

Kocks Consult GmbH • Postfach 20 09 63 • D-56009 Koblenz

Stadt Koblenz
 Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
 Herr Hastenteufel
 Bahnhofstraße 47
 56068 Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz
 Baudezernat
 Eing.: 17. Aug. 2015

Niederlassung Koblenz
 Stegemannstraße 32 – 38
 D-56068 Koblenz
 Telefon: +49 261 1302-0
 Telefax: +49 261 1302-400
 E-Mail: info@kocks-ing.de
 Internet: www.kocks-ing.de

617 Amt für Stadtentwicklung
 und Bauordnung

Eingang 17. Aug. 2015

61.1	61.2	61.3	61 S
------	------	------	------

H. Brandt

Am 19.08.15
 Koblenz, 13.08.2015

Regie Ar, H. Kunkel

Ihre Nachricht / Ihr Zeichen

Unser Zeichen
 214-Md-Lh-0792

Tel.
 149

Fax
 414

E-Mail
 mansfeld@kocks-ing.de

Ansprechpartner
 Michael Mansfeld

Betr.: Antrag zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Durchbruch Danne“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes Stiftung ELTZERHOF

Sehr geehrter Herr Hastenteufel,
 sehr geehrte Damen und Herren,

der Antragsteller Stiftung ELTZERHOF Koblenz, Stationäre Altenpflege – Kurzzeitpflege – Betreutes Wohnen, Kornpfortenstraße 14 , 56068 Koblenz, vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Hansgünter Oberrecht, beantragt hiermit die Änderung des o.a. rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Hierdurch soll im Zusammenhang mit der bereits in 2014 geplanten, nordwestlichen Erweiterung des Alten- und Altenpflegeheimes in einem weiteren, nun nordöstlichen Teilbereich ebenfalls die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die hier neu geplante bauliche Erweiterung geschaffen werden.

Planungshistorie:

Die planungsrechtliche Grundlage bildet im Plangebiet bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“. Dieser Plan stammt aus dem Jahre 1977 und wurde rückwirkend zum 27.05.1977 in Kraft gesetzt. Zwischenzeitlich wurden für verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplanänderungsverfahrens durchgeführt. Die letzte Änderung des Bebauungsplans (Änderung Nr. 6) wurde in 2014 ausgefertigt. Diese 6. Änderung erfolgte bereits zugunsten des Planungsvorhabens „Erweiterung des Alten- und Altenpflegeheimes Stiftung ELTZERHOF“.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die weiterhin geplante nordwestliche Erweiterung des ELTZERHOFES geschaffen. Diese sieht zusätzliche Funktions- und Gemeinschaftsräume sowie die Bereitstellung von zeitgemäßen und attraktiven Wohnplätzen vor. Hierdurch wird auch der steigenden Nachfrage bzw. den Bedarfen an Wohnplätzen für Senioren entsprochen.

Diese Erweiterung ist im Bereich der 6. Planänderung auf einer Grundfläche von ca. 282 m² über 3 Vollgeschosse vorgesehen. Als Nutzungen sind im Erdgeschoss ein Speiseraum mit Teeküche und ein Bewohnerappartement, im ersten und zweiten Geschoss insgesamt weitere 4 Bewohnerappartements, 4 Bewohnerzimmer sowie zwei Gemeinschaftsräume vorgesehen. Bei den Appar-

Sparkasse Koblenz, Swift MALADE51KOB
 IBAN DE98 5705 0120 0001 0243 89
 Deutsche Bank AG, Koblenz, Swift DEUTDE5M570
 IBAN DE91 5707 0045 0024 0101 00

Amtsgericht Koblenz HR B 13 10
 Steuer-Nr. 22/650/0527/1
 USt-IdNr. DE148722247
 Zertifizierung: ISO 9001

Geschäftsführung
 Dipl.-Geol. Dr. Henning Kocks, MBA
 Dipl.-Ing. Michael Leinhos
 Dipl.-Ing. Ulrich Sprick

an: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

tements und den Gemeinschaftsräumen sind Loggien vorgesehen. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme soll in 2016 erfolgen.

Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplans:

Erklärtes Ziel der Planung ist es, den nach wie vor bestehenden Bedarf an innerstädtischen, zeitgemäßen, attraktiven, seniorenrechtlichen und betreuten Wohnappartements und Wohnplätzen noch besser erfüllen zu können. Weiterhin soll der Standort und die Wettbewerbsposition des Alten- und Pflegeheimes Stiftung ELTZERHOF durch die Planung nachhaltig und zukunftsfähig gestärkt werden. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit der bisher geplanten Baumaßnahme durch das mit der neuen Planung verfolgte größere Bauvolumen optimiert. Hierzu soll der geplante Erweiterungsanbau (westlich der bestehenden und hier verbleibenden) Fluchttreppenanlage um einen weiteren nordöstlichen Anbau ergänzt werden. Durch diese Maßnahme können 3 weitere und sehr hochwertige Bewohnerappartements zusätzlich geschaffen werden.

Dieser Erweiterungsanbau ist auf einer Grundfläche von ca. 82 m² vorgesehen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine private Grünfläche festsetzt, ist analog zur bisherigen 6. Änderung des Bebauungsplans auch dieser Bebauungsplanteilbereich in dem als Anlage beigefügten Geltungsbereich zu ändern. Hierzu ist die Planzeichnung durch die Festsetzung eines Mischgebiets mit Festsetzung von Baufenstern und ergänzenden Pflanzflächen zu ändern. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind dem Vorhaben entsprechend, als auch hinsichtlich der aktuellen Planungsanforderungen im Änderungsbereich anzupassen und bei Bedarf zu ergänzen.

Städtebauliche Situation, Wasserwirtschaft und Umweltbelange:

Wie zuvor dargestellt ist das Ziel der Bebauungsplanänderung und des hiermit verbundenen Vorhabens, das Alten- und Altenpflegeheim Stiftung ELTZERHOF den heutigen Bedürfnissen angemessen baulich weiterzuentwickeln. Dieses soll aber unter Beachtung des besonders sensiblen Ortsbildes am Moselufer erfolgen. Dementsprechend sollen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen die planungsrechtlich zulässige Kubatur und Höhenentwicklung des Erweiterungsvorhabens angemessen begrenzt werden. Das geplante Erweiterungsvorhaben wird sich somit im Vergleich zum Bestandsgebäude als baulich deutlich untergeordneter "Gebäudeanbau" darstellen. Durch diese geplanten Festsetzungen kann eine potenzielle Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie von ggf. berührten Denkmalbelangen, z.B. des Baudenkmals „Dt. Kaiser“ ausgeschlossen werden. Analog zum bereits westlich der Fluchttreppe vorgesehenen Erweiterungsanbau ist auch im nordöstlichen Anbaubereich eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

Der vorhabenbedingte, unvermeidbare Verlust von Bestandsgehölzen i.V. mit pot. artenschutzrechtlich relevanten Lebensstätten sowie von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen soll durch eine Dachbegrünung auf dem Anbau selbst, durch Ersatzpflanzungen von Gehölzen und durch Schaffung von weiteren Ersatzlebensstätten (hier Nistkästen) im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahme minimiert bzw. kompensiert werden. Geeignete Maßnahmenflächen befinden sich hierzu auf dem Grundstück des ELTZERHOFES selbst.

Gasdruckregelmessanlage und Gashochdruckleitung:

Eine im Geltungsbereich der 7. Änderung befindliche Gasdruckregelmessanlage und die (im Bereich der 6. Planänderung) von hier weiterführende Gashochdruckleitung dienen primär der Gasversorgung des westlich angrenzenden Altstadtquartiers. Diese Anlagen müssen aber im Zuge der Realisierung der Gesamtbaumaßnahme der Erweiterungsvorhaben verlegt werden. Hierzu wurden bereits positive Vorabstimmungen mit der Energienetze Mittelrhein GmbH geführt.

an: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Planungsrechtliche Situation, gewähltes Bauleitplanverfahren, vorgeschlagener Geltungsbereich des Bebauungsplans und verfahrensbegleitende gutachterliche Untersuchungen:

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Eigentum des Antragstellers.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Durchbruch Danne“ beantragt.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.

Über einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag soll weiterhin die Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens, ggf. ergänzende Festlegung von Inhalten, die im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht geregelt werden können und ggf. aus der Planung resultierende Folgekosten, geregelt werden.

In der Anlage ist ein Vorschlag zur Geltungsbereichsabgrenzung beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen


Koblenz, 12.08.2015

KOCKS CONSULT GMBH
Beratende Ingenieure, im Auftrag des Antragstellers
Alten- und Altenpflegeheim Stiftung ELTZERHOF


Michael Mansfeld


i.A. Jürgen Meyer

Koblenz, 14.08.2015

Antragsteller: 
Stiftung ELTZERHOF Koblenz
Stationäre Altenpflege / Kurzzeitpflege
Service Wohnen
55068 Koblenz Kornpforsstr. 14
E-Mail: stiftung@eltzerhof.de
☎ 0261/30458-0 • 📠 0261/30458-41

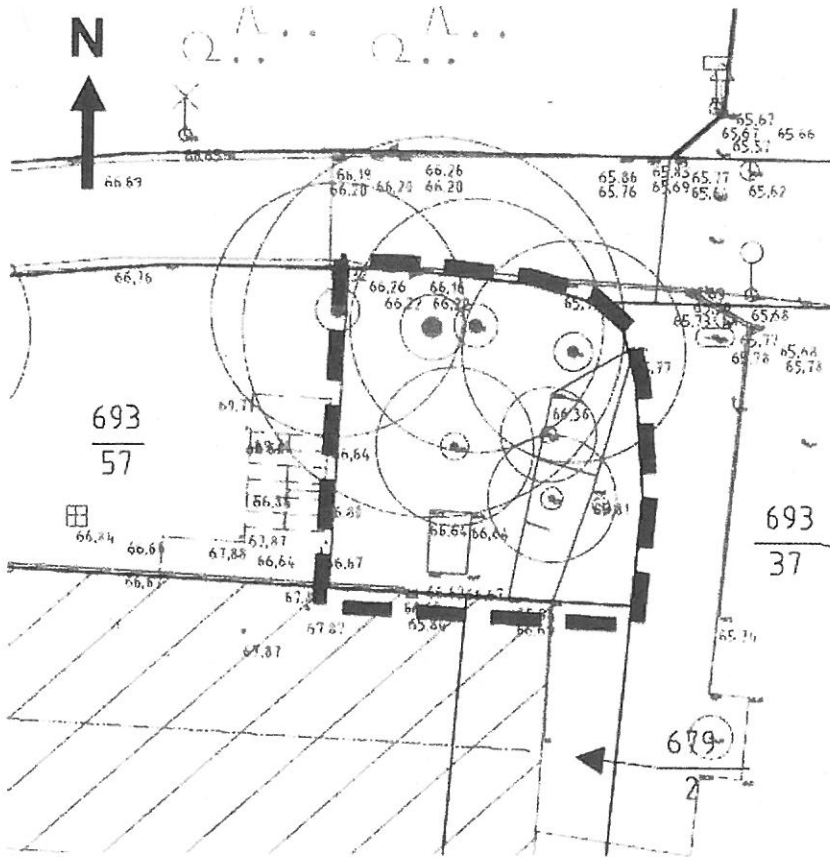
Vorstandsvorsitzender Stiftung Eltzerhof Koblenz

Anlagen:

- Anlage 1: Vorschlag Geltungsbereichsabgrenzung
- Anlage 2: Ansicht vom Peter-Altmeier-Ufer und Grundriss EG

an: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

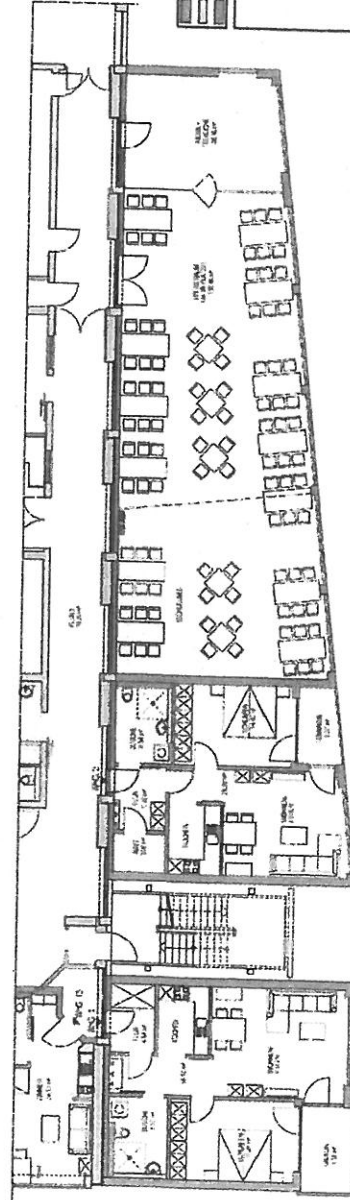
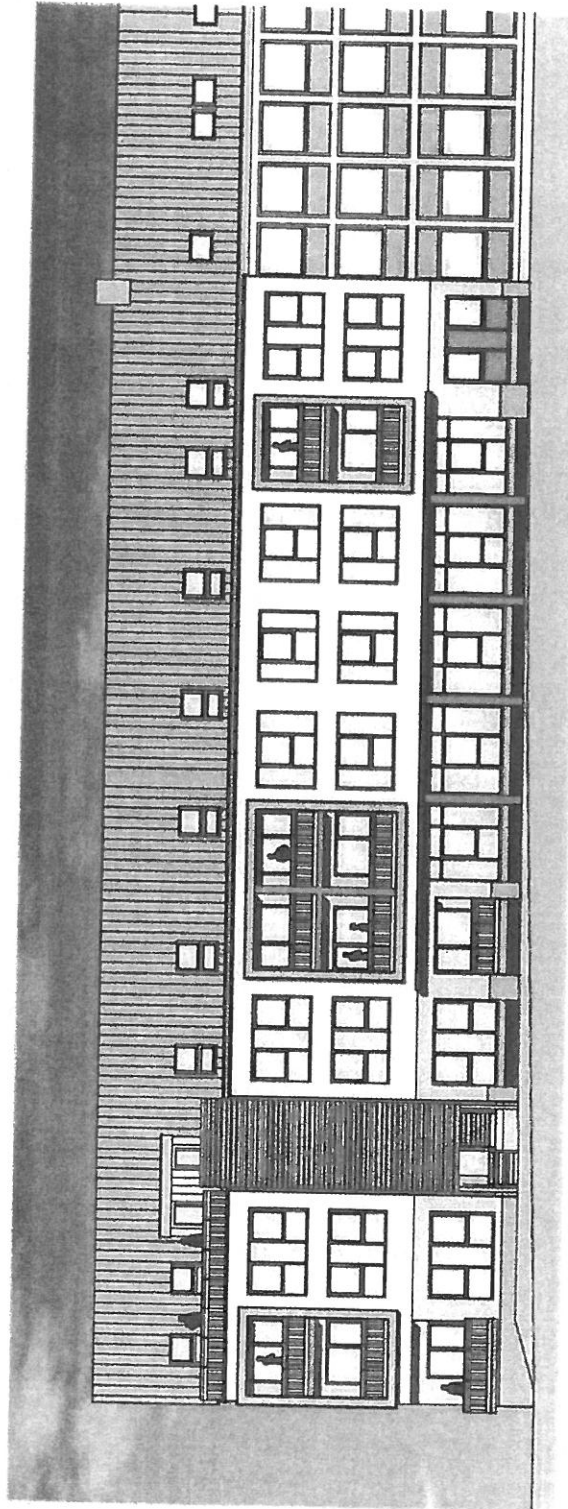
Anlage 1: Vorschlag Geltungsbereichsabgrenzung (unmaßstäblich)



Brief Nr. 214-Md-Lh-0792 vom 13.08.2015

an: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Anlage 2: Ansicht vom Peter-Altmeier-Ufer und Grundriss EG



NEUBAU	REHABITATION
ABRUCH	ERWEITERUNG
NEU	ANMESSUNG

COBAU
cobau o. klfid + teil gmbh u. co. kg
60688 koblenz, mainstrasse 38
tel. 02 61 7 2 10-0 fax 300 100
www.cobau.de info@cobau.de

BV: STIFTUNG ELTZERHOF, KORNFORTSTRASSE 14, 56068 KOBLENZ
ANSICHT + GRUNDRISS EG, NEUBAU PETER-ALTMEIER-UFER, M 1: 100, 13.08.2015