KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0559/2022**		Datum: 01.09.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan Bla

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 159 "Gewerbegebiet B9, Bubenheim", 5. Änderung
- Aufstellungsbeschluss -

Gremienweg:

17.11.2022	Stadtrat		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP	öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
07.11.2022	Haupt- und Finanzausschuss		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP	öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
20.09.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP	öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	

Beschlussentwurf:
Der Stadtrat beschließt

a.) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung:
Die zweigruppige Kita St. Maternus mit 50 Plätzen befindet sich seit 1974 im Gebäude der ehemaligen Grundschule Koblenz-Bubenheim, Im Schildchen 2a und wird von der Kita-gGmbH betrieben. Das im Jahr 1959 errichtete Gebäude steht im städtischen Eigentum. In dem Haus traten im Laufe der Jahre immer wieder Probleme mit Schimmelbefall auf, denen jeweils mit Sanierungsmaßnahmen begegnet wurde. Im Sommer 2021 wurde festgestellt, dass im gesamten Kellergeschoss, in dem ein Gruppenraum sowie der Sanitärraum untergebracht sind, starke Feuchteschäden mit Schimmelbefall bestehen. Auf Anweisung des Gesundheitsamtes und des Landesjugendamtes als Betriebserlaubnisbehörde musste die gesamte Kita ausgelagert werden. Die Kita ist seit März 2022 im ev. Gemeindehaus in Rübenach untergebracht.

In Bubenheim besteht auch zukünftig ein Bedarf für eine zweigruppige Kita mit Standort im Ortsteil. Für eine Wiederaufnahme des Kita-Betriebes im Altgebäude wäre nicht nur eine Generalsanierung des Kellergeschosses erforderlich, sondern auch die bauliche Erweiterung zur Umsetzung der Vorgaben des seit 01.07.2021 in Kraft getretenen KiTa-Gesetzes. Zur Erfüllung des Rechtsanspruches auf eine durchgehend siebenstündige Betreuung und dem damit verbundenen Mittagessen fehlen nämlich die erforderlichen Funktionsräume, wie z.B. Speisesaal und Küche.

Mit der rund 2.500 m² großen Bubenheimer Kirmeswiese am Boomer Bachweg (Flurstücke 313/9, 314/3 und 315/4) steht ein ausreichend großes städtisches Baugrundstück zur Verfügung, so dass keine Kosten für einen Grunderwerb anfallen.
Hierfür ist in einem Bebauungsplanverfahren der Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ zu ändern. (Anlage Lageplan)

Es erscheint aus folgenden Gründen sachgerecht, einen Neubau mit diesem Bauleitplanverfahren zu realisieren:

a) Die Sanierungskosten machen nach jetziger Kalkulation rund 88 % der Neubaukosten aus. Daher ist ein Neubau wirtschaftlicher.

b) Bauen/ Umbauen/ Ertüchtigen in einem Altbau ist häufig mit unvorhergesehenen Problemen (z.B. schadstoffbelastete Materialien) und einem entsprechenden Kostenrisiko verbunden.

c) Auch nach der Sanierung des Altbaus ist der Keller aus Sicht der Betriebserlaubnisbehörde zukünftig für Gruppen- und Aufenthaltsräume nicht mehr nutzbar. Wegen der erforderlichen Raumkompensation besteht ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf.

d) Eine Aufstockung des Gebäudes ist aus statischen Gründen nicht möglich. Ein Anbau würde den Verlust von Fläche für den ohnehin kleinen Außenbereich bedeuten. Unter diesem Aspekt müsste die Erweiterung zweigeschossig ausgeführt werden, was zusätzliche Kosten für die barrierefreie Erschließung zur Folge hätte.

e) Ein Neubau kann eingeschossig errichtet werden. Dies bietet die Möglichkeit, ein optimal auf die Kita-Nutzung angepasstes und barrierefreies Raumkonzept umzusetzen.

f) Die Größe des Grundstücks „Kirmeswiese“ bietet die Option, den Neubau mit einem vergrößerten Mehrzweckraum, der auch für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft zur Verfügung steht, auszustatten oder diesen später anzubauen.

g) Die Vorteile einer energieeffizienten Bauweise kombiniert mit der Nutzung erneuerbarer Energien und der Verwendung langlebiger Materialien ist im Neubau umsetzbar. Weder die Generalsanierung mit Erweiterung noch der Neubau wird vom Land im Rahmen der Kitabau-Förderrichtlinien bezuschusst, da es „nur“ um den Erhalt bereits bestehender Plätze geht. Für den Haushalt 2022 wurden im Teilhaushalt 06 unter Z501063000 Planungsmittel i.H.v. 100.000 € eingestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens liegen vor, da

- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.
-

Das Zentrale Gebäudemanagement hat nach Zustimmung durch die städtischen Gremien (BV/0387/2022) mit der Bauplanung begonnen. (Anlage Konzept)

Der Ortsbeirat Koblenz-Bubenheim empfiehlt gemäß Beschluss vom 10.05.2022 einstimmig einen Neubau einer zweigruppigen Kita St. Maternus am Standort Kirmesplatz in Bubenheim.

Anlage/n:
Lageplan
Konzept ZGM

Historie:
Ortsbeiratssitzung Bubenheim 10.05.2022
BV/0387/2022

Auswirkungen auf den Klimaschutz:
Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Planverfahren ermittelt und bewertet.