

Kreisfreie Stadt Koblenz Stadtteil Horchheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 „Seniorenzentrum Koblenz-Horchheim“ gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 12. Februar 2009
Satzung

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG	4
1.1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL	4
2 VERFAHREN	5
2.1 DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB.	5
2.2 CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS	5
2.3 RECHTSGRUNDLAGEN	6
3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	6
3.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES	6
3.2 NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN	7
3.3 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	8
4.1 ANPASSUNG AN DIE GRUNDSÄTZE (G) UND ZIELE (Z) DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	8
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
5 PLANUNGSASPEKTE	9
5.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	9
5.2 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE	11
5.3 GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE	13
TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	19
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	19
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	19
3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	20
4 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	20
5 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	21
6 GRÜNFLÄCHEN	21
6.1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	21
6.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	22
6.3 ZEITLICHE UMSETZUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN	23
7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG	

	ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN.....	23
7.1	ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER WESTLICHEN GEBÄUDEAUSSENBAUTEILE SOWIE DIE AN DIESER GEBÄUDESEITE ERFORDERLICHEN SONSTIGEN SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN.....	23
7.2	ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER SONSTIGEN GEBÄUDEAUSSENBAUTEILE	24
8	HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE.....	24
	TEIL C ABWÄGUNG/AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	25
1.1	ABWÄGUNGSGEBOT NACH § 1 ABS. 7 BAUGB	25
1.2	GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS	27
	TEIL D PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	27
	TEIL E FLÄCHENBILANZ.....	28
	TEIL F KOSTEN.....	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUR LAGE DES PLANGEBIETES.....	6
ABBILDUNG 2: ABGRENZUNG DER TEILBEREICHE DES GELTUNGSBEREICHES (OHNE MAßSTAB)	7
ABBILDUNG 3: AUSZUG AUS DEM DERZEIT WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER KREISFREIEN STADT KOBLENZ.....	9
ABBILDUNG 4: LAGEPLAN RUMPF ARCHITEKTEN, AUGUST 2008	10

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1: SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEMÄß DIN 18005 TEIL 1	15
TABELLE 2: IMMISSIONSRICHTWERTE NACH TA LÄRM.....	16
TABELLE 3: IMMISSIONSGRENZWERTE NACH VERKEHRSLÄRMSCHUTZVERORDNUNG - 16.BIMSCHV	17

TEIL A PLANUNGSGRUNDLAGEN

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

1.1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Auf dem Gelände des derzeit bestehenden Alten- und Pflegeheims St. Josef in Koblenz-Horchheim ist durch die Maria Hilf RLP gGmbH im rückwärtigen, westlichen Bereich des Grundstücks beabsichtigt, ein neues modernes Seniorenzentrum zu errichten, um den heutigen Ansprüchen an Pflege, Betreuung und Wohnen sowie der größer werdenden Nachfrage an seniorengerechtem Wohnen zu entsprechen.

Der heutige Komplex, der früher als Krankenhaus erbaut wurde, und dessen Nutzungen werden auch während der Bauphase zur Errichtung des neuen Seniorenzentrums weitergeführt. Erst nach Einzug in das neue Seniorenzentrum wird das alte Gebäude abgerissen und auf dessen Fläche die Vorflächen mit Zuwegung und Grünflächen angelegt.

Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage des Koblenzer Stadtteils Horchheim. Die Erschließung ist über die Emser Straße im Osten des Plangebietes problemlos möglich.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Seniorenzentrums an der Emser Straße in Koblenz-Horchheim. Mit der Planung werden Bereiche festgelegt, für die eine bauliche Nutzung zulässig ist. Hierbei knüpfen die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die eingereichten Bauantragsunterlagen des Architekturbüros Rumpf an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht unter dem Oberziel des § 1 Abs.5 BauGB, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des Grundstücks sowie dessen Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Mit der Nutzung des nunmehr überplanten, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Areals ergibt sich der große Vorteil, dass keine im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie erhöhter Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Da sich derzeit das Pflege- und Altenheim St. Josef auf dem Grundstück befindet und das Grundstück im Eigentum der Maria Hilf RLP gGmbH steht, ist ein Neubau im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu empfehlen.

2 VERFAHREN

2.1 DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

Am 01. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Seitdem bestehen für die Städte und Gemeinden weitere planungsrechtliche Möglichkeiten zur Durchführung von Bebauungsplänen. Mit dem so genannten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können bestimmte Bebauungspläne vereinfacht und beschleunigt durchgeführt werden. Diese sind z.B. Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Da es sich vorliegend eindeutig um eine Maßnahme zur Nachverdichtung von Flächen bzw. der Innenentwicklung des Koblenzer Stadtteils Horchheim handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm. Diese Voraussetzung ist erfüllt.

Ebenso wird aufgrund der Größe des Seniorenzentrums (64 Betten; ab einer Bettenzahl von 100 ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich) kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso werden Beeinträchtigungen der in § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz) nicht unterstellt und damit sind auch diese Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Der Stadtrat der kreisfreien Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 222 „Seniorenzentrum Koblenz-Horchheim“ gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Fachbereichsausschuss IV hat am ____ den Entwurf des Planes und dessen Offenlage beschlossen.

Der Entwurf des Planes hat gemäß § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung in der Zeit vom ____ bis ____ ausgelegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach Prüfung der eingegangenen Anregungen gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch den Stadtrat am ____ als Satzung beschlossen. Soweit

Anregungen berücksichtigt wurden, sind die daraus entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.

Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nach der Ausfertigung ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

2.3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 222 „Seniorenzentrum Koblenz-Horchheim“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Eintragungen auf der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche, einen nördlicheren kleineren Bereich und einen größeren südlichen Bereich, auf welchem das eigentliche Vorhaben realisiert werden soll. Die beiden Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des Siedlungskörpers des rechtsrheinischen Stadtteils Horchheim im Osten der kreisfreien Stadt Koblenz an der Grenze zu Lahnstein. Erschlossen werden sie durch die im Osten angrenzende Emser Straße und die von der Emser Straße westlich verlaufende Grafenstraße. Zur westlich begrenzenden Trasse der Deutschen Bahn fällt das Gelände hin ab. Im Norden wird es durch Wohnbebauung und der Grafenstraße begrenzt, im Süden nur durch Wohnbebauung.

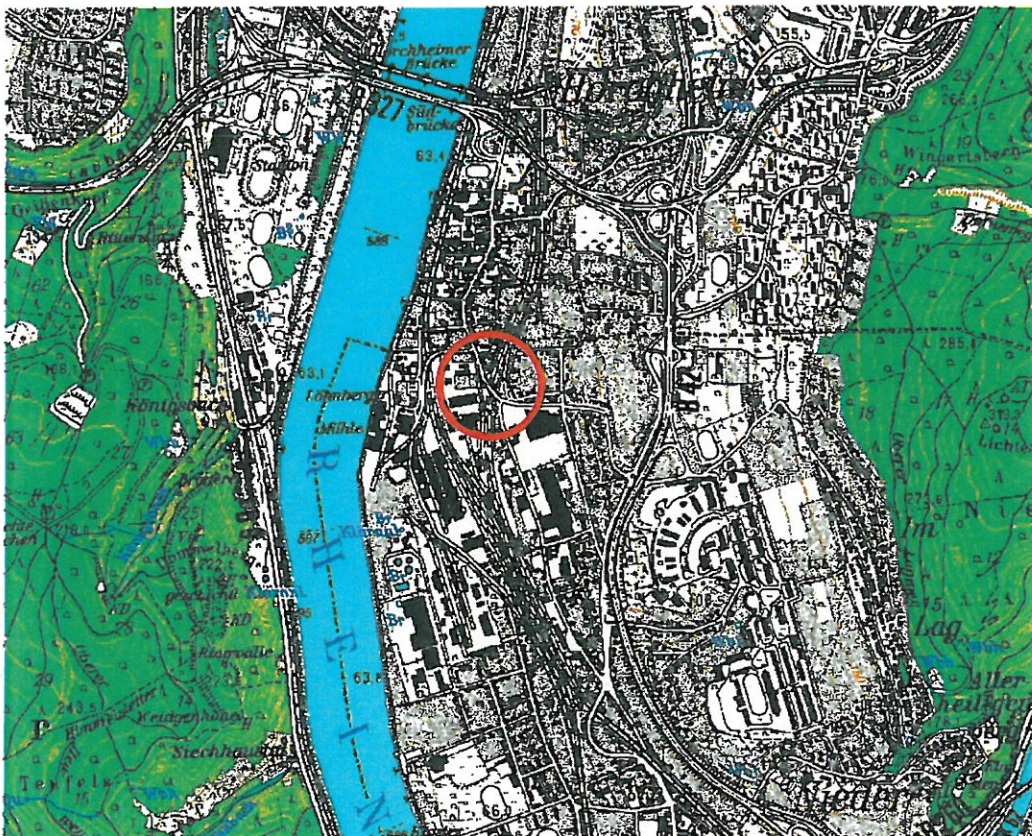


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 294/87, 95, 95 und 94/1 der Flur 22, Gemarkung Horchheim.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

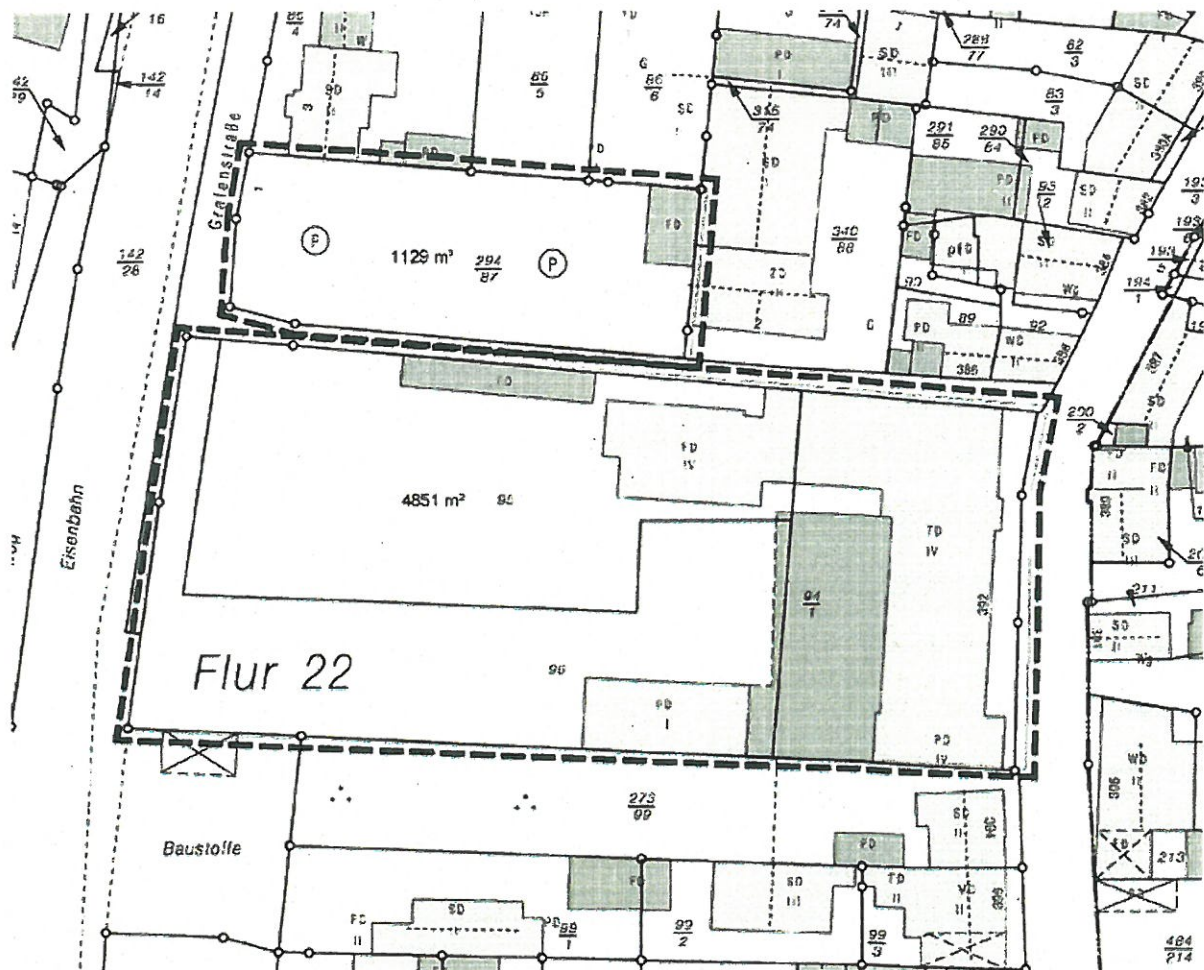


Abbildung 2: Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

3.2 NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Auf dem südlichen Teilbereich des Plangebietes ist heute das Alten- und Pflegeheim St. Josef der Maria Hilf RLP gGmbH angesiedelt. Zu dem zur Emser Straße hin orientierten 4-geschossigen Hauptgebäude wurden im Laufe der Zeit westlich davon mehrere Nebengebäude angebaut, so dass kein homogener Bau mehr besteht. Hier kann von einer fast vollständigen Versiegelung ausgegangen werden. Der westliche Teilbereich hingegen - zur Bahntrasse hin - ist als kleiner parkartiger Aufenthaltsbereich mit Baumbeständen, Baumhecken und Strauchhecken sowie einem kleinen Tümpel angelegt.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird teilweise als privater Parkplatz für Mitarbeiter und Besucher des Alten- und Pflegeheims genutzt. Im mittleren Bereich des Grundstücks hat sich eine Brachefläche entwickelt.

Die Umgebung wird überwiegend geprägt durch Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) mit wenigen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Unmittelbar in der Nachbarschaft in der Gra-

fenstraße befindet sich das Kolpinghaus, welches für Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten genutzt werden kann. Ebenso sind hier Ferienwohnungen integriert.

Im Osten verläuft die Emser Straße, die als eine der Hauptverkehrsstraßen von Horchheim gilt. Im Westen verläuft eine rechtsrheinische Bahntrasse der Deutschen Bahn, die nur für den Güterverkehr ausgelegt ist.

3.3 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im alleinigen Eigentum des privaten Investors. Damit ist sichergestellt, dass die gesamte überplante Fläche in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers steht und das Areal ohne Verzögerungen neu bebaut werden kann. Aufgrund der Berücksichtigung der privaten Grundstücksflächen wurde der räumliche Geltungsbereich in zwei Teilabschnitte unterteilt.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 ANPASSUNG AN DIE GRUNDSÄTZE (G) UND ZIELE (Z) DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan steht den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) nicht entgegen. Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist die kreisfreie Stadt Koblenz mit ihren Stadtteilen als Oberzentrum in einem hochverdichteten Raum aus. Hier soll sich im Wesentlichen eine qualitative Weiterentwicklung vollziehen. Die polyzentrische Struktur des hochverdichteten Raumes soll verfestigt werden. Dazu soll die oberzentrale Funktion der Stadt weiter ausgebaut werden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Wohnumfeldbedingungen sowie der Lebens- und Arbeitsbedingungen. Durch die Bündelung von Arbeit, Wohnen, Versorgung, Bildung und Dienstleistung soll die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, die Wohnungsmodernisierung, die städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Ausweisung von Flächen im Außenbereich.

Durch das geplante Vorhaben wird der Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und zur Sicherung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen. Durch die Überplanung des innerörtlichen Grundstücks wird auch dem regionalplanerischen Grundsatz der Schwerpunktbildung und dem Schutz vor Landschaftszersiedelung entsprochen.

4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege einer Berichtigung anzupassen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der kreisfreien Stadt Koblenz stellt im Bereich Koblenz-Horchheim für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 222 „Seniorenzentrum Koblenz-Horchheim“ Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ dar.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan muss nicht im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

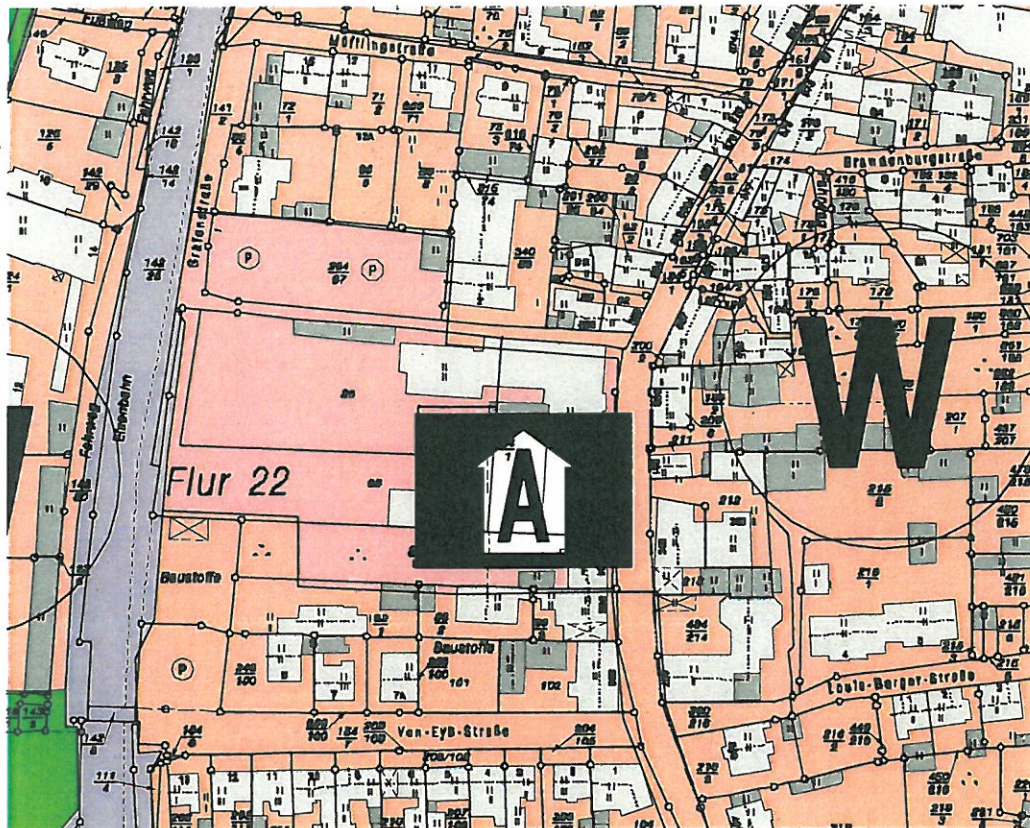


Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der kreisfreien Stadt Koblenz

5 PLANUNGSASPEKTE

5.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Ziel der Maria Hilf RLP gGmbH als Vorhabenträger ist es, im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 222 „Seniorenzentrum Koblenz-Horchheim“ ein neues Seniorenzentrum im westlichen Teil (des Grundstücks) zur Bahn hin zu bauen. Der nördliche Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll vollständig als Parkplatz für Besucher und Angestellte genutzt werden, der durch Grünstreifen und Alleebäume aufgewertet werden soll. Das heutige Alten- und Pflegeheim wird so lange weiter betrieben, auch während der Bauphase, bis der neue Komplex bezugsfertig ist. Erst nach Umzug der Patienten und Bewohner in das neue dreigeschossige Gebäude wird das alte Gebäude an der Emser Straße abgerissen, so dass eine einladende Vorzone in diesem Bereich entstehen kann. Aufgrund der natürlichen Geländeneigung zur Bahntrasse hin, wird von der Emser Straße ein zweigeschossiger Baukörper zu sehen sein. Das Gartengeschoss, als Kellergeschoss, das zur Bahntrasse hin ebenerdig angelegt wird, ist von der Emser Straße nicht erkennbar. Somit wird der neue U-förmige Komplex wesentlich niedriger als das heutige Seniorenheim, angelehnt an die Umgebungsbebauung.

Der nachstehend wiedergegebene Lageplan des Architekturbüros Rumpf zeigt konkret, wie der geplante Gebäudekomplex auf dem Grundstück geplant ist.



Abbildung 4: Lageplan Rumpf Architekten, August 2008

5.1.1 Nutzungskonzept

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Errichtung eines neuen Seniorenzentrums planungsrechtlich ermöglicht. Das Seniorenzentrum soll als Alten- und Pflegeheim fungieren, in dem Plätze für ein betreutes Wohnen sowie für pflegebedürftige Personen geschaffen werden.

Das zukünftige Seniorenzentrum St. Josef wird insgesamt 64 Plätze zur vollstationären, Kurzzeit- und Tagespflege auf drei Etagen bereitstellen. Davon sind 32 Plätze in 2 Wohngruppen für demenziell veränderte Menschen vorgesehen. Ebenso kann zukünftig in 15 Einzel- und Doppelappartements betreutes Wohnen angeboten werden.

Im Erdgeschoss des Seniorenzentrums sind ein kleines Café, eine Fußpflegepraxis und eine krankengymnastische Praxis vorgesehen.

5.1.2 Verkehrskonzept

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt im Osten an die Emser Straße. Hier kann direkt von der Emser Straße die Anlieferung der Küche, der Eingang zu den betreuten Wohnungen, die Entsorgung sowie die Anbindung zu den Behindertenparkplätzen und zum Haupteingang erfolgen. Von der Emser Straße über die Grafenstraße wird der private Parkplatz erreicht, der den Mitarbeitern und den Besuchern zur Verfügung steht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird optimal durch die direkt vor dem Haupteingang geplanten Bushaltestelle an der Emser Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Von dort beste-

hen regelmäßige und tägliche Verbindungen in die Innenstadt und alle Stadtteile sowie die Gemeinden in der Umgebung.

Eine Beeinträchtigung in Folge der geplanten Haltestelle für den Anliefer- und Halteverkehr besteht nicht. Entsprechende Abstimmungsgespräche wurden mit dem Tiefbauamt der Stadt Koblenz geführt.

5.1.3 Freiraumkonzept

Derzeit wird das Gebiet in zwei Teilbereiche hinsichtlich einer Freiraumnutzung gegliedert. Im östlichen Bereich kann von einer fast vollständigen Versiegelung ausgegangen werden. Der westliche Teilbereich hingegen zur Bahntrasse hin ist als kleiner parkartiger Aufenthaltsbereich mit Baumbeständen, Baumhecken und Strauchhecken sowie einem kleinen Tümpel angelegt.

Durch das Zurücksetzen des neuen Gebäudes innerhalb des Grundstückes kann diese parkartige Anlage nicht vollständig im Rahmen des Vorhabens erhalten bleiben. Innerhalb des neuen Freiraumkonzeptes wird aber versucht, möglichst vieles zu erhalten und zu sichern. So können zwei alte bis sehr alte Laubbäume erhalten werden, ebenso kann die Trockenmauer als Lebensraum erhalten bleiben, die das Grundstück eingrenzt. Zur Wahrung der Lebensraumsansprüche der sich im Gebiet findenden Vogelarten werden neben der Schaffung neuer Frei- und Parkflächen und dem Erhalt der vorhandenen Bäume weitere Ersatzlebensräume in Form von Nistkästen für Vögel und die im Gebiet wahrscheinlich anzutreffenden Fledermäuse angebracht (siehe Textfestsetzungen).

Durch die U-Form des Gebäudes entsteht ein Innenhofbereich, der als Demenzgarten zur Erholung der demenziell veränderten Menschen zur Verfügung stehen soll. Somit können in diesem Bereich neue Erholungsflächen geschaffen werden.

Vor allem durch das Zurücksetzen des Gebäudes in den rückwärtigen Bereich kann zur Emser Straße eine neue attraktive Vorzone angelegt werden, die gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen sowie Rasenflächen gestaltet werden soll und so zum Verweilen anregt. Ebenso können somit neue Lebensräume für die Tierwelt geschaffen werden und der Wahrung der klimatischen Verhältnisse Rechnung getragen werden. Neben diesen Erholungsflächen ist ein kleiner Freisitz zugehörig zur Cafeteria geplant.

Der private Parkplatz wird im Rahmen des Vorhabens ebenfalls umgestaltet. Es erfolgt eine Parkplatzzonierung, die durch Grünstreifen und Baumreihen aufgelockert wird.

5.2 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE

5.2.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der kreisfreien Stadt Koblenz gesichert. Unter anderen befinden sich neben Niederspannungsnetzanlagen entlang der Emserstraße auch die zur Versorgung des Anwesens dienende kundeneigene Trafostation mit 20-kV-Anschlusskabel. Das 20-kV-Erdkabel verläuft durch die Grafenstraße und weiter durch die Emserstraße der KEVAG (Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs- Aktiengesellschaft Netzplanung und -betrieb). Hier ist so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten weiterhin gewährleistet bleiben. Eine Beschädigung der Netzanlagen muss unbedingt vermieden werden. Gleiches gilt, wenn nach Bezug des neuen Seniorenzentrums das bestehende Gebäude abgerissen wird. Die Versorgung des geplanten Seniorenzentrums kann aus dem 20-kV-Kabelnetz über die kundeneigene Trafostation sichergestellt werden.

Auch die Entsorgung ist über die direkt angrenzende Emser Straße an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

Zur Löschwasserversorgung steht nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Trautmann, Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein, am 13.01.2009, eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung. Ein entsprechender Nachweis wird vom Vorhabenträger im bereits laufenden Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens erbracht. Dies wird ebenfalls verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Eine Anbindung des Gebietes an das Netz der Deutschen Telekom sowie der Kabel Deutschland GmbH ist möglich. In welchem Maße die Telekommunikationsanlagen der Unternehmen gesichert bzw. umverlegt werden müssen, kann zur Zeit noch nicht beurteilt werden. Wird eine Umverlegung notwendig, müssen die Unternehmen möglichst frühzeitig informiert werden. Telekommunikationsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Entsprechende Festsetzungen zur Versorgung des Gebietes sind nicht erforderlich.

5.2.2 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers wird in den öffentlichen Kanal an der Emser Straße eingeleitet. Dieses Kanalnetz ist im Mischsystem ausgebaut.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes zur Bahntrasse hin befindet sich ein städtischer Abwasserkanal DN 600. Der Kanal wird nicht überbaut, ebenso wird ein Schutzstreifen der Breite von 6,0 m mit einem Abstand von jeweils 3,0 m zu Kanalachse freigehalten. Der Kanal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Sicherung des Schutzstreifens wird im Durchführungsvertrag sowie als Grunddienstbarkeit im Grundbuch verbindlich geregelt.

Das Entwässerungssystem im Plangebiet ist als Trennsystem geplant. Zur Regenwasserentwässerung wird eine Zisterne errichtet, die vorwiegend zur Bewässerung der Grünflächen genutzt wird. Da diese nicht alles anfallende Regenwasser aufnehmen kann, wird über ein Notüberlaufsystem die überschüssige Menge des Regenwassers in den Straßenkanal in einer eigenen Leitung eingeleitet. Eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist aufgrund einer Nutzung als Alten- und Pflegeheim mit einem Anteil an demenzkranken Menschen nicht möglich.

Eine konkrete Festsetzung zur Sammlung des Regenwassers durch die Errichtung einer Zisterne ist aufgrund aktueller Urteile (z.B. BVerwG, Urteil vom 30. August 2001 – 4 CN 9.00) rechtswidrig und nichtig, da es ihr an „städtebaulichen Gründen“ im Sinne von § 9 Abs. 1, Halbsatz 1 fehlt. Somit wird auf eine konkret verbindliche Festsetzung verzichtet und nur ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Durchführungsvertrag wird die Thematik vertraglich geregelt.

5.2.3 Planungsalternativen

Aufgrund unterschiedlichster technischer Mängel kann das derzeit bestehende Alten- und Pflegeheim St. Josef in der bisherigen Form nicht mehr weitergeführt werden. Alternative Flächen an anderer Stelle des Stadtgebietes kamen nicht in Frage, da diese nicht zum Eigentum der Maria Hilf gGmbH gehören. Da sich das Seniorenheim seit Jahrzehnten in Horchheim auf diesem Standort befindet, in die Ortsgemeinschaft integriert ist und wesentlich die Umgebung mitprägt, liegt es nahe, auf dem vorhandenen Grundstück einen Neubau zu errichten. Einen Neubau direkt zur Emser Straße mit einer Bauzeit von mehr als eineinhalb Jahren würde aber bedeuten, dass die derzeitigen Bewohner des Heimes in unterschiedliche Einrichtungen der Maria Hilf gGmbH verteilt werden und so ihre gewohnte Umgebung aufgeben müssten. Dies sollte, insbesondere im Interesse der Bewohner, vermieden werden. Auch sollte die derzeit dichte städtebauliche und verkehrlich gefährliche Situation an der Emser Straße verbessert

werden. Somit kam es zu dem Kompromiss, den Neubau in den rückwärtigen Bereich zu versetzen, ohne zunächst den bestehenden Betrieb zu behindern.

Das für ein solches Vorhaben recht kleine Grundstück begrenzte die Alternativen zur Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück. Es sind keine nennenswerten Spielräume für eine veränderte Anordnung oder Gestaltung vorhanden, so dass eine weitergehende bauleitplanerische Einflussnahme faktisch nicht gegeben ist.

5.3 GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

5.3.1 Integrierte Grünordnung

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die planungsrelevanten Naturschutzbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen; hierzu gehören gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“. Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange wurde vom Büro ISU, Bitburg, eine Grünordnungsplanung erstellt. Diese wird mit ihren wesentlichen Aussagen in die Begründung integriert. Ansonsten wird auf den Fachbeitrag verwiesen, der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet wurde.

Als übergeordnetes allgemeines Ziel (§ 1 LNatSchG) gilt grundsätzlich, dass „Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich gemäß den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind“.

Im Wege der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes wurden zunächst die planungsrelevanten Naturschutzvorgaben ermittelt. Wesentliche Vorgaben sind demnach die Lage im Rahmenbereich des Unesco - Welterbes ‚Oberes Mittelrheintal‘, die naturschutzfachliche Schutzbedürftigkeit einzelner örtlicher Biotoptypen und schließlich die grundsätzliche Lage in einem Erholungsraum sowie Grünzug. Das Plangebiet ist in der städtischen Landschaftsplanung als bestehendes siedlungsabhängiges Gebiet (Teilgebiet eines Wohn- und Mischgebietes) dargestellt. Diesen Zielen des Landschaftsplanes kann entsprochen werden.

Vor dem Hintergrund dieser erfolgten Vorgabenermittlung wurde der regionale bis örtliche Zustand von Natur und Landschaft eingehender geprüft und bewertet. Es erfolgten hierzu zunächst allgemeine Ermittlungen zu den naturräumlichen Merkmalen, zu den geologischen und standörtlichen Grundlagen, zur Hydrologie sowie Hydrogeologie, zum Relief, zu Klima und Lufthygiene, zur Fauna sowie schließlich zum Orts- und Landschaftsbild und der hieraus resultierenden Erholungsfunktionen. Zur maßstäblichen Bewertung im Rahmen der Bebauungsplanung wurde zur Konkretisierung ermittelter regionaler Zustandsmerkmale eine örtliche Bestandsaufnahme durch Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt. Diese Bestandsaufnahme hat zusammenfassend / gewichtend ergeben, dass sich das Plangebiet in einem mittleren bzw. – unter Berücksichtigung der regionalen Merkmale – durchschnittlichem Wertzustand für Natur und Landschaft befindet. Einzelne örtliche Biotop- und Nutzungstypen stellen allerdings hochwertige Elemente des Naturschutzes dar; hierzu gehören insbesondere brachliegende Teilflächen, Gehölzstrukturen und vorhandene Trockenmauern.

Aus den ermittelten Planungsvorgaben bzw. -grundlagen ergeben sich dann konkrete ‚landespflegerische Zielvorstellungen‘, welche in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, und daher im Grünordnungsplan zusammengestellt wurden. Diese Zielvorstellungen stellen die

Grundlage für das eigentliche grünordnerische Maßnahmenkonzept, insbesondere zur Vermeidung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft, dar.

Folgende festsetzbare -fachplanerisch ermittelte und begründete- grünordnerische Maßnahmenziele zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen wurden getroffen:

- Erhalt von Einzelbäumen (insbesondere alte bis sehr alte Laubbäume)
- Erhalt von geschlossenen Gehölzbeständen (insbesondere heimischer Arten)
- Erhalt des Kleingewässers
- Festsetzung von Grünflächen (private Parkanlage)
- Erhalt von Trockenmauern / Mauerfugenvegetation
- Erhalt der Brachefläche (Flurstück 294/87)

Ziel ist es, innerhalb der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, möglichst viele der genannten grünordnerischen Maßnahmenziele zu berücksichtigen.

Die Anwendung der Ausgleichsregelung entfällt aus rechtlichen Gründen im Plangebiet; es ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Faktische Eingriffe sind natürlich dennoch zu erwarten; diese lassen sich jedoch durch verbindliche grünordnerische Festsetzungen erheblich vermeiden. Im Rahmen der Abwägung sind diese vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot) zu berücksichtigen. Ein Ausgleich für – nach vollzogener Abwägung - unvermeidbare Eingriffe ist allerdings nicht erforderlich.

Dennoch sieht die Planung vor, Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Vor allem sind im östlichen Teilbereich zur Emser Straße hin Anpflanzungs- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt worden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden ebenfalls spezielle Maßnahmen zum Artenschutz (Verbringung eines Vogelnestes in zu erhaltene Bäume, Anbringen von Nistkästen) in den Festsetzungskatalog aufgenommen, wodurch weitere Ersatzhabitate unter Einsatz geringer Mittel geschaffen werden können.

5.3.2 Schalltechnische Untersuchungen

In einem schalltechnischen Gutachten (Bericht Nr. b-2008-22-66 der ISU Bitburg) wurden die Aspekte der Geräuschemissionen und -immissionen umfassend untersucht und bewertet. Die daraus resultierenden Schallschutzvorkehrungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach sorgfältiger Abwägung der verschiedenen Alternativen festgesetzt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass dabei sowohl der Frage, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Umgebung hat, als auch welche Geräusche von außen auf das Vorhaben einwirken, detailliert nachgegangen wurde.

Die diesbezüglichen gutachtlichen Untersuchungen beruhen auf den Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998) (Geräusche gewerblicher Anlagen und vergleichbarer Einrichtungen, einschließlich der durch das Vorhaben verursachten Verkehre), der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, unterschieden sowohl zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm als auch hinsichtlich der Schutzwürdigkeit verschiedener Gebietsarten) sowie der 16. BimSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Das Gutachten ist wesentlicher Bestandteil der Prüfung der berührten Umweltbelange und als solches auch für die planerische Abwägung von entscheidender Bedeutung. Es wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet und dessen Ergebnisse in die Begründung integriert. Hinsichtlich der Einzelheiten der durchgeführten Untersuchungen sowie der vorgeschlagenen Schallschutzvorkehrungen wird ausdrücklich auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Im Hinblick auf die aus dem Gutachten resultierenden Anforderungen an den Schallschutz war zunächst zu überlegen, welche Schutzstandards für das Vorhaben selbst sowie für seine Umgebung anzunehmen sind. Die in der Fachuntersuchung zugrunde gelegten Gebietsarten mit ihren jeweils spezifischen Richt- und Orientierungswerten sind dabei als plausibel anzusehen. Demnach ergeben sich die Schutzanforderungen für das Alten- und Pflegeheim selbst nach den besonders strengen Maßstäben für entsprechende Einrichtungen (Krankenhäuser, Bettenhäuser, Pflegeanstalten, ...). Für die Umgebung werden demgegenüber verminderte Schutzstandards zugrunde gelegt, da es sich faktisch - auch wenn der Flächennutzungsplan hier Wohnbauflächen ausweist - derzeit um eine gemischte Bebauung, mit Wohngebäuden und anderen Nutzungen, wie etwa dem benachbarten Kolpinghaus u.ä. handelt. Die Planung ändert hieran nichts und beeinflusst die Umgebung insofern in keiner Weise.

Die Zugrundelegung des Schutzstandards für ein Wohngebiet verbietet sich hier auch schon alleine aufgrund der Vorbelastung durch die verschiedenen vorhandenen Geräuschquellen, insbesondere die Bahnstrecke, die Emser Straße, das Kolpinghaus usw. Sie ist durch die Planung nicht zu beeinflussen und typisch für die gesamte nähere Umgebung.

Zudem ist bereits heute ein - wenn auch kleineres - Alten- und Pflegeheim auf dem überplanten Grundstück vorhanden, das seine Umgebung in nicht unerheblichen Maße prägt. Hier sind ebenfalls Stellplätze und Anlieferbereich vorhanden, die im Zuge des Neubaus nur erweitert und neu geordnet werden.

Auch sonstige Schallquellen (Kolpinghaus, Glascontainer) usw. sind bereits heute vorhanden und werden durch die Planung nicht berührt.

Als Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes wurde zunächst das Beiblatt 1 vom Mai 1987 zum Teil 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen. Die dort angegebenen „Schalltechnischen Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung“ sind nachfolgend wiedergegeben.

Gebietsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr) ¹
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 Teil 1

¹ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die vorgenannten Werte sind im Rahmen der städtebaulichen Planung als antizipiertes Sachverständigengutachten zu verstehen und geben keine verbindlichen Grenzpegel vor. Nach Möglichkeit sollte jedoch versucht werden, die dort niedergelegten Orientierungswerte einzuhalten, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und unter angemessener Berücksichtigung anderer Belange möglich ist.

Darüber hinaus enthält die TA Lärm Immissionsrichtwerte, die aus nachfolgender Tabelle hervor gehen. Hier sind explizit Werte für Pflegeanstalten genannt.

Gebietsart	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
in Kurgebieten, Krankenhäusern, Pflegeanstalten	45	35
in reinen Wohngebieten	50	35
in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55	40
in Kern-, Dorf- und Mischgebieten	60	45
in Gewerbegebieten	65	50
in Industriegebieten	70	70

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Diese entsprechen im Wesentlichen den vorgenannten Werten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, werden jedoch im Gegensatz zu diesen für die Geräusche gewerblicher Anlagen und verschiedene andere Geräuschquellen von den zuständigen Behörden verbindlich angewendet. Sie unterscheiden sich zudem dadurch, dass im Gegensatz zu den Orientierungswerten nach DIN 18005 in der Nacht keine Mittelung der Geräusche über einen Zeitraum von 8 Stunden erfolgt, sondern die Beurteilung stets auf die ungünstigste (lauteste) Nachstunde bezogen ist und dass nachts keine Unterscheidung zwischen gewerblichen Geräuschen und Verkehrsgläuschen stattfindet, sondern für Lärmimmissionen aufgrund gewerblicher Quellen stets ein gegenüber dem Tag um 15 dB(A) verminderter und demnach strengerer Richtwert anzunehmen ist.

Für Verkehrsgläusche, also auch die Geräusche der Bahnstrecke, kann außerdem hilfsweise auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. Diese gelten zwar verbindlich nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen und sind daher im vorliegenden Fall nicht direkt anwendbar. Sie markieren jedoch die Obergrenze dessen, was der Ordnungsgeber in bestimmten Fällen als Obergrenze des Zumutbaren ansieht. Sie sind insofern auch im Rahmen der Abwägung bedeutsam und dürfen in keinem Fall überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV ergeben sich aus nachfolgender Tabelle:

Gebietsart	Immissionsgrenzwerte in dB(A)
------------	-------------------------------

	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57	47
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und in Kleinsiedlungsgebieten	59	49
in Kern-, Dorf- und Mischgebieten	64	54
in Gewerbegebieten	69	59

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV

Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet

Aus dem Gutachten ergeben sich in Bezug auf die Einhaltung der vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schutzstandard eines reinen Wohngebietes zugrunde gelegt) teilweise Unterschreitungen und teilweise Überschreitungen je nach Ort am Gebäude.

Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Altenheime werden überall am Gebäude eingehalten.

Da zwar die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, die schalltechnischen Orientierungswerte jedoch teilweise überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen für die geplante Nutzung hinsichtlich der Straßenverkehrsgeräusche der Emser Straße notwendig.

Schienenverkehrsgeräusche im Plangebiet

Aus dem Gutachten ergeben sich teilweise erhebliche Überschreitungen aller zu Grunde zu legenden Werte am betrachteten Vorhaben. Diese resultieren vornehmlich aus den Geräuschen der Bahnstrecke und werden allenfalls im Nahfeld bestimmter anderer Geräuschquellen und in größerer Entfernung zur Bahn zeitweise überlagert. Die Bahnlinie ist zudem deshalb als besonders kritisch anzusehen und gibt deshalb die Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen des Vorhabens vor, da sie aufgrund des hohen Güterverkehrsanteils auch nachts sehr laut ist. Die berechneten Beurteilungspegel unterscheiden sich nachts nur unwesentlich von den Werten für den Tag. Die Grenz-, Richt- und Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche liegen aber in diesem Zeitraum um 10 dB(A) unterhalb der für den Tag geltenden Werte und erfordern daher deutlich größere Schutzmaßnahmen.

Da im Hinblick auf das Bauvorhaben selbst keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen (vergleiche hierzu insbesondere die Ausführungen unter Punkt 5.2) und daher ein gänzlicher Verzicht auf die Baumaßnahme nicht in Frage kam, war nächst zu erwägen, ob die Lärmimmissionen, die auf das Altenwohn- und Pflegeheim von außen einwirken, durch eine geänderte Gebäudeanordnung oder eine veränderte Zuordnung einzelner Räume und Nutzungen innerhalb des Gebäudes vermindert werden können. Die Tatsache, dass das Vorhaben aufgrund des vorgegebenen Bauablaufs und wegen der angestrebten städtebaulichen und verkehrlichen Verbesserungen aber zwangsweise hinter dem jetzigen Baukörper errichtet werden muss und das Grundstück zudem recht klein ist und bei vorgegebenem Bauvolumen keine nennenswerten Spielräume für eine veränderte Anordnung oder Gestaltung eröffnet, begrenzt die bauleitplanerische Einflussnahmemöglichkeit. Sie ist faktisch nicht gegeben.

Sonstige Geräuscheinwirkungen

In der Nachbarschaft des Seniorenzentrum befinden sich das Kolpinghaus und eine Wertstoffinsel mit Altglascontainern, von denen ebenfalls Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet ausgehen können.

Da für das Seniorenhaus aufgrund der Verkehrslärmgeräusche insbesondere von der Schienenstrecke in jedem Fall passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig sind, werden die potenziell erhöhten Lärmeinwirkungen vom Kolpinghaus und der Wertstoffinsel bei der Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen mit berücksichtigt.

Ermittlung der Geräusche in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten Seniorenheims

Alle potenziellen Geräuscheinwirkungen durch das Vorhaben auf die Umgebung bewegen sich innerhalb des durch die vorgenannten schalltechnischen Werte vorgegebenen Rahmens. Selbst Überschreitungen der besonders strengen und für die Geräusche des Vorhabens auf die Umgebung maßgeblichen Richtwerte nach TA Lärm konnten nicht festgestellt werden. Die Situation ist typisch für die vorgefundene Nutzung und wird durch das Vorhaben gegenüber dem Status quo nicht maßgeblich verändert. Insofern kommt der Satzungsgeber zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen in der Nachbarschaft entbehrlich sind.

TEIL B BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, soziale Einrichtungen auch zukünftig innerstädtisch und integriert anbieten zu können. Denn nur durch den Neubau des Alten- und Pflegeheims kann ein langfristig gesicherter Fortbestand derartiger Arten in Koblenz-Horchheim gewährleistet werden. Dieser Zielsetzung entspricht die auch im Flächennutzungsplan vorgegebene Flächenausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für alle überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebliche Zahl ist die in der Planurkunde zur Gemeinbedarfsnutzung festgesetzte Baufläche. Verkehrs- und Grünflächen sind keine Bauflächen und daher nicht anzurechnen. Für Flächen für den Gemeinbedarf sind in § 17 BauNVO keine Bemessungsobergrenzen angegeben. Somit bezieht sich hier die Bemessungsgrenze auf die jeweilige Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf.

Bezugnehmend auf die überbaute Grundfläche des Vorhabens –Bruttogeschossfläche Erdgeschoss, Zuwegung Haupteingang, Sitzterrassen, Stellplätze und Anlieferung- ist im vorliegenden Fall eine GRZ von 0,6 ausreichend und vertretbar. Hierbei sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Eine Überschreitung mit einer weiteren baulichen Anlage ist hingegen nicht erlaubt und bewusst nicht zugelassen.

Geschossflächenzahl, Geschossigkeit

Zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit des Grundstückes werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Grundflächenzahl auf 1,8 festgesetzt, so dass eine dreigeschossige Bauweise möglich ist.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Aufgrund der natürlichen Geländeneigung hin zur Bahntrasse wird das Gartengeschoss als Vollgeschoss bereits angerechnet, da sich dieses ebenerdig zur Bahn hin öffnet. Von der Emser Straße ist das Gartengeschoss allerdings nicht als Vollgeschoss wahrzunehmen. Hier wird das Erdgeschoss ebenerdig erreicht. Somit ist straßenseitig nur ein zweigeschossiger Baukörper wahrzunehmen.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet, da diese Festsetzung nicht unbedingt erforderlich ist und die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz eingehalten werden können. Auch die Gebäudelänge von mehr als 50 m entspricht der Umgebungsbebauung, so dass den Anforderungen entsprochen werden kann.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht innerhalb des Plangebietes keine städtebauliche Notwendigkeit. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht überschritten werden darf. Die Festsetzung der Baugrenze soll der vorab erarbeiteten konkreten Planungskonzeption des Vorhabens entsprechen. Die gewählte Größe des Baufensters lässt den Bauherrn dennoch ein wenig Spielraum für mögliche untergeordnete Änderungen.

Gerade durch das Zurücksetzen des Baufensters in den rückwärtigen, westlichen Bereich, dort wo der geplante Baukörper sich tatsächlich befindet, wird eine Platzbildung und Aufenthaltsqualität zur Emser Straße hin gewährleistet, darüber hinaus wird die heutige sehr dichte städtebauliche Situation aufgelockert.

Die westlichste Grenze des Baufensters ist im Wesentlichen dem Verlauf des Gebäudes angepasst. Im Bereich des Demenzgartens, der fast vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sich befindet, wurde aufgrund der Berücksichtigung und Sicherstellung des Erhalts der beiden Bäume die Baugrenze um 2m versetzt.

4 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Gewährleistung der Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier privater Parkplatz, festgesetzt. Hier sind Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen. Eine konkrete Ausweisung erfolgt nicht. Die Parkplätze werden parallel zur Gartenstraße angeordnet, so dass pro Stellplatzreihe 6-7 Fahrzeuge geparkt werden können. Zwischen den Stellplatzreihen werden Grünstreifen zur Aufwertung angepflanzt. Ebenso entsteht an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbarparzellen Grünstreifen. Die schon vorhandene Garage bleibt erhalten und wird in das Stellplatzkonzept integriert.

5 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Der städtische Abwasserkanal (DN 600) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zweckmäßig sind. Nachrichtliche Übernahmen entfalten dabei keinen Rechtscharakter. Sie dienen nur der Darstellung der Zusammenhänge mit anderen Rechtsbereichen.

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist nicht erforderlich, da die Freihaltung des Kanals unter Berücksichtigung des beidseitig geforderten Schutzstreifens als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen wird und somit der Bauherr verbindlich versichert, dass keine Überbauung des Kanals erfolgt.

6 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Um den Zielvorstellungen des Grünordnungsplans weitestgehend zu entsprechen, wurden auf den Flächen, die nicht einer anderen Nutzung unterliegen, private Grünflächen festgesetzt, um sicherzugehen, dass diese Bereiche auch entsprechend genutzt werden.

Somit wird auch in Zukunft eine Durchgrünung des Geländes zur Verbesserung des Lokalklimas und zum Erhalt von Lebensräumen gewährleistet. Um für die verursachten, unvermeidbaren Eingriffe Ersatzmaßnahmen sicherzustellen, sind innerhalb der privaten Grünflächen die definierten Anforderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB zu beachten.

6.1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge

Als zusätzliche Maßnahme, die nicht aus den Zielvorstellungen des Grünordnungsplans resultiert, aber zum Schutz von Boden ebenso beiträgt, ist die Festsetzung der wasserdurchlässigen Beläge. Um die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsraten durch Flächenversiegelung zu minimieren und den visuellen Eindruck versiegelter Flächen zu vermeiden, sollen befestigte Flächen in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Somit kann einer weiteren Versiegelung des Plangebietes außerhalb der Baufläche entgegengewirkt werden und ein schonender Umgang mit Boden erreicht werden.

Erhalt der Trockenmauer

Auch die Trockenmauer, die das Grundstück im Westen einfriedet, kann gemäß den Zielvorstellungen des Grünordnungsplanes erhalten werden. Die regionaltypische Schiefermauer, die z.T. eine Mauerfassadenbegrünung mit Efeu aufzeigt, besitzt eine hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz und wird auf der ‚Rote Liste – Biotoptypen‘ (Rieken 2006) geführt. Hierbei wird die Bestandsgefährdung deklariert, allerdings unterliegen diese Biotope nicht einem förmlichen Schutz. Der Erhalt der Trockenmauer ist nicht nur für die Pflanzen- und Tierwelt von Bedeutung. Sie erfüllt auch als aktive Lärmschutzmaßnahme hinsichtlich des Lärmschutzes in Bezug auf die sich in der unmittelbaren Nähe befindlichen Bahnstrecke eine wichtige Rolle.

Schutz der vorhandenen Vogelwelt

In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden vorsorglich spezielle Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungskatalog aufgenommen, um die vor-

handene geschützte Vogelwelt innerhalb des Gebietes möglichst wenig durch den Wegfall des parkähnlichen Lebensraums zu beeinträchtigen.

Das im Plangebiet vorhandene Vogelnest wird noch vor Beginn der Bebauung fachgerecht in eine der Rotbuchen verpflanzt, die im Rahmen der Neuplanung erhalten werden können. Die fachmännische Umsiedlung des Nestes ist so durchzuführen, dass die empfindlichen Wurzelbereiche des Baumes nicht beeinträchtigt werden.

Ebenso werden verschiedene Arten von Nistkästen / Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten und für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten an Alt- und Neubau angebracht.

6.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Um den weitergehenden landespflegerischen Zielvorstellungen zu entsprechen, auch Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe zu schaffen – obwohl dies rechtlich nicht notwendig ist – sind unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung und Bepflanzung des Plangebietes getroffen worden. Somit wird einer Durchgrünung des gesamten Plangebietes Rechnung getragen.

Die unterschiedlichen Festsetzungen resultieren aus den unterschiedlichen Anforderungen und Nutzungsmöglichkeiten der verschiedenen Teilbereiche des Plangebietes.

Ebenso wurde angestrebt, die im Plangebiet vorhandenen Bäume so weit wie möglich zu erhalten. Dies ist aufgrund der notwendigen Rücksetzung des Gebäudes zur Bahntrasse hin nur in Teilen möglich. Die beiden alten bis sehr alten Bäume, die durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden, sind deswegen explizit zum Erhalt festgesetzt worden, da diese ebenso wie die Trockenmauer in der ‚Roten Liste - Biotoptypen‘ aufgeführt sind. Die anderen alten bis sehr alten Bäume können aufgrund der Rücksetzung des Gebäudes nicht erhalten werden. Diese würden während der Baumaßnahmen einen zu großen Schaden nehmen. Falls dennoch ein weiterer Baum erhalten werden kann – nicht bei den Baumaßnahmen zu Schaden kommt – ist dies ganz im Interesse des Vorhabenträgers. Eine andere Ausrichtung und Stellung des Baukörpers ist aufgrund der notwendigen Weiterführung des derzeitigen Alten- und Pflegeheims nicht möglich, da das vorhandene Grundstück für ein solches Vorhaben relativ klein ist (siehe dazu auch 5.2.3). Aufgrund der hohen Wertigkeit der Bäume für den Arten- und Biotopschutz sowie der hohen Funktion zur Luftfilterung / -regeneration (gerade in diesem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich wichtig) sollen Ersatzbäume gepflanzt werden. Natürlich ist es der Stadt bewusst, dass diese neu angepflanzten Bäume nicht direkt die hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz sowie die hohe Funktion zur Luftfilterung haben wie die alten bis sehr alten Bäume, dennoch lässt sich der Erhalt der Bäume nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbaren.

Der derzeit fast vollständig versiegelte westliche Teilbereich des Hauptgrundstücks wird hingegen durch die Rückstellung des Gebäudes einer Durchgrünung und Entsiegelung vollzogen.

Durch die aufgestellte Pflanzliste, die sich aus der grünordnerischen Vorortbestandsaufnahme ergeben hat, wird sicher gestellt, dass nur heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Gehölzstrukturen vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) ist Vorsorge gegenüber Beeinträchtigungen zu treffen (siehe DIN 18920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’, Oktober 1973, und ‘Richtlinie für die

Anlage von Straßen - RAS -, Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen', 1986).

6.3 ZEITLICHE UMSETZUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN

(§§ 18 – 21 BNatSchG)

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die landespflegerischen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen. Nur durch zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und / oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN

7.1 ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER WESTLICHEN GEBÄUDEAUßENBAUTEILE SOWIE DIE AN DIESER GEBÄUDESEITE ERFORDERLICHEN SONSTIGEN SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte besonders durch die sich im Westen befindliche Bahnstrecke war zu untersuchen welche Möglichkeiten für eine Verbesserung der schalltechnischen Situation in Frage kommen.

Dabei sind im ersten Schritt weitere aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke in Betracht gezogen worden. Da hier jedoch schon heute Lärmschutzwände vorhanden sind und auch das Grundstück des Altenwohn- und Pflegeheims durch eine Mauer eingefriedet ist, ist eine Reduzierung der Lärmeinwirkungen auf das Vorhaben selbst bei einer Erhöhung der bereits vorhandenen Mauern und Wände nur in ganz begrenztem Umfang möglich. Dies gilt insbesondere aufgrund der Zuordnung von Schallquelle und Einwirkungsorten und der Höhenlage der Immissionspunkte.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens wäre für eine erkennbare Reduzierung der Geräusche in allen Geschossen eine als Alternative 1 deklarierte Erhöhung der Mauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf 5,50 erforderlich gewesen. Diese hätte jedoch erhebliche Nachteile in anderer Hinsicht (Verschattung, Mikroklima, Ortsbild u.ä.) gehabt und zudem dazu geführt, dass nur noch aus dem Obergeschoss Aussicht in Richtung Westen bestanden hätte. Diese Nachteile wurden als unverhältnismäßig angesehen und wiegen nach Ansicht der Stadt schwerer als die durch die Mauer erzielbaren schalltechnischen Vorteile. Sie wurden aus diesem Grund nach sorgfältiger Prüfung verworfen.

Somit wurde eine Entscheidung für Alternative 2 getroffen, die verbindlich festgesetzt wurde. Zur Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes muss eine Lärmschutzwand, oder eine vergleichbare Abschirmung, die die beiden Gebäudeflügel miteinander verbindet, so dass ein abgeschlossener Innenhof im Bereich des Demenzgartens entsteht, mit einer Höhe von 4 m ab Oberkante Fußboden des Gartengeschosses errichtet werden. Nachteil dieser Alternative ist sicherlich, dass die Grünbereiche westlich davon bis zur Einfriedung weiterhin nicht die Anforderungen an den Schallschutz erfüllen, so dass diese nicht als Außenwohnbereiche genutzt werden können. Durch die verbindlich festgesetzte aktive Lärmschutzwand reduzieren sich auch die Schienengeräusche besonders im Gartengeschoss. Der Schutz des Erdgeschosses und des Obergeschosses ist durch eine aktive Maßnahme nicht zu erreichen.

Der darüber hinaus erforderliche Schutz kann nur durch bauliche Vorkehrungen (passive Schallschutzmaßnahmen) an der Außenhaut des Gebäudes erreicht werden. Hier ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, November 1989, anzuwenden, die die Luftschalldämmung der Außenhaut von „Aufenthaltsräumen“ berücksichtigt.

Da die am westlichsten gelegene Gebäudewand des geplanten Komplexes die schützwürdigste Seite ist, sind aufgrund der sehr hohen Lärmbelastungen hier keine Fenster und sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zulässig, was explizit festgesetzt wurde. Für Wände von Aufenthaltsräumen in dieser Fassade gilt es erf $R'_{w,res}$ von 60 db. Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der Festsetzungen wurden Begriffsdefinitionen formuliert.

7.2 ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER SONSTIGEN GEBÄUDEAUßEN-BAUTEILE

An den weiteren Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen wurde ebenso in differenzierten Betrachtungen für jedes Geschoss dabei die Anforderungen an die Außenbauteile ermittelt und in sogenannten „Gebäudelärmkarten“ dokumentiert, welche zur Verdeutlichung und Orientierung festgesetzt wurden. Diese geben für jede Fassade vor, welche Schallschutzanforderungen an die Ausführung der Außenbauteile zu stellen sind, um die maßgeblichen Innenpegel für unterschiedliche Raumarten bzw. Nutzungen einzuhalten. Diese Anforderungen wurden durch entsprechende textliche Festsetzungen verbindlich gemacht. Somit ist sichergestellt, dass die Anforderungen der DIN 4109 zu jeder Zeit sichergestellt sind und eine angemessene Wohn- und Aufenthaltsqualität - selbst für besonders empfindliche Räume – gegeben ist.

Da Schallschutzfenster nur im geschlossenen Zustand voll wirksam sind, sind zum Schlafen genutzte Räume mit schallgedämmten Lüftern auszustatten, die ebenfalls den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen müssen.

Der Stadt ist bewusst, dass das geplante Vorhaben in schalltechnischer Hinsicht nicht unkritisch ist und erhebliche Anstrengungen des Vorhabenträgers im Hinblick auf den Schallschutz erfordert. Dennoch sind mit ihm in anderer Hinsicht solche Vorteile verbunden, dass ein Verzicht auf die Maßnahme weder für die Stadt noch für den Vorhabenträger angemessen erscheint. Die getroffenen Schallschutzvorkehrungen gewährleisten einen in der vorgefundenen Situation optimalen Schallschutz. Gegenüber der heutigen Situation – sowohl in der Umgebung, als auch in Bezug auf das Vorhaben – treten keine Nachteile auf. Im Altenwohn- und Pflegeheim werden aufgrund der zu treffenden aufwendigen baulichen und technischen Schutzvorkehrungen deutlich besser Verhältnisse erreicht als im Bestand.

8 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur eindeutigen Festlegung der maßgeblichen Bezugshöhe wird die Höhenlage der baulichen Anlage festgesetzt.

TEIL C ABWÄGUNG/AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1.1 ABWÄGUNGSGEBOT NACH § 1 ABS. 7 BAUGB

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die kreisfreie Stadt Koblenz als Planungsträger bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")

- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit" – Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit" - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Seniorenheimes. Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Koblenz-Horchheim. Die angrenzenden Bereiche haben Wohngebiets- bzw. Mischgebietscharakter, wobei die Wohnbebauung dominiert.

Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass die Wohnqualität der umgebenden Bereiche durch den Neubau des Seniorenzentrums nicht beeinträchtigt wird. Auch ist die Nutzung seit Jahrzehnten an diesem Standort integriert und prägt diesen Teilbereich von Horchheim wesentlich mit. Ebenso gehen von der umgebenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen einher. Nur durch das Kolpinghaus, in dem Veranstaltungen, Feierlichkeiten und Vereinsaktivitäten stattfinden, und die Wertstoffinsel für Altglascontainer können zu zeitweisen Beeinträchtigungen führen. Durch die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, die vor allem aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse und zur Emser Straße notwendig werden, die aber auch die Beeinträchtigungen durch Kolpinghaus und Wertstoffinsel minimieren, können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet werden.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten

Menschen und der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei der Schaffung der Voraussetzungen zur vielfältigen Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau ist eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der kreisfreien Stadt Koblenz im Hinblick auf die demografische Entwicklung die Bereitstellung seniorengerechter Wohnungen und Pflegeanstalten. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Nur durch den Neubau des Seniorenzentrums kann an diesem innerstädtisch gelegenen Standort das altengerechte Wohnen und Pflegen aufrechterhalten werden, auch werden die sozialen Bedürfnisse der alten Menschen durch das Vorhaben berücksichtigt.

Die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche in einer an die Umgebung angepassten Bebauung trägt genau zur Erreichung des Ziels der Erhaltung vorhandener Ortsteile bei. Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet ebenso hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt werden müssen. Diesen Zielen konnte weitgehend entsprochen werden, so dass sie vielfach in die Planung eingeflossen sind.

Folgende grünordnerische Maßnahmenziele konnten nicht berücksichtigt werden:

- Erhalt von geschlossenen Gehölzbeständen (insbesondere heimischer Arten)
- Erhalt des Kleingewässers
- Erhalt der Brachefläche (Flurstück 294/87)
- Erhalt von Einzelbäumen (in Teilen berücksichtigt)

Dem Erhalt von geschlossenen Gehölzbeständen und dem Erhalt des Kleingewässers kann aufgrund der Tatsache, dass das zu errichtende Vorhaben sich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befinden wird, nicht Rechnung getragen werden. Diese Zielvorstellungen sind nicht mit den bebauungsabhängigen Zielvorstellungen vereinbar. Gerade in diesen Bereichen ist das neue Gebäude geplant. Der Neubau des Altenwohn- und Pflegeheimes wird gerade deswegen in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes geplant, um einen reibungslosen Ablauf der Bauarbeiten gewährleisten zu können und dass somit sichergestellt ist, dass auch ein reibungsloser Fortgang der Tätigkeiten im Altbau geschehen kann.

Aufgrund eines notwendigen Stellplatznachweises wird die gesamte nördliche Teilfläche des Plangebietes als privater Parkplatz vorgesehen. Somit kann die Brachefläche ebenfalls nicht erhalten werden. Um eine gestalterische Aufwertung der Parkflächen dennoch zu erhalten, ist eine entsprechende Stellplatzbegrünung festgesetzt.

Um die Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaftspflege sehr gering zu halten bzw. auszugleichen, sind mehrere Ersatzmaßnahmen verbindlich festgesetzt worden, so dass die Belange weitestgehend berücksichtigt werden können.

Auch hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen kann durch die Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

1.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schaffung der Voraussetzungen zum Fortbestand des innerstädtischen Alten- und Pflegeheimes in der Emser Straße in Koblenz-Horchheim
- Geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz
- Durch die Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale und der damit verbundenen Möglichkeit zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen entsteht insgesamt keine Neuversiegelung, die Versiegelungsbereiche werden nur verlagert
- Durch das Interesse des privaten Investors an einer zeitnahen Umsetzung kann von einer schnellen Durchführung des Bauvorhabens ausgegangen werden
- Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen sowie der Lärmschutzwand zum Demenzgarten hin können die Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse eingehalten werden
- Es wird angestrebt, die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes durch Anpflanzungen auszugleichen
- Die nicht durch das Bauvorhaben beeinträchtigten Bereiche sollen erhalten werden, z.B. Baumbestände und die Trockenmauer

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt.

Fazit

Die kreisfreie Stadt Koblenz hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die kreisfreie Stadt Koblenz zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisieren.

TEIL D PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Auch kann von einer zeitnahen Durchführung ausgegangen werden, da der Bauantrag ebenfalls für das konkrete Vorhaben zur Baugenehmigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht wurde.

TEIL E FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung:	m²	%
Fläche des Geltungsbereiches	5977	100,0
Nördlicher Teilbereich	1129	19
Südlicher Teilbereich	4848	81
Baufläche	4636	78
Überbaubare Fläche	2820	48
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	954	16
Privater Parkplatz	954	16
Private Grünflächen	387	6

TEIL F KOSTEN

Der kreisfreien Stadt Koblenz entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Ausgefertigt

Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz, den 01. Aug. 2013

 Der Oberbürgermeister
