Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 270 Gulisastraße, Koblenz - Güls

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 270 liegt am südlichen Ortsrand des Koblenzer Stadtteils Güls.

Es wird begrenzt im Osten von der Gulisastraße, im Norden von der Randbebauung der Gulisastraße, im Süden und Westen von Streuobstwiesen.

2. Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Koblenzer Stadtteil Güls. Es wird begrenzt durch die Gulisastraße und der südlichen Randbebauung entlang der Gulisastraße. Der Vorhaben- und Erschließungsträger möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung am Ortsrand von Güls schaffen. Da die Zielgruppe zum großen Teil Menschen aus Güls 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 umzuziehen und weiter in ihrer gewohnten Umgebung leben zu können.

3. Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als geplantes Mischgebiet

Die Planparzelle wird mit WA belegt. Dies dient dem Schutz der Bewohner der stadtteilorientierten Pflege und dem betreuten Wohnen, damit die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen werden.
Die im Flächennutzungsplan dargestellte Umgehung Güls ist südlich des Grundstücks geplant.
Sie wird vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 270 nicht erfaßt.

4. 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 dienenden 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 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 BauGB gefunden hat.

Auf die festgestetzte GFZ sind nur die Geschoßflächen der Vollgeschosse im Sinn von § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO anzurechnen.

Zur Berechnung der Grundflächenzahl wurden sämtliche Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsträgers im Geltungsbereich mit einbezogen. Die rechtliche Seite wird mit einer gegenseitigen Baulasteneintragung abgedeckt.

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen für betreutes Wohnen und stadtteilorientierter Pflege wird die Ausrichtung der Wohnräume des betreuten Wohnens sowie der Pflegezimmer der stadtteilorientierten Pflege zum ruhigen rückwärtigen Bereich ermöglicht.

Da die angrenzende Randbebauung entlang der Gulisastraße fast ausschließlich 2 Vollgeschosse aufweist, wird für den Bereich betr. Wohnen dieser Ansatz festgeschrieben. Das Baufenster mit der Kennzeichnung A (stadtteilorientierte Pflege) wird mit einem Höchstmaß von 2 Vollgeschossen festgeschrieben. Für das Baufenster mit der Kennzeichnung B wird das Dachgeschoß als Staffelgeschoß festgelegt, um die Gebäudehöhe optisch aufzulockern. Durch dieses Staffelgeschoß werden Anforderungen an ein gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnis nicht beeinträchtigt und es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten (§ 17 Abs. 2 Satz 1-3 BauNVO).

Die Parzelle 844/1 wird mit einer zweigeschoßigen Bauweise belegt, wobei das zweite Vollgeschoß im Dach liegen muss entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Die Baufenster sind in Nutzungseinheiten gegliedert, um eine Höhenstaffelung der Gebäude zu erreichen.

Die Ausrichtung der Gebäude wurde bewußt gewählt, um eine breite Ausrichtung der Gebäude Richtung Süden zu erreichen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und zu sichern.

5. Äußere Erschließung

Die Ortsrandlage des geplanten Vorhabens hat, neben der Nähe zur freien Natur, auch hinsichtlich seiner Erreichbarkeit von außerhalb große Vorteile. Ohne die engen Ortsteilstrassen von Güls zu belasten, erfolgt die Andienung der Lieferanten und Besucher direkt über den südlichen Anschlußknoten und der neuen Brücke zum geplanten Vorhaben.

Nach dem Bau der südlichen Umgehungsstrasse steht den Angehörigen und Besuchern aus Güls zusätzlich zur Gulisastrasse eine weitere Verbindung zur Verfügung.

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 zur Verfügung. Zusätzlich dazu können weitere Einrichtungen des ruhenden Verkehrs an der südlichen Umgehung geschaffen werden.

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

Emmissionsquelle Eisenbahn

Ausweislich des Lärmschutzgutachtens vom 29.07.99 wird der Tagesorientierungswert von 60 dB (A) (Mischgebiet) erst nach 50 m Schutzabstand, von der Bahnlinie aus gesehen, unterschritten. Der Tagesorientierungswert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB (A) wird erst nach einem Schutzabstand von 100 m unterschritten. Der Nachtorientierungswert für ein Mischgebiet wird erst nach 130 m Schutzabstand eingehalten und der eines allgemeinen Wohngebietes von 45 dB (A) erst nach 210 m eingehalten.

Da die erforderlichen Abstände vorliegend nicht eingehalten werden zu der Ostseite des Komplexes C besteht zu der Eisenbahnlinie etwa ein Abstand von ca. 15 Meter; zu der Ostseite des Komplexes Betreutes Wohnen (B) besteht etwa ein Abstand von ca. 50 Meter zu der Eisenbahnlinie, sind vorliegend passive Schallschutzmaßnahmen für

den Fall festgesetzt worden, daß diese zur Eisenbahnlinie zugewandten Räume des Komplexes C, des Komplexes B „Betreutes Wohnen“ und des Komplexes A entlang der Gulisastrasse (östlicher Gebäudeflügel) zu Wohnzwecken genutzt werden. Für diesen Fall sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Klasse 3 einschließlich schalldämmender Be- und Entlüftungsanlagen die gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß diese Räumlichkeiten nach derzeitiger geplanter Nutzung in erster Linie als Arbeits- oder Zweckräumlichkeiten genutzt werden sollen. Der Forderung, die Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ausschließlich auf der Bahnlinien abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, wird durch die Ausführung des Vorhabens nachgekommen. Hinsichtlich des Gebäudekomplexes A „Stadtteilorientierte Pflege“ (westlicher Gebäudeflügel) ist es so, daß der geforderte Mindestabstand zur Einsenbahnlinie von 100 Meter fast erreicht wird. Es ist hier von einem Abstand von ca. 90 Meter auszugehen, so daß unter Berücksichtigung des dazwischenliegenden bebauten geschlossenen Gebäudekomplexes B „Betreutes Wohnen“ von einer merklichen Verlärmung nicht mehr auszugehen ist.

Geplante Umgehung Güls - Bisholder

Ausweislich des derzeitigen geltenden Flächennutzungsplanes ist es so, daß eine Umgehungsstraße parallel zu den Stirnseiten der Gebäudekomplexe B „Betreutes Wohnen“ und A „Stadtteilorientierte Pflege“ vorgesehen ist. Ob diese Umgehungsstraße tatsächlich realisiert wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Ausweislich der eingeholten Lärmabschätzung von 23.12.1999 führt eine Realisierung dieser Umgehungsstraße zu einer Überlagerung der Verkehrsgeräusche der Umgehungsstraße mit den Verkehrsgeräuschen der Bundesbahn und der B 416. Auch dadurch kommt es innerhalb der ersten und der zweiten Bauzeile von der Bahnlinie aus gesehen, insbesondere an der Gebäudesüd- und ostseite zu Überschreitungen der Tages- und Nachorientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes.

Auch zu diesem Zwecke wurden die oben beschriebenen Maßnahmen der Vermeidung von Räumlichkeiten zum dauernden Aufenthalt von Menschen bzw bei Vorhandensein derselben nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich wird ausweislich der Festsetzungen des Bebauungsplans auch auf den zu der geplanten Umgehungsstraße und der vorhandenen Brücke zugewandten Räumen ein passiver Schallschutz in Form der Schallschutzfenster der Klasse 3 mit den dazu erforderlichen schalldämmenden Be- und Entlüftungsanlagen vorgesehen. Durch diesen passiven Maßnahmen ist der Innenwohnbereich, soweit hier überhaupt eine entsprechende Wohnnutzung vorliegt, ausreichend geschützt.

Hinsichtlich des Innenhofsbereichs ergibt sich ausweislich des Gutachtens, daß hier die zulässigen Lärmgrenzwerte nur unmittelbaren Bereich hinsichtlich der geplanten Umgehungsstraße wesentlich überschritten werden. Im Innenkernbereich, der als gestaltete Hof- und Freifläche zur Verfügung gestellt wird, wird der höchstzulässige Grenzwert von 55 dB(A) tagsüber eingehalten. In diesem Zusammenhang ist auch auf die lärmmindernde hochstämmige Bepflanzung zum Innenkernbereich hinzuweisen.

Emmissionsquelle Sport- und Tennisplatz

Ausweislich des eingeholten Lärmschutzgutachtens vom 29.7.1999 ergibt sich, daß zu allgemeinen Wohngebieten von den bestehenden Sportanlagen bei einem Abstand von mehr als 90 Metern mit keinen nennenswerten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist. Hier ist ein Abstand von ca. 120 Meter eingehalten, so daß infolge dessen keine Lärm- bzw. Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, dem nähere Einzelheiten zu Art und Umfang der erforderlichen landespflegerischen Kompensationsflächen zu entnehmen sind.

Weitergehende landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem landespflegerischen Begleitplan.
Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, soweit sie der landespflegerische Planungsbeitrag vorschreibt, sind im Durchführungsvertrag geregelt (gemäß § 1 a, Abs. 3, Satz 3 BauGB).

Abwägung:

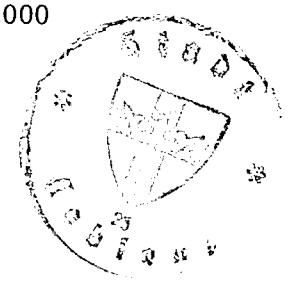
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 270 geht zwar nicht mit den Zielvorstellungen der Landespflege zum Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen konform, aber im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden insbesondere folgende Belange eingestellt, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB ergeben und im Vergleich zu den landespflegerischen Belangen höherwertig einzustufen sind:

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sind eines der Ziele des Projektes.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ausschließlich für die Errichtung einer Anlage für betr.Wohnen und stadtteilorientierter Pflege und deren notwendige Nebeneinrichtungen erstellt. Ziel ist es, vor allem „Gülser Senioren" die Möglichkeit zu bieten in barrierefreie Wohnungen umzuziehen und ihren Lebensabend in ihrer gewohnten Umgebung verbringen zu können. Durch die angrenzende vorhandene Wohnbebauung wird eine einseitige Bevölkerungsstruktur im gesamten Gebiet verhindert und damit eine vielschichtige Bevölkerungsstruktur längerfristig gesichert.
Ziel ist weiterhin die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, hier insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen, stadtteilnah zu befriedigen. Die Initiatoren legen großen Wert auf die Einbindung in den Stadtteil Güls. So sollten die vielfältigen in Güls aktiven Vereine angesprochen werden, in einem Haus mit „offener Tür ", gemeinsam mit dem Team des Hauses über Veranstaltungen, Besuche und Gesprächskreise den Kontakt zwischen den „Gülser Bürgern" in und um das Wohn- und Pflegezentrum zu fördern und damit die Stadtteilorientierung zu erreichen.
Die dauerhafte Intergration von alten Menschen in ihrer gewohnten Umgebung hat bei dieser Konzeption einen hohen Stellenwert und ist auch ein hoch einzuschätzender Belang.

Weiterhin wird festgestellt, daß sich in Güls kein vergleichbarer Standort mit einer so optimalen externen Anbindung für dieses Projekt gefunden hätte.

Ziel der städtischen Planungen, die im FNP dargestellt sind, ist die weitere wohnbauliche Entwicklung des südlichen Bereiches von Güls. Deshalb hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 beschlossen. Es ist daher davon auszugehen, dass die jetzige Randlage im städtebaulichen Gesamtgefüge auch nur mittelfristig sein wird. Denn die spätere Umgehung mit einer weitergehenden Bebauung Richtung Westen wird das vorliegende Plangebiet ergänzen und umschließen.
Somit ist die Einbindung der Maßnahme in das Landschaftsbild nicht von vorrangiger Bedeutung, denn das Vorhaben stellt nur mittelfristig einen Übergangscharakter vom bewohnten Bereich zur freien Natur dar.

Ausgefertigt:
Koblenz, den 15.09.2000



Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister