

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 152: Hochschulgebiet am Südknoten Karthause
(Teil A und Teil B)

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Rechtsplan Teil A und Teil B)

Durch die Verlagerung des Hochschulstandortes aus dem Wohngebiet Altkarthause auf das seit 1982 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz als "Sondergebiet Hochschule" dargestellte Gelände am Südknoten sollen der Fortbestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Fachhochschule langfristig gesichert werden (ca. 2.250 Studienplätze in mehreren Bauabschnitten. Konkrete Bedarfspläne liegen für zwei Bauabschnitte vor.

Der Planbereich erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der Rüsternallee, entlang der Simmerner Straße bis zum Südknoten/Tennisplatzanlage. Nach Osten (talseitig) erfolgt die Ausdehnung des Planbereiches bis zum Fußweg parallel zum Pappelweg, um den Vollzug des Landespflege-Gesetzes planungsrechtlich abzusichern. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die besonderen Anforderungen und Bedürfnisse einer Fachhochschule in Einklang zuden städtebaulichen und landespflegerischen Belangen zu bringen sowie die liegenschaftstechnische Neuordnung im Plangebiet zu begründen.

2. Festsetzungen für die Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wird die Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet Hochschule" auch im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen; insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß BauNVO vom Januar 1990, § 16 ff, erfolgt eine Festsetzung der höchsten baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,5. Dies entspricht auch dem landespflegerischen Zielvorstellungen und hält ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten vor, gemessen an den derzeitigen Studentenzieldaten.

Zusätzlich werden im Plan die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) festgesetzt, da unterschiedliche Geschoßhöhen vorliegen und die Geschoßzahl allein nicht zur hinreichend bestimmten Definition der Gebäudehöhe herangezogen werden kann. Demgemäß bewegt sich die Bebauung zwischen einem und drei Vollgeschosse, wobei das Hauptgebäude talseitig viergeschossig erscheint. Für die näher an die Hangkante reichenden Fachbereichsgebäude werden drei Vollgeschosse festgeschrieben.

Haupt- und Fachbereichsgebäude sind gegeneinander um ein Vollgeschosß höhenmäßig versetzt. Diese Abstufung folgt dem natürlichen Geländeprofil und trägt zur besseren Einbindung der Baumasse in die Landschaft bei.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,5 gewährleistet eine grundsätzlich geringe Baudichte; durch entsprechende Fassung der Baugrenzen soll aber dennoch eine möglichst große Planungsfreiheit, insbesondere für den II. Bauabschnitt, offengehalten

werden. Dadurch können notwendige Entwicklungsmöglichkeiten der Fachhochschule in Abstimmung mit Belangen der Landespflege mittelfristig gesichert werden, ohne daß eine Planänderung erforderlich wäre. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, daß die Festsetzung der Gebäudestruktur auch im II. Bauabschnitt durch die gewählte und bereits grob durchgeplante Großform (Ergebnis eines Architektenwettbewerbes) relativ eng festgeschrieben ist. Eine weitere bauliche Massierung ist nicht beabsichtigt - spätere Erweiterungen sollen additiv innerhalb des architektonischen Grundmusters vorgenommen werden.

Die angegebenen Geschößzahlen bzw. Traufhöhen schließen Dachaufbauten für die zentrale Betriebstechnik, wie z. B. Aufzugtürme, Lüftungs- und Heizzentralen oder Anlagen für alternative Energiegewinnung nicht ein.

Zur Veranschaulichung der gegenwärtig geplanten Baukörper gem. Architektenwettbewerb werden diese erläuternd in der Planurkunde dargestellt.

Aufgrund verfeinerter fachtechnischer Planungen wird ein neuer Standort für das Clubhaus des Tennisvereins im Bereich der Zufahrt und der Stellplatzanlage festgesetzt. Es ist ein eingeschossiges Gebäude mit Schrägdächern vorgesehen, das landschaftsgerecht eingebunden und erschlossen wird.

3. Verkehrsanlagen

Ruhender Verkehr

Durch das große Einzugsgebiet der Hochschule mit überwiegendem Pendleranteil ist ein überdurchschnittlich hoher Bedarf an Pkw-Stellplätzen gegeben, der allein auf dem Hochschulgelände bewältigt werden muß. Durch entsprechende Festsetzungen bezüglich der Verkehrsführung sowie den Ausschluß von Ein- und Ausfahrten entlang der Rüsternallee sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete vermieden werden. Zur Deckung des nachgewiesenen Stellplatzbedarfes werden ca. 1000 Stellplätze vorgesehen, die ausschließlich im südwestlichen Grundstücksbereich angeordnet werden. Hier ist für einen Teil der Stellplätze ein zweigeschossiges offenes gestaltetes Parkdeck vorgesehen. Die Stellplätze sind entsprechend den Forderungen des Grünordnungsplanes mit großkronigen Bäumen zu verschatten und mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen. Die visuelle Abschirmung dient zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes an dieser exponierten Stelle. Nach Möglichkeit sollen vorhandene Gehölzsäume hier einbezogen und erhalten werden.

Fließender Verkehr

Die Anbindung des Fahrverkehrs erfolgt ausschließlich über den Südknoten (Kreuzung der Hunsrückhöhenstraße/Simmerner Straße mit dem Berliner Ring). Weitere Zu- und Ausfahrten zur Rüsternallee und zur Simmerner Straße sind nicht vorgesehen (ausgenommen Feuerwehrzufahrten, die regelmäßig verschlossen gehalten werden).

Die Hauptzufahrt zu den ebenerdig angelegten Pkw-Stellplätzen sowie der gesamte Andienungsverkehr zur Mensa, den Werkstätten und anderen Einrichtungen erfolgt über den neu zu gestalten- den vorhandenen Zubringerarm vom Südknoten - Richtung Innen- stadt, der für den öffentlichen Durchgangsverkehr (Zufahrt zur Simmerner Straße in nördlicher Richtung) nicht mehr be- nötig wird. Stattdessen wird der vom Hochschulgelände ab- fließende Quellverkehr derart nach Süden bzw. Westen abge- leitet, daß er benachbarte Schul- und Wohngebiete nicht be- rührt.

Die Zufahrt zur unteren Parkebene erfolgt in Abstimmung mit der Zufahrt zu der südlich angrenzenden privaten Tennisplatz- anlage. Eine befahrbare Verbindung zwischen den beiden Park- ebenen ist nicht vorgesehen. Um unnötiges Ein- und Ausfahren dennoch zu vermeiden, soll ein entsprechendes Parkleitsystem den Suchverkehr steuern. Der gesamte Fahrverkehr beschränkt sich somit auf die südwestliche Grundstücksfläche zwischen dem Hochschulgebäude und der Simmerner Straße. Zur Talmulde hin wird jenseits des Hochschulgebäudes jeglicher öffentlicher Fahrzeugverkehr ausgeschlossen.

Fußgängerverbindungen

Die vorhandenen Fußgängerverbindungen (Wanderwegenetz) in Nord-Süd Richtung durch das Plangelände bleiben im Prinzip erhalten und werden gem. landpflegerischer Zielsetzung gestaltet. Bedingt durch ihre teilweise Lage im Hochschulgebiet ist die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für die Stadt Koblenz zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Zusätzlich erfolgt eine neue Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Schulzentrum Karthause und über die Simmerner Straße hinweg in Form eines Steges: Vorgesehen ist eine Fußgängerbrücke vom künftigen Hochschul-Campus zur Zwickauer Straße. Durch diese neue Fußwegverbindung wird eine attraktive Anbindung des an- grenzenden Wohngebietes mit seinen verschiedenen Infrastruk- tureinrichtungen erreicht; die Fachhochschule erfährt eine Integration in das Umfeld, ohne durch die Simmerner Straße funktional abgeschnitten zu werden. Das westliche Widerlager ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 71 d, dessen Änderung gegenwärtig betrieben wird.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Am Rande der Simmerner Straße befinden sich in der Nähe der Fußgängerbrücke in beiden Fahrtrichtungen Bushaltestellen, die von Linien verschiedener Verkehrsträger angedient werden. Die Haltestelle in nördlicher Fahrtrichtung wird im Bereich des Fußgängersteges neu angelegt und bedarfsgerecht ausge- stattet.

4. Sonstige Anlagen

Bei der Planung der Fachhochschule wird der Nutzung alternativer Energien besonderer Stellenwert beigemessen. Diese technischen Einrichtungen entsprechen den Ansprüchen einer Fachhochschule mit technischen Disziplinen, erfüllen eine Vorbildfunktion bei der Nutzung erneuerbarer Energien und helfen, das ökologische Umfeld zu entlasten. Insgesamt gesehen werden bei der Planung der Baumaßnahme alle neuartigen energiewirtschaftlichen Möglichkeiten einbezogen, wobei ökologische und wirtschaftliche Aspekte vorrangig Berücksichtigung finden.

Ein möglicher Standort für ein Windkraftwerk bzw. das hierfür erforderliche Windrad ist im Bereich des Südknotens vorgesehen. Ob eine solche Windkraftanlage, die im übrigen aus einem ca. 30 m hohen Mast und einem emissionsarm betriebenen Windrad mit ca. 23 m Durchmesser besteht, auf dem Gelände der Fachhochschule schließlich realisiert werden kann, hängt von Ergebnissen umfangreicher noch zu leistender fachtechnischer Untersuchungen ab. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird eine Windkraftanlage mit einer Leistung von 150 kW bei einer Windgeschwindigkeit von 13 m/s vorgeplant. Die Anlage muß mit den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes übereinstimmen.

Eine Photovoltaikanlage von ca. 1.000 m² Solarzellenflächen soll im Bereich des Hörsaaltraktes (Sichelbau) installiert werden.

Eine Gaswärmepumpe mit einem zuschaltbaren Generator mit einer elektrischer Leistung von 86 KW soll zusammen mit einem Blockheizkraftwerk von ebenfalls 86 KW elektrischer Leistung zur Strom- und Wärmeversorgung beitragen.

Da Regenwasser als Brauchwasser und für hydrologische Studien, als Prozeßwasser aufgefangen werden soll, werden innerhalb der überbaubaren Flächen unterirdische Speicherbecken (Zisternen) vorgesehen. In die Landschaft sollen ein flaches Wasserbecken als Vorspeicher (Teich mit konstantem Wasserspiegel von ca. 1.000 m² Fläche) und ein Regenrückhaltebecken für Spitzenlasten mit Überlauf zum Laubach als Vorfluter (maximales Fassungsvermögen: 3.000 m³ Regenrückhalt) integriert werden. Alle erforderlichen Anzeige- und Genehmigungsverfahren gem. anderen Gesetzen wurden vor Planbeschluß eingeleitet - das Staatliche Wasserwirtschaftsamt hat keine Bedenken gegen die Projektplanung.

Zur Veranschaulichung dieser Projektplanung werden die gegenwärtig geplanten Becken erläuternd in der Planurkunde dargestellt.

Ein öffentlich zugänglicher Standort für Wertstoffsammelbehälter wird im Bereich des Andienungshofes/Fußgängersteges/Hallentraktes erster Bauabschnitt vorgesehen.

5. Grünordnung - Naturschutz - Landespflege (Grünordnungsplan)

Grundlage der Grünordnung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz einschließlich des spezifischen Fachplanes. Die Grünordnung basiert weiterhin auf der Konzeption eines separat gefertigten Grünordnungsplanes, die der Stadt Koblenz vom Staatsbauamt Koblenz-Süd überlassen wurde und an deren Umsetzung die städtischen Fachämter mitgewirkt haben. Bei der Planung der Neubaumaßnahme wird bereits anlässlich der Auslobung des Architektenwettbewerbes auf die landespflegerischen Zielvorstellungen eingegangen. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird maßgeblich bestimmt von landespflegerischen Erfordernissen. Demnach werden, jeweils mit spezifischen Festsetzungen detailliert, Grünflächen innerhalb des Sondergebietes Hochschule sowie den im Planbereich gelegenen privaten Grünflächen sowie Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung (Straßenbegleitgrün) festgesetzt.

Im Planbereich kann aus Gründen des Bestandsschutzes sowie den natürlichen Rahmenbedingungen aus Geographie und Topographie kein umfassender Ausgleich des Eingriffs erfolgen. flächenbezogen fehlen ca. 3 ha an Ausgleichsflächen, die im benachbarten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 53 - Osthang Karthause - gelegen sind. Im Verlauf weiterer Planungen sowie des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens können dort Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Der gesamte Landschaftsraum soll in seinen ökologischen Funktionen erhalten bleiben und im Landschaftspotential entwickelt werden, wobei aufgrund der sorgfältigen Bestandsanalyse im Rahmen der Grünordnungsplanung standortuntypische Gehölze wie Koniferen und buntlaubige Gehölze ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich werden im Plangebiet vorhandene Bäume und Gehölzgruppen sowie topografische Elemente erhalten, um die Eingriff-Ausgleich-Bilanz nicht noch weiter ungünstig zu gestalten.

Im Bereich der Rüsternallee und im rückwärtigen Bereich des Pappelweges stehen klimatische Zielsetzungen (Kaltluftabfluß) sowie die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes (Rasten, Verweilen Ausblicken) im Vordergrund. Auf weitere Spezifizierung innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird bewußt verzichtet, um bei späteren Ausbau- und Gestaltungsplanungen ausreichend Handlungsspielraum zu belassen und das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren nicht übermäßig einzuengen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Sondergebiet Hochschule ist ebenso wie das Clubhaus des Tennisvereins an die Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt Koblenz und der Versorgungsträger angeschlossen. Es bestehen bei der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) ausreichende Kapazitätsreserven durch den Anschluß an die bereits vorhandene Drückrohrleitung in der Simmerner Straße über ein Pumpwerk. Sein Standort ist aufgrund topografischer und hydraulischer Verhältnisse bestimmt - landespflegerische Belange werden gem. Grünordnungsplan berücksichtigt.

An weiteren Anlagen sind geplant: Trafostation der KEVAG und Gasdruckreglerstation der EVM sowie eine Windkraftanlage gem. vorstehender Spezifizierung; neuzeitliche fernmeldetechnische, kommunikationstechnische und energiewirtschaftliche Anlagen werden geplant, ohne daß Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

7. Sozialplan und Härteausgleich gem. § 180-181 BauGB

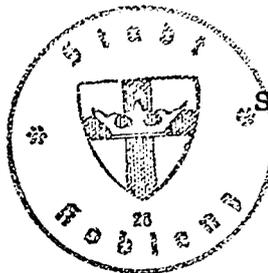
Im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes werden für das Sondergebiet Hochschule landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen bzw. als Ausgleichsflächen gem. Landespflege-Gesetz umgenutzt. Bei den derzeitigen Eigentums- und Pachtverhältnissen ist ein Landwirt existenziell betroffen. Die zuständigen Fachämter haben Verhandlungen bezüglich einer Entschädigung bzw. Abmilderung aufgenommen mit dem Ziel, dem Landwirt gleichwertige Ersatzflächen im Bereich der Gemarkung Koblenz zur Bewirtschaftung anzubieten.

8. Kosten und Planrealisierung

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Fachplanungen sowohl im Zuständigkeitsbereich des Staatsbauamtes als auch der Stadt Koblenz sowie der noch nicht abgeschlossenen Sozialplanung und des noch ausstehenden Grunderwerbs können nur grob geschätzte Teilkosten angegeben werden.

Die Verwaltung beabsichtigt, sämtliche Förderungsmöglichkeiten durch Land und Bund auszuschöpfen - weitere Mittelrückläufe ergeben sich aus dem Erschließungsbeitragsrecht sowie aus noch abzuschließenden zivilrechtlichen Vereinbarungen mit dem Bauherrn der Hochschule. Der verbleibende städtische Kostenanteil wird je nach Erfordernis in den Haushalt eingestellt.

Ausgefertigt:
Koblenz, den 24.01.1992



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister