

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 a für den Bereich Emser Straße 250: Betreutes Wohnen, Altenpflege

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 a liegt im Koblenzer Stadtteil Horchheim.

Es wird begrenzt im Norden und Osten von der Emser Straße, im Süden von der Randbebauung der Emser Straße und im Westen von der Bahn.

2. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Koblenzer Stadtteil Horchheim, angrenzend an den Ortsteil Pfaffendorf. Der Vorhaben- und Erschließungsträger möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Wohngebiet von Horchheim und Pfaffendorf schaffen. Da die Zielgruppe zum großen Teil Menschen aus beiden Ortsteilen sind, die auch im hohen Alter noch in ihrer gewohnten Umgebung leben wollen, ist diese Anlage für betreutes Wohnen und stadtteilorientierte Pflege gedacht.

Es soll dieser Zielgruppe die Möglichkeit geboten werden, in barrierefreie Wohnungen umziehen und weiter in ihrer gewohnten Umgebung leben zu können.

Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan (der ein „W“ darstellt) entwickelt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch wenn zu erwarten ist, dass sich zum größten Teil Wohnen und Pflege im Plangebiet ansiedeln, soll eine störende weitergehende Nutzung ausgeschlossen werden. Nur dem betreuten Wohnen und der stadtteilorientierten Pflege dienende Anlagen sind im Plangebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 das von der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzte Höchstmaß aus.

Das Maß der baulichen Nutzung dient u. a. als Beitrag zur Verwirklichung der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung, die Eingang in den § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch - BauGB - gefunden hat.

Auf die festgesetzte GFZ sind nur die Geschossflächen der Vollgeschosse im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO anzurechnen.

Da die angrenzende Randbebauung entlang der Emser Straße 4 Vollgeschosse aufweist, wird für den Bereich betr. Wohnen dieser Ansatz talseitig ermöglicht. Das Gebäude ist so in das Gelände einzubetten, dass es nach Osten hin als dreigeschossiges Gebäude erscheint. Das Baufenster mit der Kennzeichnung A (Pflege) wird mit einem Höchstmaß von 3 Vollgeschossen festgeschrieben. Für das Baufenster mit der Kennzeichnung B wird das Dachgeschoss als Walmdach festgelegt, um die Gebäudehöhe optisch aufzulockern. Das nördliche Ende des Bauteils A ist als Walmdach oder Flachdach auszuführen, um im abfallenden Gelände die Giebelhöhe optisch zu reduzieren.

Die Ausrichtung der Gebäude entlang der Eisenbahntrasse wurde bewusst gewählt, um eine breite Ausrichtung des Gebäudes Richtung Westen zu erreichen und somit für die geschaffenen Innenhöfe und Freiflächen schallgeschützte Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Dieser Schallschutz kommt dem Wohngebiet östlich der Emser Straße zugute. Die betroffenen Räume sind durch Schallschutzfenster geschützt und haben einen besonderen Blick auf das Rheintal.

4. **Äußere Erschließung**

Die Lage des geplanten Vorhabens zwischen zwei beliebten Stadtteilen hat neben der Nähe zur City und der Spazier- und Radwege entlang des Rheins auch hinsichtlich seiner Erreichbarkeit von außerhalb große Vorteile. Ohne die enge Ortsteilstraßen von Horchheim zu belasten, erfolgt die Andienung durch Lieferanten und Besucher direkt über die Südtangente und Emser Straße.

Außerdem liegt unmittelbar am Gelände eine Bushaltestelle, so dass eine Reduzierung des Individualverkehrs möglich ist.

Andienung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die notwendigen Wege zur inneren Erschließung des Geländes sind so breit angelegt, dass andere öffentliche Vorschriften, vor allem der Brandschutz, erfüllt sind. Stellplätze stehen in ausreichender Anzahl gemäß Stellplatzverordnung zur Verfügung. Weitere Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Umgebung geschaffen, so dass mindestens 50 Stellplätze zur Verfügung stehen werden.

Objektbezogene Mülltonnenstellplätze sind in Absprache mit dem Koblenzer Entsorgungsbetrieb ausgewiesen. Wertstoffbehälter sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Emissionsquelle Eisenbahn

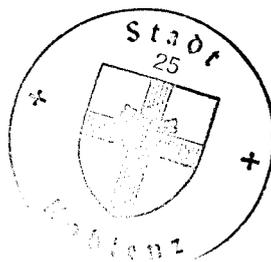
Die betroffenen Räume entlang der Bahn und unmittelbaren Eckräume erhalten besondere Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen. Die Anforderungen des Schallschutzes beziehen sich auch auf die Außenbauteile der Gebäude. Durch die geschlossene Bauweise zur Bahn hin und durch die aufgelockerte Gebäudeform zur Emser Straße hin, verbessert das Bauvorhaben die Wohnqualität in diesem Bereich.

5. **Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein landespflegerischer Planungsbeitrag vor, dem nähere Einzelheiten zu Art und Umfang der erforderlichen landespflegerischen Kompensationsflächen zu entnehmen sind.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, soweit sie der landespflegerische Planungsbeitrag vorschreibt, sind im Durchführungsvertrag geregelt (gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Ausgefertigt:
Koblenz, 05.08.2005



Stadtverwaltung Koblenz

Kurt W. Winem
Oberbürgermeister