

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 270, Änderung I 'Betreutes Wohnen in Koblenz – Güls, Gulisastraße'

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 270 'Betreutes Wohnen in Koblenz - Güls, Gulisastrasse', Änderung I, liegt am südlichen Stadtrand 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, die im Bebauungsplan Nr. 260 Baugebiet 'Südliches Güls' jedoch als Allgemeines Wohngebiet (WA und WAs), Verkehrsflächen und Mischgebiet ausgewiesen sind, sodass eine Anbindung an die 'Freie Landschaft' nach Realisierung des Bebauungsplanes 260 nicht mehr besteht.

Ausweislich des Bebauungsplanes Nr. 260 führt unmittelbar südlich an das Grundstück des Wohnheims angrenzend die Umgehung Güls – Bisholder

Das westlich an das Grundstück des Betreibers angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WAs) des vorgenannten Bebauungsplans berücksichtigt durch die ausgewiesenen Baugrenzen bis an die gemeinsame Plangebietsgrenze bereits die Möglichkeit einer grundstücksübergreifenden Bebauung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsträger beabsichtigt, das bestehende Wohnheim 'Laubenhof I' um ein weiteres Wohnheim (Laubenhof II) auf den bereits hierfür ausgewiesenen Bauflächen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 260 Baugebiet 'Südliches Güls', mit Zimmern für 31 Pflegebetten sowie 28 Wohnungen zu erweitern. Hierfür möchte der Betreiber die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschossigen Verbindungsgebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270 schaffen.

Durch die vorgesehene Baumaßnahme werden die bestehenden Festsetzungen bezüglich Nutzung (WA), Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschossigkeit unverändert bleiben. Nur die überbaubaren Flächen sind entsprechend dem geplanten Verbindungstrakt bis

zur westlichen Plangebietsgrenze zum Bebauungsplan Nr. 260 in einer Teilfläche zu erweitern. Die Überbaubarkeit der Erweiterungsfläche beträgt nach dem Bebauungsplan NR 270, Änderung I, ca. 175 qm (siehe Bilanzierung Bebauung, Gebäudetrakt 15). Die vorhandene und geplante Bebauung bleibt somit im Rahmen der ausgewiesenen Grundflächenzahl von GRZ 0,4.

3. Landespflegerische Stellungnahme

Durch die Erweiterung der Bauflächen für den Verbindungstrakt zu dem geplanten Wohnheim Laubenhof II (Bebauungsplan Nr. 260), westlich des Laubenhof I bis zur Plangebietsgrenze wird die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ 0,4 nicht überschritten.

Nach dem Landespflegerischen Planungsbeitrag aus 2001 sind nach Punkt 3.4, Seite 11, einschließlich des Baugrundstückes Parzelle 844/1 östlich der Gulisastrasse, für Hochbauten und Zuwegungen 2.200 qm, für Feuerwehrezufahrten (820 qm) und Parkplätze (520 qm) 1.340 qm, insgesamt also 3.540 qm Flächeninanspruchnahme für die Kompensations- und Ersatzmaßnahmen in Ansatz gebracht.

Nach Bilanzierung des vorliegenden Bebauungsplanes NR 270 Änderung I (siehe Bilanzierung in Anlage) betragen die Flächen für Hochbauten rd. 2.183 qm und alle befestigten Verkehrs-, Stellplatz- und Wegeflächen (einschließlich des Flurstückes 844/1) rund 1.015 qm. Die Flächeninanspruchnahme beträgt für den Bebauungsplan NR 270, Änderung I, somit insgesamt 2.183 qm + 1.015 qm = 3.198 qm.

Die nicht mehr anzufahrenden, befestigten Flächen südlich des geplanten Verbindungstraktes sind mit Erstellung des Gebäudes zurückzubauen (Aufnahme der Oberflächenbefestigungen und des Schotterunterbaues; Verfüllung mit Mineralboden und Andeckung von ca. 20 – 30 cm Oberboden) und als Grünflächen anzulegen. Der Rückbau dieser Flächen ist in vorgenannter Bilanzierung bereits berücksichtigt.

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes NR 270, Änderung I, unterschreitet den Gesamtflächenansatz der versiegelten Flächen nach dem Landespflegerischen Planungsbeitrag von 2001 um insgesamt (3.540 qm – 3.198 qm) 342 qm.

Zu prüfen ist, ob durch die Baumaßnahme des geplanten Verbindungsgebäudes die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung betroffen sein könnten. Hierzu ist folgendes festzustellen:

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um bereits anthropogen überformte Bereiche, die unmittelbar an das Gebäude Laubenhof I angrenzen. Sie sind als PKW- Stellplätze und Feuerwehr- Aufstellfläche befestigt, bzw. eine Teilfläche als Grünfläche mit Bodendeckern bepflanzt.

Die Bebauung der vorgenannten Flächen stellt auf Grund der derzeitigen Nutzung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nach § 14 (1) BNatSchG dar und es sind auch keine Arten besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG betroffen. Durch die Errichtung des Verbindungsgebäudes sind die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht betroffen, da die genannten Grün- und teilbefestigten Flächen durch die bereits bestehenden Vorbelastungen, die geringe Flächengröße und die Unerheblichkeit des Eingriffs für die Schutzgüter nicht von Bedeutung sind.

Die angrenzenden Streuobstwiesen, auf denen der geplante Laubenhof II errichtet werden soll, werden an dieser Stelle nicht in die Betrachtungen einbezogen, da sie bereits im Bebauungsplan Nr. 260 Baugebiet 'Südliches Güls' untersucht wurden und für die zu erwartenden Eingriffe bereits in diesem Zusammenhang Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.

Somit bleibt festzustellen, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht betroffen sind und auch die Flächenansätze 'Versiegelung' zur Berechnung der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nicht überschritten werden. Eine Änderung oder Ergänzung des Landespflegerischen Planungsbeitrags, bzw. zusätzliche Kompensations- oder Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Bei Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen, Bäume zu erhalten und Bäume zu pflanzen im

Plangebiet nicht alle umgesetzt wurden, bzw. die Bäume im Anwuchs bzw. Erhalt ausgefallen sind.

Ein im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgeschriebener Birnbaum (mittig des südlichen Grenzbereiches) ist nicht vorhanden.

Insgesamt besteht derzeit ein Defizit von 8 Laubbäumen (16 anstatt 24), von denen ein Baum (*Sorbus aucuparia*) jedoch in ca. 50 cm Stammhöhe abgebrochen ist und ein weiterer im Bereich der Baumaßnahme zu roden oder umzupflanzen ist. Gesamtdefizit somit 10 Laubbäume.

In dem Bebauungsplan NR. 270 Änderung I sind die 14 Stück vorhandenen, unbeeinträchtigten Bäume zum Erhalt, und für den Defizit von 10 Bäumen und als zusätzlichen Ausgleich für den nicht mehr vorhandenen, zu erhaltenden Birnbaum sind 11 Bäume entsprechend Pflanzenliste des Landespflegerischen Begleitplanes von 2001 zur Pflanzung festgeschrieben.

Die Strauchhecken (9.3 der textlichen Festsetzungen) von 220 qm sind entlang der südlichen und westlichen Grenze in einer Breite von ca. 3,00 m angepflanzt. Ca. 15,00 m dieser Strauchhecke (den Parkplatz und die Feuerwehraufstellfläche nach Süden begrenzend) können bei Umsetzung des Verbindungsgebäudes nicht erhalten werden. Eine Neupflanzung ist hierfür an der südlichen Grenze, im Anschluss an die bestehende Strauchhecke, auf 20,00m Länge festgesetzt.

4. Feuerwehr- und Parkplätze

Durch die bauliche Verbindung zwischen Laubenhof I und Laubenhof II entfallen 8 Parkplätze und die festgelegte Feuerwehraufstellfläche des Laubenhofes I. Die neue Feuerwehraufstellfläche ist unmittelbar nördlich des Verbindungstraktes, im Bereich der derzeitigen Feuerwehrezufahrt und der PKW- Stellplätze, auf dem Grundstück des Laubenhofes I ausgewiesen. Die verbleibenden 15 Parkplätze sind gemäß LBauO Rheinland- Pfalz § 47 für die derzeitige und die geplante Nutzung ausreichend.

5. Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 270 Änderung I stellt keinen wertbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, da sich das geplante Verbindungsgebäude vom 'Laubenhof I' zum 'Laubenhof II' (Bebauungsplan Nr. 260 Baugebiet Südliches Güls) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270 befindet, die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ nicht überschritten wird, keine Belange der Schutzgüter nach § 1 (6) 7. BauGB betroffen sind und auch die für die Kompensationsmaßnahmen bilanzierten, versiegelten Flächen nicht überschritten werden. Ein Umweltbericht zur Begründung bzw. Änderung des landespflegerischen Planungsbeitrages ist auf Grund des unerheblichen Eingriffs der Baumaßnahme nicht erforderlich.

Auch mit Entfallen von 8 Parkplätzen werden die Vorgaben der LBauO Rheinland-Pfalz § 47 eingehalten.

Die Textfestsetzungen und der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 270 bleiben somit unberührt.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger beabsichtigt, durch das Projekt des Verbindungstrakts den bestehenden Laubenhof I mit dem geplanten Laubenhof II zu verbinden, um so einen barrierefreien, räumlichen Zusammenhang der beiden Gebäude und somit auch seiner Bewohner zu ermöglichen.

aufgestellt am 20.10.2010 ab/vs

Architektur- und Stadtplanungsbüro

Simon