

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 61 A Karl-Russell-Straße, Koblenz-Lützel

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 61 a liegt im nordwestlichen Bereich des Koblenzer Stadtteils Lützel.

Es wird begrenzt im Norden von der Karl-Russell-Strasse, im Süden von der Randbebauung zur Mayener Straße und im Osten von einem öffentlichen Weg.

2. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Das Plangebiet liegt im Koblenzer Stadtteil Lützel. Es wird begrenzt durch die Karl-Russell-Str. und einen öffentlichen Weg. Das Gelände wird derzeit als private Gemeinschaftsfläche temporär genutzt. Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH möchte mit dem VEP Nr. 61A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in 2. Reihe schaffen. Da der Mieterstamm aus dem Umfeld zum großen Teil aus Menschen über 60 Jahren besteht, ist diese Anlage für Betreutes Wohnen mit Nachbarschaftszentrum und ambulanter Versorgungseinheit gedacht. Es soll dieser Mietergruppe die Möglichkeit geboten werden, in barrierefreie Wohnungen bei Bedarf umzuziehen, um weiter in ihrer gewohnten Umgebung leben zu können.

3. Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem FNP entwickelt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch wenn zu erwarten ist, daß sich zum größten Teil nur Wohnnutzungen im Plangebiet ansiedeln werden, soll eine nicht störende weitergehende Nutzung ausgeschlossen werden. Nur dem betreuten Wohnen dienende Anlagen wie Nachbarschaftszentrum und ambulante Versorgungseinheit sind im Plangebiet zulässig. Sie sollen eine Hilfestellung für Pflegebedürftige sein und den Gemeinschaftssinn der Wohnanlage fördern.

Das Baufenster in zweiter Reihe soll wie folgt belegt werden:

- ca. 1.460 qm Wohnfläche für 23 Wohneinheiten und eine Pflegeeinheit
- ca. 55 qm ambulante Versorgungseinheit
- ca. 85 qm Nachbarschaftszentrum mit überdachter Terrasse und
- ca. 85 qm Nebenräumen

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

Zur Berechnung der Grundflächenzahl wurden sämtliche Grundstücke der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH im Geltungsbereich mit einbezogen. Die rechtliche Seite wird mit einer gegenseitigen Baulasteintragung abgedeckt.

5. Bauweise

Da die umgebende Bebauung fast ausschließlich drei Vollgeschosse aufweist, wird für die Häuser 1 und 3 dieser Höchstansatz festgeschrieben. Um die Reihung der Häuser optisch aufzulockern, wurde für das mittlere Haus eine viergeschossige Bauweise gewählt. Durch diese Höhenstaffelung 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 Baufenster sind in Nutzungseinheiten gegliedert, um eine Höhenstaffelung der Gebäude zu erreichen.

Das mittlere Baufenster (Neubau) erhält die Möglichkeit einer viergeschossigen Bebauung und dies wird als Höchstgrenze im Vorhaben- und Erschließungsplan zwingend festgeschrieben.

Die Gesamt-Wohnanlage wird durch das Nachbarschaftszentrum abgerundet, welches als eingeschossige Bebauung die Anlage in ihrer kleingliedrigen Erscheinung unterstützen soll. Die eingeschossige Bauweise des Nachbarschaftszentrums wird in dem entsprechenden Baufenster zwingend festgeschrieben.

Die Festsetzung der Baugrenzen ergibt sich aus der Orientierung im Bezug zu den Himmelsrichtungen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen des Neubaus wird die Ausrichtung der Wohnräume der einzelnen Apartments zu dem ruhigeren rückwärtigen Bereich ermöglicht. Die Baugrenzen im Bereich der bestehenden Häuser sollen dem Bestandsschutz dienen.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist der kleingliedrigen Bauweise im Umfeld dienlich und soll diese unterstützen.

Andienung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs:

Die Bebauung in 2. Reihe wird über eine private Verkehrsfläche an die Karl-Russell-Straße angeschlossen.

Die für die Bewohner notwendigen Parkplätze (14 Stellplätze) werden ausschließlich in einer zweihüftigen Tiefgarage untergebracht, welche über eine private Verkehrsfläche verkehrstechnisch erschlossen werden.

Lediglich 4 Besucherparkplätze werden oberirdisch angeboten. Davon unabhängig sind die notwendigen Wege zur inneren Erschließung des Geländes so breit anzulegen, daß andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, vor allem der Brandschutz, erfüllt sind.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, dem nähere Einzelheiten zu Art und Umfang der erforderlichen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zu entnehmen sind.

Die Neupflanzung von großkronigen Laubbäumen auf dem Grundstück selbst dient der Kompensation der im Rahmen der Baumaßnahme auftretenden Baumverluste.

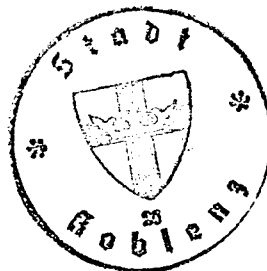
Die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen ist erforderlich, um den stark durchgrünten Charakter des Wohngebiets mit den einhergehenden entsprechenden ökologischen Funktionen dauerhaft zu erhalten im Sinne eines gesunden Wohnumfeldes.

Aus den gleichen Gründen wird die Begrünung im Umfeld der Neubaumaßnahme erforderlich. Sie dient vorrangig der Einbindung des Baukörpers in das Stadtbild sowie zur Neuschaffung wohnungsnaher Freiräume.

Die auf Plananlage 1 dargestellte Baumneupflanzung wird zu Kompensation der im Bereich der Neubaumaßnahme infolge der Neuversiegelung auftretenden Funktionsbeeinträchtigungen von Natur und Landschaft erforderlich. Die Festlegung dieses Bereiches ergibt sich aus der räumlichen Nähe zum Eingriffsort sowie aus den Eigentumsverhältnissen. Eine genaue Festlegung der Baumstandorte wird in der Örtlichkeit erfolgen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 18. AUG. 1998

STADTVERWALTUNG KOBLENZ



Karlhe. Wiermann
Oberbürgermeister