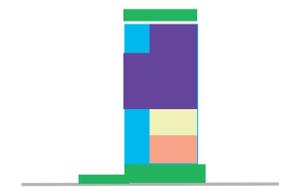
Die folgenden qualitativen Leitlinien geben über die stadtmorphologischen Aspekte hinaus Anregungen, wie durch neue Kontext prägende Vorhaben zusätzliche Mehrwerte im Stadtraum und für die Stadtgesellschaft geschaffen werden können.

Eine vertikale Akzentuierung ist als lesbares Zeichen in der Stadt immer auch ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Sie kann zur Stärkung der spezifischen Qualitäten des Ortes im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung des Stadtbildes genutzt werden. Eine überlegte und maßvolle **Setzung** schafft passende städtebauliche und gestalterische Übergänge zum Bestand der Umgebung und geht verhältnismäßig und sensibel mit dem historischen Kontext um. Sie orientiert sich an einem maßstäblichen Miteinander von neuer und bestehender Bebauung.



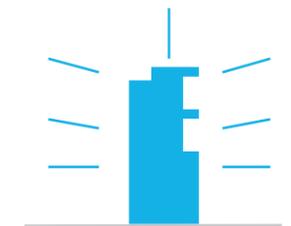
Setzung

Die Qualität von Hochhäusern misst sich auch an dem **Nutzungsprogramm**. Im Sinne der Resilienz haben Nutzungskonzepte mit einer vertikalen Mischung bzw. Flexibilität von Wohnen, Arbeiten sowie Dienstleistungs- und Freizeitangeboten eine deutlich höhere Zukunftsfähigkeit als monofunktional genutzte Gebäude. Durch öffentlich zugängliche Nutzungen in der Erdgeschosszone und dem obersten Geschoss bzw. öffentlich zugängliche Dachflächen passen sich multicodierte Gebäude deutlich besser in ihren städtischen Wirkungsraum ein und erfahren in der Regel eine höhere Akzeptanz.



Nutzungsprogramm

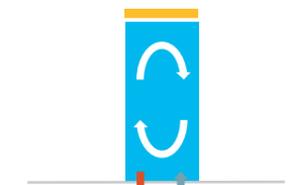
In Bezug auf die **Architektonische Gestaltung** hat neben der Figur (Punkthochhaus, Scheibe) die Gebäudekubatur einen maßgeblichen Einfluss auf die Verträglichkeit des neuen Baukörpers auf seine bauliche Umgebung und die Stadtsilhouette. Schlanke Kubaturen wirken eleganter und sollten den Vorzug vor voluminösen Kubaturen erhalten. Dies gilt insbesondere für Stadtzeichen.



Architektonische Gestaltung

Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist der Bezug zum umgebenden Stadtraum. So ist die Ausbildung einer passenden Sockelzone insbesondere in einer horizontal geprägten baulichen Umgebung ein probates Mittel der baulichen Integration sein. Die offene Gestaltung der Erdgeschosszone mit fließenden Übergängen zum öffentlichen Raum vermeidet neue Barrieren im Stadtraum. Hier sind offen gestaltete Fassaden und ausreichende Geschosshöhen, die sich am menschlichen Maßstab orientieren, geeignete Mittel. Gleichwohl sollten hohe qualitative Standards an die Gliederung und Materialität der Fassade sowie die Gestaltung des umgebenden Freiraums gelegt werden.

Hochhäuser können im Hinblick auf das **Nachhaltige Bauen** eine besondere Rolle einnehmen. Aufgrund der großen, meist vierseitig freistehenden Fassadenflächen, sind enorme Potenzialflächen für die Energiegewinnung vorhanden. Moderne, transluzente Photovoltaikfenster, die gleichzeitig auch die Funktion eines Sonnenschutzes übernehmen oder in Balkonbrüstungen oder konstruktive Bauteile integrierte Systeme, sind ein Baustein auf dem Weg zur CO₂-Neutralität. Zudem eignen sich die Gebäude für eine Versorgung mit effizienten Wärme- und Kühlsystemen. Durch die Verwendung ökologischer Baustoffe, vorzugsweise Holzbausysteme (siehe Kap. B, S. 11), kann die CO₂-Bilanz deutlich verbessert werden. Flexible Grundrisse und eine modulare Bauweise erhöhen die Anpassungsfähigkeit und dadurch auch die Langlebigkeit des Gebäudes.



Nachhaltiges Bauen

Gleichwohl sind die Auswirkungen von Hochhäusern auf das Stadtklima zu beachten. Insbesondere Kaltluftschneisen sollten unbedingt von einer Bebauung freigehalten werden. Auch kann durch die Verwendung heller Materialien sowie die Integration von Grünelementen in der Fassade und den gebäudenahen Freiräumen der Albedo-Effekt (Aufheizung) begrenzt werden.

QUELLENVERZEICHNIS

- ¹ vgl. <https://archipendium.com/architekturwissen/architektur-lexikon/hochhaus/>
- ² vgl. Meier, H. R. (2018): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Denkmalschutz/Denkmalpflege. S. 397 bis 405.
- ³ vgl. <https://denkmalconsultants.de/denkmal-baudenkmal-oder-bodendenkmal-eine-kurze-einfuehrung-in-die-lecture/>
- ⁴ vgl. Materialsammlung Städtebau, Band 1: Maße Regeln Richtlinien, TU Darmstadt, Fachbereich Architektur Fachgebiet Entwerfen und Stadtentwicklung
- ⁵ vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtbild>
- ⁶ vgl. Sonne, W.: Stadtbild und Denkmalpflege. Weiterbauen im historischen Kontext
- ⁷ vgl. <http://www.architektur-und-schule.info/unterrichtsanregungen/sichtachsen.html>
- ⁸ vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Skyline>
- ⁹ vgl. <https://archipendium.com/architekturwissen/architektur-lexikon/traufe/>
- ¹⁰ vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtmorphologie>
- ¹¹ vgl. Muster-Hochhaus-Richtlinie, Fachkommission Bauaufsicht, 2008
- ¹² vgl. <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Zentralplatz-Koblenz-Reaktivierung-Entwicklungsgeschichte-Stadt-2154976.html>, 2012
- ¹³ vgl. <https://www.arcade-xxl.de/news/19663>
- ¹⁴ vgl. <https://www.michaelkloos.de/projekte/planung-management/klvs-welterbe-oberes-mittelrheintal/>
- ^{15/16/17} vgl. Materialsammlung Städtebau, Band 1: Maße Regeln Richtlinien, TU Darmstadt, Fachbereich Architektur Fachgebiet Entwerfen und Stadtentwicklung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite:	Name:	Quelle:
8	Liebfrauenkirche	Von Holger Weinandt - originally uploaded to DE by author, self-made by author, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=279107
8	Hauptjustizgebäude	Von Asperatus - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Karmeliterstra%C3%9Fe_14.jpg
10	Koblenz 1833, Vogels Panorama des Rheins	Von Asperatus - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Karmeliterstra%C3%9Fe_14.jpg
10	Beispiel einer Aufstockung in Bremen	Börse_Aufstockung_Am_Markt_Bremen.jpg By Rudolf H. Boettcher - Own work, CC BY-SA 4.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=68594089
11	Beispiel eines Gebäudes in Holzbauweise in Umea/Schweden	https://pixabay.com/de/photos/haus-die-architektur-fassade-2021283/
14	Karte der Höhenentwicklung von Koblenz	Masterplan Koblenz, Stabsstelle für integrierte Stadtentwicklung, 2014, S. 57
14	Schnitt A-A	Datengrundlage: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz, 3d Stadtmodell
14	Schnitt B-B, markante Gebäude in der Stadtsilhouette	Datengrundlage: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz, 3d Stadtmodell
15	Wichtige Blickpunkte 1 & 3	Masterplan Koblenz, Kapitel 2.3, S. 56, Stabsstelle für integrierte Stadtentwicklung Koblenz, 2015
15	Wichtige Blickpunkte 2	Panorama_Koblenz_Hauptbahnhof.jpg, Von Holger Weinandt - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0 de, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6775056
16/17	Historische Karten	Kartengrundlage Masterplan Koblenz, Kapitel 2.1, S. 31, Stabsstelle für integrierte Stadtentwicklung Koblenz, 2015
18	Funktionsbereiche im Untersuchungsgebiet	Datengrundlage: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz & © OpenStreetMap-Mitwirkende
20	Touristische Aussichtspunkte	Datengrundlage: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz
20-21	Schrägluftbilder	Datengrundlage: Google Earth
22	Höhenstruktur	Datengrundlage: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz, 3d Stadtmodell
23	Am Plan	By HOWI - Horsch, Willy - Own work, CC BY 3.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=25848596
24	Denkmäler, bauliche Gesamtanlagen und Denkmalzonen im Untersuchungsgebiet	Datengrundlage: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz
24	Denkmalzone Historische Altstadt	By CF-NDB - Own work, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=19761390
26	Städtebauliche Typologien im Untersuchungsgebiet	Datengrundlage: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz
28	Leitbild der Vertikalen Nachverdichtung	Datengrundlage: Google Earth
35	Stadträumliche Verträglichkeit von Vorhaben der vertikalen Nachverdichtung	Datengrundlage: Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz

Alle weiteren Abbildungen und Fotos: c/o Zukunft - urbane Strategien und Stadt-Land-Plus Büro für Städtebau und Umweltplanung

AUFTRAGGEBER

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Amt 61)
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

BEARBEITUNG

C/O **ZUKUNFT** urbane
strategien

c/o Zunkunft - urbane strategien
Hachenberg & Pill GbR
Zeiseweg 9
22765 Hamburg

+49 (0)40 22 86 58 90
mail@co-zukunft.de
www.co-zukunft.de



Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Am Heidepark 1a
56154 Boppard Buchholz

+49 (0)6742 - 8780 - 0
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



C/O ZUKUNFT urbane strategien

Stadt-Land-plus GmbH