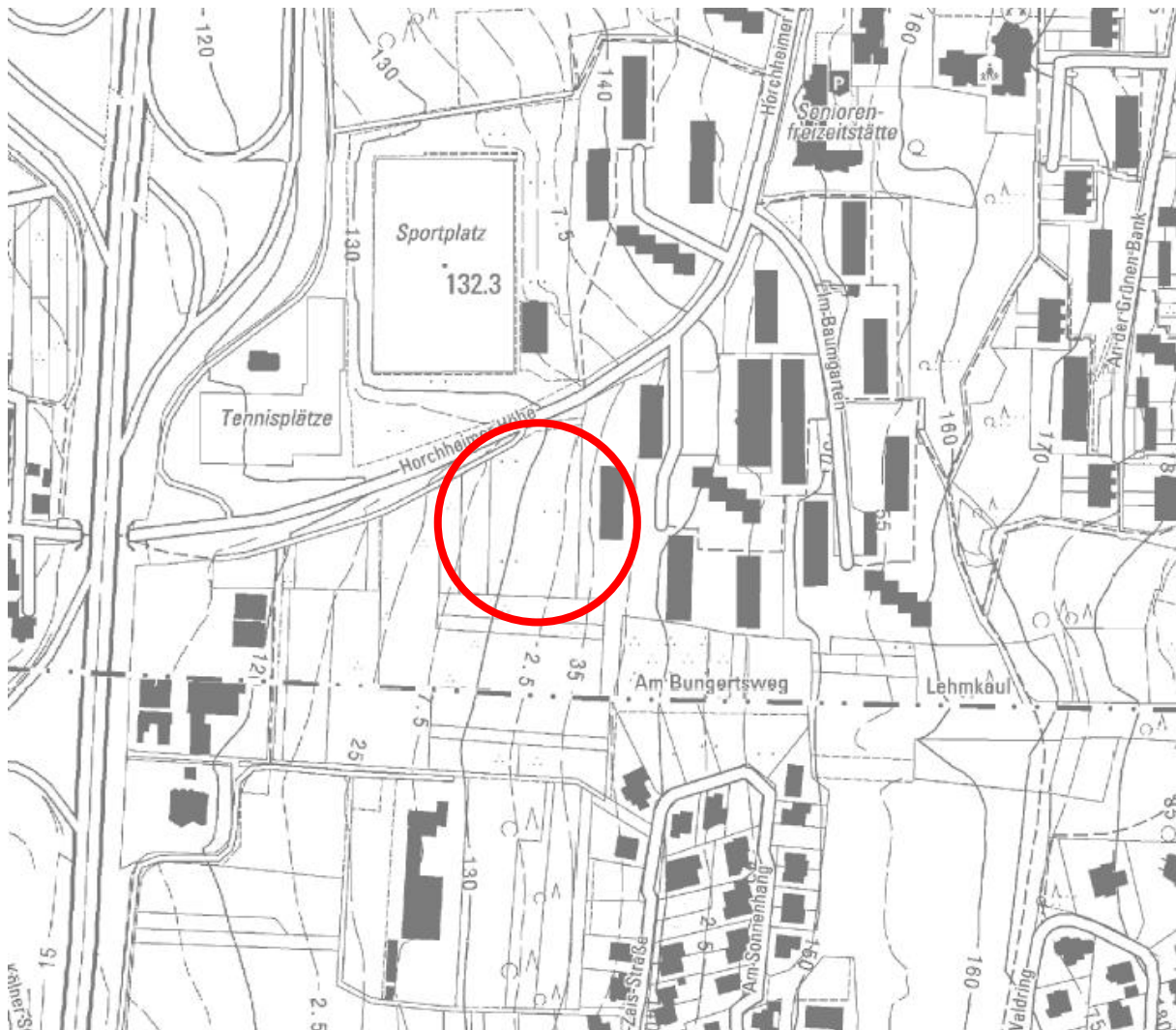


**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 325
„Neubau Kindertagesstätte Horchheimer Höhe“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Juli 2017



1. Planungsanlass und –ziele

Die Kindertagesstätte (Kita) St. Hildegard im Stadtteil Horchheimer Höhe befindet sich derzeit in einem Wohngebiet zwischen den Straßen „An der Grünen Bank“ und „Horchheimer Höhe“. Grundstückseigentümer ist die katholische Kirchengemeinde St. Martin Pfaffendorfer Höhe. Die Kita ist mit einer Kapelle verbunden, die jedoch vom Bistum aufgegeben und abgerissen werden soll. Die Kita ist in hohem Maße sanierungsbedürftig. Da sich die gesamte Versorgungsinfrastruktur der Kita in der angrenzenden Kirche/Kapelle befindet, müsste diese nach Abriss gänzlich neu hergestellt werden. Dies macht eine Sanierung des Bestandsgebäudes in hohem Maße unwirtschaftlich, weshalb nur ein Neubau in Frage kommt. Ein Neubau am bisherigen Standort wurde aus den folgenden Gründen nicht weiterverfolgt. Zunächst müsste der Neubau parallel zum Betrieb der bestehenden Kita umgesetzt werden und im Anschluss der Abriss der Bestandsbebauung parallel zum Betrieb der neuen Kita erfolgen. Dies erfordert hohe Anforderungen an die Sicherung der jeweiligen Baustellen. Gleichermäßen stünde über einen längeren Zeitraum den Kindern kein adäquates Außengelände zur Verfügung, da dieses für die logistische Abwicklung der Baumaßnahmen benötigt würde. Eine Betriebserlaubnis durch das zuständige Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung für eine Kindertagesstätte ohne angemessenes Außengelände, ist vor diesem Hintergrund äußerst unwahrscheinlich. Darüber hinaus stellt das aufgeschüttete Gelände mit starker Hangneigung sehr hohe bautechnische Anforderungen. Insgesamt ist daher ein Neubau am Altstandort mit erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen sowie nicht kalkulierbaren Risiken verbunden. Aufgrund der vorgenannten Einschränkungen wurde für den Neubau ein Ersatzstandort gesucht. Da sich an diesen ebenfalls zahlreiche Anforderungen hinsichtlich Lage, Erschließung, Erreichbarkeit, Größe und insbesondere Verfügbarkeit stellen, reduzierte sich die Auswahl schnell auf ein rd. 3.500 m² großes städtisches Grundstück gegenüber des Sportplatzes an der Straße „Horchheimer Höhe“ am westlichen Rand des Stadtteils. Da sich die Fläche bislang im Außenbereich befand, wurde für die entsprechende bauliche Nutzung ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Koblenz am 17.03.2016 gefasst. Der Beschluss über die Bebauungsplankonzeption und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung erfolgte am 04.10.2016 durch den Fachbereichsausschuss IV - FBA IV -. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.11.2016 während die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB am 09.11.2016 stattfand.

Am 07.03.2017 wurde der Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den FBA IV gefasst, sodass die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2017 bis einschließlich 10.05.2017 stattfinden konnte. Nach der Offenlage wurden im Rahmen der Abwägung Anregungen aufgenommen.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Koblenz erfolgte am 29.06.2017.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde im Rahmen der Planung ein Fachbeitrag Arten- und Naturschutz erstellt. Im Ergebnis wirkt sich der geplante Bau der Kindertagesstätte auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts aus, was jedoch durch entsprechende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen bewältigt und vermindert werden kann.



Der Bau der Kindertagesstätte findet in einem Bereich statt, der als Grünzäsur zwischen den Städten Koblenz und Lahnstein vielfältige Funktionen im Naturhaushalt und Landschaftsbild erfüllt. Zudem ist er Teil eines größeren zusammenhängenden Lebensraumkomplexes aus Obstwiesen, Gehölzen und Gärten im Osthang des Rheines, der vielen geschützten Tierarten wie Fledermäusen, Vögeln und dem Hirschkäfer Nahrungsraum und Lebensstätten bietet. Aufgrund eines im Rahmen der Untersuchungen festgestellten Hirschkäfer Vorkommens, wurden die Wurzelstubben der Altbäume in eine dafür hergestellte Ausgleichsfläche verbracht, sodass die Hirschkäferlarven durch Umsiedlung geschützt werden.

Als Ersatz für den Verlust von Habitatstrukturen im Fledermauslebensraum infolge der Baumfällung wurden an Altbäumen in den umliegenden öffentlichen Grünanlagen Fledermauskästen angebracht. Es ist davon auszugehen, dass dadurch Einschränkungen im Fledermauslebensraum vermieden bzw. minimiert und kompensiert werden. Zur Gewährleistung der Verbundfunktion des Straßenzuges „Horchheimer Höhe“ im Fledermausjagdhabitat ist darüber hinaus nach erfolgter Bebauung entlang der Grundstücksgrenze zu dieser Straße hin, eine blütenreiche Strauchhecke sowie Baumwiesen zu entwickeln und der Einfahrtsbereich auf eine Breite von max. 10 m zu begrenzen.

Zur Erhaltung der Biotop- und Vernetzungsfunktion von Obstwiesen und Gartenarealen entlang der Rheinhänge soll als Kompensation des Verlustes der Obstwiese, auf einer nördlich der Eingriffsfläche liegenden städtischen Kleingartenanlage eine verbuschte ehemalige Offenlandfläche zu einer Obstwiese zurück entwickelt werden.

Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden und es bestehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

4. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung wurden Stellungnahme zu folgenden Themen abgegeben:

- Ausgleichsflächen und Artenschutz
- Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen
- Umgang mit Kampfmittelfunden
- Mögliche Immissionskonflikte

Aus der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB haben sich Ergänzungen und Änderungen der Hinweise in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ergeben. Änderungen der planungsrechtlichen Inhalte sind damit nicht verbunden. Die geänderten und ergänzten Hinweise haben keinen materiellrechtlichen Regelungsgehalt, so dass eine erneute öffentliche Auslegung entbehrlich war.