Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 88 "Langemarckplatz" (Änderung und Ergänzung Nr. 2)

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Änderungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine notwendig gewordene Erweiterung eines Altenwohnheimes östlich der Bodelschwinghstraße.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt den zur Frage stehenden Planbereich als öffentliche Grünfläche fest, so daß eine Änderung des Bebauungsplanes die erforderliche Rechtsgrundlage schaffen muß.
Weiterhin soll auf der gegenüberliegenden Straßenseite westlich der Bodelschwinghstraße eine Teilfläche, die bisher als WA-Gebiet festgesetzt ist, für den Bau einer Neuapostolischen Kirche rechtlich gesichert werden.

Der für die beiden öffentlichen Einrichtungen erforderliche Stellplatzbedarf wird auf einer größeren, zusammenhängenden Gemeinschaftsstellplatzfläche, die nördlich an das Kirchengelände angrenzt und bis an die bestehende Wohnbebauung heranreicht, gedeckt.

2. Immissionsschutz

Das geplante Altenwohnheim ist aufgrund der Lage teilweise ungeschützt den Immissionen von der westlich, in Tieflage verlaufenden B 9 und dem östlich angrenzenden Sportplatz ausgesetzt. Dem entgegenzuwirken, regelt der Bebauungsplan sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen.
Zum Schutz der für den regelmäßigen Aufenthalt dienenden Freibereiche wird eine 2,0 m hohe eingegrünte Lärmschutzwand festgesetzt, während für die Innenbereiche, insbesondere die Bettenräume, ein Mindestschalldämm-Maß der Gebäudeaußenwände den geforderten Immissionsschutz bieten soll.

3. Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen

Die Festsetzungen des Änderungsplanes stehen nicht im Einklang mit den landespflegerischen Zielvorstellungen.
Der Möglichkeit einer Erweiterung eines Altenwohnheims wird gegenüber den landespflegerischen Zielvorstellungen der Vorzug gegeben, da sich aufgrund der sich entwickelnden Bevölkerungsstruktur ein ständig steigender Bedarf an altengerechten Einrichtungen aufzeigt.

Der Standort stellt sich als geeignet dar, zumal ein Altenwohnheim bereits vorhanden ist, die infrastrukturellen Voraussetzungen als sehr günstig anzusehen sind und die unmittelbare Nähe zu dem Grünbereich der "Feste Franz" als zusätzliche Erholungsfunktion dient .

Die geplante Kirche bildet einen städtebaulichen Akzent zu der auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 9 stehenden St. Antonius-Kirche.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Auf der Grundlage der "Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung" des landespflegerischen Planungsbeitrages in der Fassung vom Mai/Juni 1992 trifft der Bebauungsplan auf den privaten Grundstücksflächen die erforderlichen Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25a und b BauGB).
Ihr Vollzug wird bewirken, daß nach Ablauf von 10-15 Jahren aller Voraussicht nach die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion (Arten- und Biotopschutz 'A'), des Wasserhaushalts 'W'), des Stadtklimas 'K') und des Stadtbildes 'S') "ganz" bzw. bis auf "sehr geringe" Kompensationsdefizite nach und nach ausgeglichen sein werden.

Zum Ausgleich der "hohen" Kompensationsdefizite im Leistungspotential "Boden" wurde der Geltungsbereich nach Süd-Osten erheblich erweitert, um hinreichende Kompensationspotentiale zu erfassen.
Da die Leistungsfähigkeit dieser städtischen Fläche bereits beachtlich ist und insoweit z.T. nur geringe Verbesserungsmöglichkeiten bestehen, ist es erforderlich, dieses relativ große Areal als Kompensationsfläche "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festzusetzen.
Die Zweckbestimmung ist verknüpft mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Bindung soll das Raumprogramm der Parkanlage insbesondere folgenden Grundsätzen des § 2 des Bundesnaturschutzgesetzes verpflichten:

- Ziffer 2

  "Unbebaute Bereiche sind als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln."

- Ziffer 13 im Hinblick auf die ehemalige preußische "Feste Kaiser Franz":

  "Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind zu erhalten. Dies gilt auch für die Umgebung schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart oder Schönheit des Denkmals erforderlich ist".

- Ziffer 11 hinsichtlich der Verbesserung des Wohnumfeldes

  "Für Naherholung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten".

und nicht zuletzt zur Förderung der Biotopqualität im Sinne der

- Ziffer 10

  "Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen."

Die Festsetzung einzelner Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) wäre nicht zweckmäßig. Sie würden dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung widersprechen und die Planung auf der Objektebene zu sehr einengen. Deshalb wird auf die Festsetzung von solchen "Maßnahmen" verzichtet.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Festsetzung eines Standortes für eine Wertstoffsammelanlage ist wegen bereits in unmittelbarer Nähe vorhandener Wertstoffsammelbehälter nicht erforderlich.

Durch diese Maßnahme entstehen der Stadt Koblenz keine zusätzlichen Kosten.

Ausgefertigt:

Koblenz, 02.02.1995

Stadt Koblenz 28

Stadtverwaltung Koblenz

Schulte-Wissermann

Oberbürgermeister