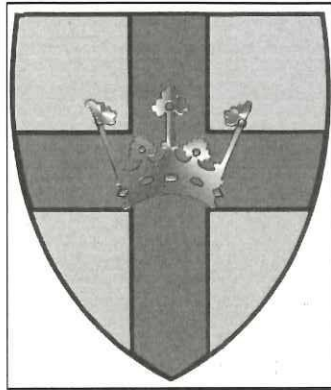


Stadtverwaltung Koblenz



Begründung

**- Bebauungsplan Nr. 186 -
5. Änderung**

„Universitätsgelände Metternich“

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Lage des Plangebiets und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	4
3	Rahmenbedingungen	4
3.1	Inhalte gültiger bzw. rechtsverbindlicher Bauleitpläne.....	4
3.2	Bestandsbeschreibung	4
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.2	Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte.....	5
5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	6
6	Ver- und Entsorgung des Plangebiets	6
7	Immissionen und Emissionen.....	6
8	Altlasten.....	6
9	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	7
9.1	Alternative Planinhalte sowie Standortalternativen	7
9.2	Instrumentendiskussion	7
10	Durchführung der Planung.....	8
10.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	8
10.2	Kosten.....	8

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die vorliegende Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 186 soll unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Die Anwendung dieses Rechtsinstruments ist an eine Reihe Voraussetzungen geknüpft. Vordergründig ist nachzuweisen, dass die beabsichtigte Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Grundzüge der Planung stellen in aller Regel die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht lediglich eine geringfügige Veränderung eines Teilabschnitts der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vor. Diese Teiländerung des Verlaufs der Baugrenze bedingt keinen Bruch in der Systematik der überbaubaren Grundstücksflächen. Es kann demnach festgestellt werden, dass die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden.

Weitere Voraussetzung ist, dass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Da weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, noch europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes von der Planung betroffen sind, kann die Voraussetzung als erfüllt angesehen werden.

Es kann daher zur Beschleunigung des Verfahrens auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ebenso wie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Die Anfertigung eines Umweltberichts sowie die Regelung eines Monitorings sind dementsprechend entbehrlich.

1.2 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Metternich und umfasst einen Teilbereich des Geländes der Universität Koblenz-Landau. Die betroffene Fläche befindet sich im Eigentum des Ministeriums für Bildung. Der Geltungsbereich wird westlich durch die Straße Oberweiher begrenzt. Nördlich schließt der Geltungsbereich der geplanten Änderung am Bachweg ab.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der örtlichen Bestandssituation und den diese überlagernden, derzeit maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Der Geltungsbereich umfasst zum einen die außerhalb des Baufensters gelegene Fläche der geplanten Erweiterung der Kindertagesstätte. Zusätzlich beinhaltet die 5. Änderung das östlich der Tagesstätte gelegenen Universitätsgebäude, das durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittig gequert wird. Durch die Einbeziehung dieses Gebäudes in den Geltungsbereich sowie die Veränderung der Lage der Baugrenze, können bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt potenzielle Änderungen, Erweiterungen oder Modernisierungen dieses Gebäudes auf unkompliziertem Wege ermöglicht werden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 1000.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist in erster Linie die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte „Bullerbü“, die der Universität Koblenz- Landau als begleitende Dienstleistung unmittelbar zugeordnet ist. Die derzeit zwei-zügig betriebene Betreuungseinrichtung soll, entsprechend dem bestehenden Bedarf, um weitere drei Züge erweitert werden. Die hierzu erforderliche Gebäudeerweiterung soll an das bestehende Gebäude angebaut werden, sodass eine gemeinsame Nutzung der vorhandenen Infrastruktur möglich wird.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist zur Bereitstellung von weiteren Flächen für universitäre Einrichtungen und Dienstleistungen eine teilweise Ausweitung der baulichen Möglichkeiten innerhalb des Geländes der Universität Koblenz- Landau beabsichtigt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zu diesem Zweck in einem Teilbereich an die heutigen Gegebenheiten und künftigen Nutzungsansprüche anzupassen.

Langfristig wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung das Ziel verfolgt, den Universitätsstandort im Stadtteil Koblenz- Metternich zu sichern und in diesem Sinne eine optimale und gleichzeitig verträgliche Ausnutzung der vorhandenen Flächen sicher zu stellen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Inhalte gültiger bzw. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt für den Bereich des Universitätsgeländes eine Sonderbaufläche dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 186 „Universitätsgelände Metternich“ enthält für den Bereich der vorliegenden 5. Änderung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Sondergebiet Universität“. Als zulässige Art der baulichen Nutzung sind insbesondere die Folgenden bestimmt:

- Gebäude zur Unterbringung universitärer Einrichtungen,
- Gebäude zur Unterbringung für Studenten und Lehrende,
- Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern der Studierenden,
- Dienstleistungseinrichtungen, die der Deckung des Bedarfs der Studierenden dienen,
- Einrichtungen und Anlagen der Universitätsverwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen der sportlichen Betätigung.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 186 sieht eine Fortentwicklung der voran beschriebenen Art der baulichen Nutzung vor und geht demnach diesbezüglich konform mit den Inhalten des Bebauungsplans wie auch des gültigen Flächennutzungsplans.

3.2 Bestandsbeschreibung

Die Gesamtfläche des Universitätscampus ist weitgehend bebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung bestehen derzeit bereits zwei Gebäude, in denen universitäre Einrichtungen untergebracht sind. Dabei handelt es sich um ein Gebäude mit Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie um die Kindertagesstätte „Bullerbü“ selbst. Im Süden des Geltungsbereichs schließt die Sporthalle mit entsprechenden Außenanlagen an, im Osten befindet sich ein weiteres Gebäude mit Lehr- und Forschungseinrichtungen.

Über die vorhandenen baulichen Anlagen hinausgehende Bodenversiegelungen beschränken sich nahezu auf die innergebietsmäßig erforderlichen Fahrwege sowie Stellplätze und zentrale Fußgängerbereiche. Im Übrigen ist das Gelände der Universität Koblenz-Landau durch großzügige Grün- und Freiflächen gekennzeichnet.

Die bestehenden Gebäude und Sportanlagen sind entlang der Grundstücksgrenze des Universitätsgeländes durch eine Art Grüngürtel umschlossen, der eine Abschirmung der universitären Nutzung zu der nahezu ringsum angrenzenden Wohnnutzung bildet. Auch innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung befindet sich ein Teilabschnitt dieses Gehölzbandes. Darüber hinaus sind eine Reihe Einzelgehölze sowie Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorhanden.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 186 beinhaltet ausschließlich eine, die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verändernde Festsetzung – eine Verschiebung der in diesem Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die übrigen Inhalte der zugehörigen Planzeichnung wurden nachrichtlich und unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186 übertragen.

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche stellt sich als eine zusammenhängende Fläche dar, die, entsprechend den Anforderungen universitärer Einrichtungen, eine grundlegend flexible Verortung der Baukörper auf der Fläche ermöglicht. Zum Teil wurden die Baugrenzen entlang der seinerzeit vorhandenen Gebäude (ehemalige Pionierkaserne) festgesetzt. Im Bereich der 5. Änderung verläuft die festgesetzte Baugrenze derzeit mittig über ein bestehendes Gebäude.

Der geplante Erweiterungsbau der Kindertagesstätte „Bullerbü“ überschreitet die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 186 festgesetzte Baugrenze nicht nur untergeordnet. Zur Realisierbarkeit des Vorhabens ist daher eine zeitgemäße Anpassung der festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Die Fläche, die zur Vergrößerung des Baufensters herangezogen wird, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186 als Sonstiges Sondergebiet „Sondergebiet Universität“ festgesetzt. Gleiches gilt für das östlich der Kindertagesstätte gelegene Bestandsgebäude.

Da das geplante Vorhaben aus städtebaulich-funktionaler Sicht eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen universitären Einrichtungen darstellt, ist die geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen gerechtfertigt. Eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung) geht mit der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht einher. Die bislang maßgeblichen Werte (GRZ 0,5; GFZ 2,0) sind weiterhin unverändert anzuwenden. Es wird demnach lediglich die Möglichkeit eröffnet, den Standort des Erweiterungsbaus der Kindertagesstätte entsprechend einer sinnvollen Anordnung der Nutzungen wählen zu können bzw. Änderungen, Erweiterungen oder Modernisierungsmaßnahmen an dem weiteren vorhandenen Gebäude unproblematisch vornehmen zu können.

4.2 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Die bislang auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 186 festgesetzte Baugrenze wird durch die Festsetzung der vorliegenden 5. Änderung außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt. Die weiteren Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 186 gelten jedoch fort, sodass diese auch für bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung anzuwenden sind.

5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Bei der vorliegenden 5. Änderung handelt es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer Bestandssituation.

Das Gebiet des Geltungsbereichs der 5. Änderung ist im Wesentlichen durch die vorhandenen Baukörper sowie regelmäßig gepflegte Rasenflächen gekennzeichnet. Es sind insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze einige Einzelgehölze sowie Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorhanden. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 186 eine Grünfläche (Vorgarten, Ziergarten) fest. Die Erweiterungsfläche des Baufensters tangiert diese Grünfläche nicht.

Die übrigen auf dem Grundstücksabschnitt vorhandenen Gehölze und sonstigen Bepflanzungen, die bislang außerhalb des Baufensters lagen, werden durch die Veränderung des Verlaufs der Baugrenze zum Teil in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Dies begründet jedoch nicht die Entbehrlichkeit, insbesondere der zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze, da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 bezüglich der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch künftig innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung anzuwenden sein werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die über die Gesamtbilanzierung des planungsrechtlichen Bestands hinausgehen, sondern lediglich eine flexiblere räumliche Verortung der Baukörper ermöglicht wird.

6 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann weiterhin über die bestehenden Leitungssysteme erfolgen.

7 Immissionen und Emissionen

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 186 wurden die maßgeblichen Emissionen benachbarter Einrichtungen und Verkehrswege ermittelt und bewertet. Es konnten vordergründig Lärmbelastungen an den östlichen Gebäudefronten entlang der Bundesstraße 416 festgestellt werden. Die in westliche Richtung ausgerichteten Gebäudefassaden sowie die insgesamt westlicher gelegenen Bauten sind von den ermittelten Lärmbelastungen weniger stark betroffen.

Für die im westlichen Bereich des Universitätsgeländes gelegenen Gebäude, unter anderem das Gebäude der Kindertagesstätte, wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen und als ausreichend dargelegt. Da bezüglich der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen keine Änderung vorgenommen wurde, ist auch diese Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 186 für den Bereich der 5. Änderung weiterhin anzuwenden.

8 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung nicht kartiert.

Im Rahmen der Konversationsgespräche im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 wurden Untersuchungen der zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Jedoch konnte der Verdacht weder in Folge der Untersuchungen, noch im Zuge von Gebäuderückbau oder Erdarbeiten erhärtet werden.

9 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

9.1 Alternative Planinhalte sowie Standortalternativen

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Absicht, die bestehende Nutzung „Kindertagesstätte“ am etablierten Standort entsprechend dem Bedarf zu erweitern und dadurch fortzuentwickeln sowie zukünftig potenziell erforderliche Anpassungen des ebenfalls bestehenden Lehr- und Forschungsgebäudes zu ermöglichen.

Insbesondere vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Erweiterung eines bestehenden Baukörpers nach Möglichkeit einer Verlagerung an einen alternativen, neu zu erschließenden Standort vorzuziehen. Im vorliegenden Fall ist neben diesem Aspekt weiterhin zu berücksichtigen, dass innerhalb des Universitätsgeländes nur wenig Alternativflächen zur Verfügung stehen, die bereits mit entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen belegt sind bzw. überhaupt einer baulichen Nutzung zugänglich sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist es möglich, die Realisierung der angestrebten Nutzung am angestammten Standort, mit möglichst geringem Kosten- und bautechnischem Aufwand, zu ermöglichen. Auf eine weiterführende Prüfung von Planungsalternativen wird daher verzichtet.

9.2 Instrumentendiskussion

Zur planungsrechtlichen Steuerung der geplanten Maßnahme kommt das Instrument des § 13 BauGB zur Anwendung. Das gewählte Instrument ermöglicht eine Verfahrensbeschleunigung u.a. durch den Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Alternativ könnte das Planungsziel durch eine qualifizierte Bebauungsplanung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erreicht werden. Da es sich vorliegend allerdings um ein weitgehend bebautes Plangebiet handelt und keine maßgeblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, erscheint die im zweistufigen Beteiligungsverfahren obligatorische Umweltprüfung unverhältnismäßig.

Zudem bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür, dass eine zeitlich vorgelagerte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB grundlegend neue Erkenntnisse zur abschließenden Erfassung abwägungsrelevanter Belange liefern würde.

Der Verzicht auf bauleitplanerische Steuerung sowie weitergehend der Verzicht auf die bauliche Ausführung der geplanten Maßnahme als so genannte „Null-Variante“ ist grundsätzlich als Alternative zu prüfen. Da der Bedarf zur Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte jedoch gegeben ist, ist die Erforderlichkeit der Planung im Grundsatz bereits gegeben. Im Falle des Verzichts auf planerische Steuerung ist daher eine Verlagerung bzw. teilweise Auslagerung der als universitäre Dienstleistung zu bezeichnenden Nutzung abzusehen.

Aus städtebaulich-funktionaler Sicht steht daher im Ergebnis eine bauleitplanerische Steuerung auf Grundlage des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB.

10 Durchführung der Planung

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Fläche befindet sich vollumfänglich im Eigentum des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Jugend und Kultur.

10.2 Kosten

Die zu erweiternde Kindertagesstätte ist der Universität Koblenz-Landau als universitäre Dienstleistung unmittelbar zugeordnet und wird künftig weiterhin in Trägerschaft des Vereins Kindertagesstätte der Koblenzer Universität e.V. verbleiben.

Durch die Realisierung der durch die Planung vorbereiteten Maßnahme entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten.

Ausgefertigt:
Koblenz, 09.11.2009



Stadtverwaltung Koblenz

Hubert Wierne

Oberbürgermeister

6.11.09

6.11.09

Wierne / *GR*