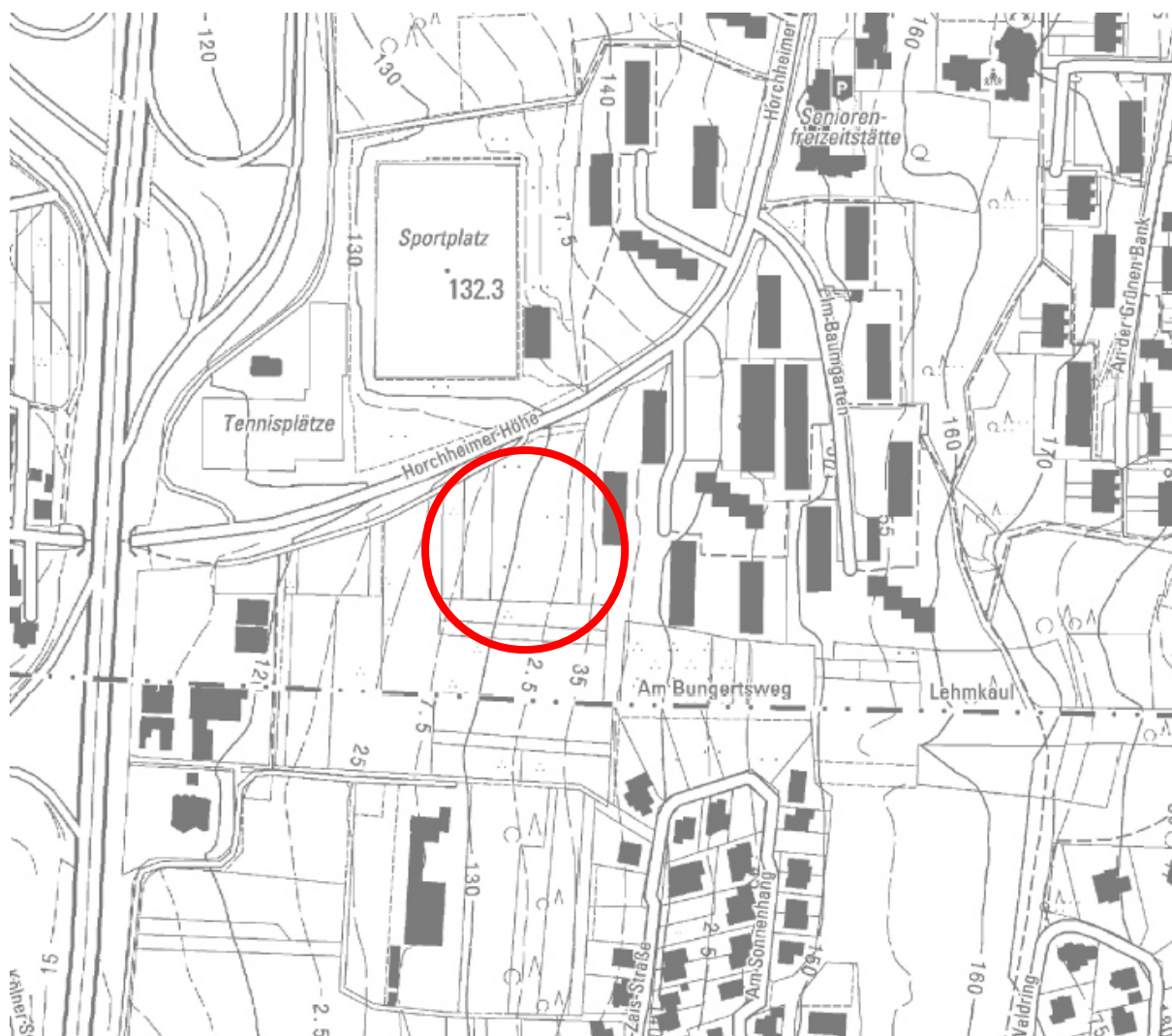


E N T W U R F zur Konzeption

Begründung **zur Änderung des Flächennutzungsplans in einem** **Teilbereich des in Aufstellung befindlichen** **Bebauungsplans Nr. 325** **„Neubau Kindertagesstätte Horchheimer Höhe“**

Im Parallelverfahren



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2016



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und –ziele	3
2. Plangebiet	3
2.1 Lage, Größe und bestehende städtebauliche Situation im Geltungsbereich der FNP-Änderung	3
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006).....	5
3.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2016 (RROPneu)	5
4. Planungsinhalte und städtebauliche Konzeption.....	6
5. Umweltbelange	7
5.1 Arten- und Naturschutz	7
6. Bodenordnung und Kosten	8



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 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. Gleichmaßen stünde über einen längeren Zeitraum den Kindern kein adäquates Außengelände zur Verfügung, da dieses für die logistische Abwicklung der Baumaßnahmen benötigt würde. Darüber hinaus stellt das aufgeschüttete Gelände mit starker Hangneigung sehr hohe bautechnische Anforderungen. 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 derzeit im Außenbereich befindet und im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, ist für eine entsprechende bauliche Nutzung ein Bebauungsplan aufzustellen und eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Mit Ausnahme der vorliegenden Fläche stehen im Stadtteil Horchheimer Höhe keine vergleichbaren Potentiale zur Verfügung. Da insbesondere Kitaplätze für die Kinder und Eltern des Stadtteils eine ausreichende Erreichbarkeit aufweisen sollten, sind die Standortalternativen entsprechend begrenzt. Das Ziel, nämlich im Stadtgebiet Koblenz eine breite und möglichst bedarfsgerechte Ausstattung mit Kitaplätzen zu schaffen, erhält hier ein hohes Gewicht. Den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) kommt insofern im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine besondere Bedeutung zu. Aus den vorgenannten Gründen sind Standortalternativen nicht ersichtlich.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Koblenz als Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz einen anhaltend Hohen Bedarf an Kitaplätzen in den einzelnen Stadtteilen verzeichnet. Vorliegend besteht der Bedarf umso mehr, da die bestehende Unterbringungsmöglichkeit im Stadtteil nur noch kurzfristig zur Verfügung steht und zeitnah Ersatz geschaffen werden muss. Auch im Rahmen des Maßnahmenpaketes zur Umsetzung der Kindertagesstätten-Bedarfsplanung 2015-2016 ist u.a. der Erhalt einer Kindertagesstätte in bisheriger Kapazität der vorhandenen Kita St. Hildegard im Stadtteil Horchheimer Höhe Gegenstand der Beschlussfassung des Rates.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und bestehende städtebauliche Situation im Geltungsbereich der FNP-Änderung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Horchheimer Höhe und wird im Norden durch die Straße „Horchheimer Höhe“ und im Osten durch das Wohngebiet „Im Baumgarten“ begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich Freiflächen an. Der Änderungsbereich umfasst nicht die Verkehrsfläche Horchheimer Höhe, da diese im



Flächennutzungsplan bereits als solche dargestellt ist, erstreckt sich der Änderungsbedarf lediglich auf den verbleibenden Bereich des o.a. Bebauungsplanverfahrens.

Innerhalb des Plangebiets besteht derzeit keine bauliche Nutzung, es handelt sich überwiegend um Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Eine Erläuterung hinsichtlich des Umgangs mit den Umweltbelangen ist Kapitel 5 zu entnehmen.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,4 ha.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen in Rheinland-Pfalz und damit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Außerdem erfüllt die Stadt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Diese Funktionen sind zu sichern.

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. In diesen Räumen, die thermisch stark belastet sind, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.

Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich in einem ländlich geprägten Stadtteil auf der rechten Rheinseite, der nur eine geringe Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel oder auch nördlich der Mosel deutlich weniger thermisch belastet. Darüber hinaus sind der Stadtteil und das Plangebiet von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft. Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung bei gleichzeitig hoher Wertigkeit für die Naherholung im Raum Koblenz.

Des Weiteren befindet sich die Stadt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur ist. Das landschaftliche Umfeld hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe und die überörtliche Naherholung.

Als Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz hat Koblenz zudem die Aufgabe, die oberzentralen Funktionen zu erfüllen und insbesondere öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen vorzuhalten, wie diese für einen Wohn-, und Arbeitsplatzschwerpunkt erforderlich ist.

Die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 325 „Neubau Kindertagesstätte Horchheimer Höhe“ entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.



3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt.

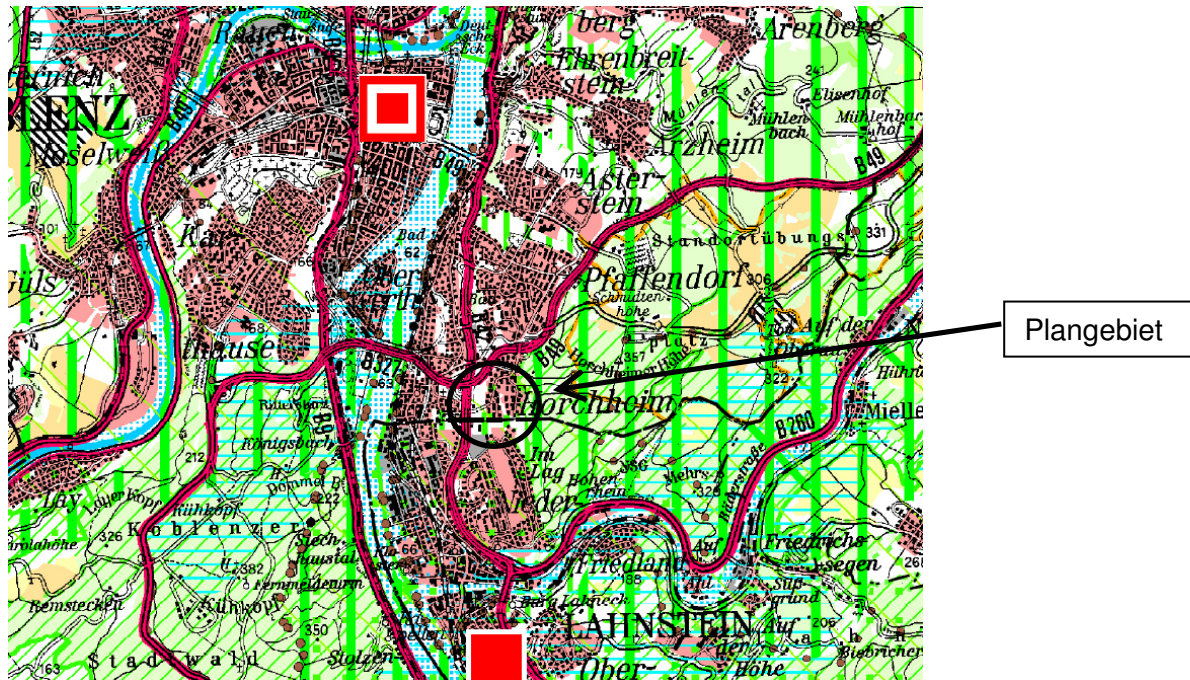


Abbildung 1: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage, umgeben von Bau- und Verkehrsflächen sowie am Randbereich einer Grünzäsur.

Des Weiteren weist auch der RROP dem Oberzentrum Koblenz die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Hiermit geht auch die Bereitstellung der für einen Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt notwendigen Einrichtungen einher.

Die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

3.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2016 (RROPneu)

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 16. Juni 2016 zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Anpassung an das LEP IV) die 3. Eingeschränkte Anhörung zum Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Hinweis: "Ziele des RROPneu stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROPneu in die Abwägung eingestellt werden müssen. Bei den Grundsätzen des RROPneu besteht keine Berücksichtigungspflicht. Diese können in die Abwägung eingestellt werden."

Die Inhalte der Gesamtkarte zur Neuaufstellung des RROP sind mit den Inhalten des RROP 2006 identisch.

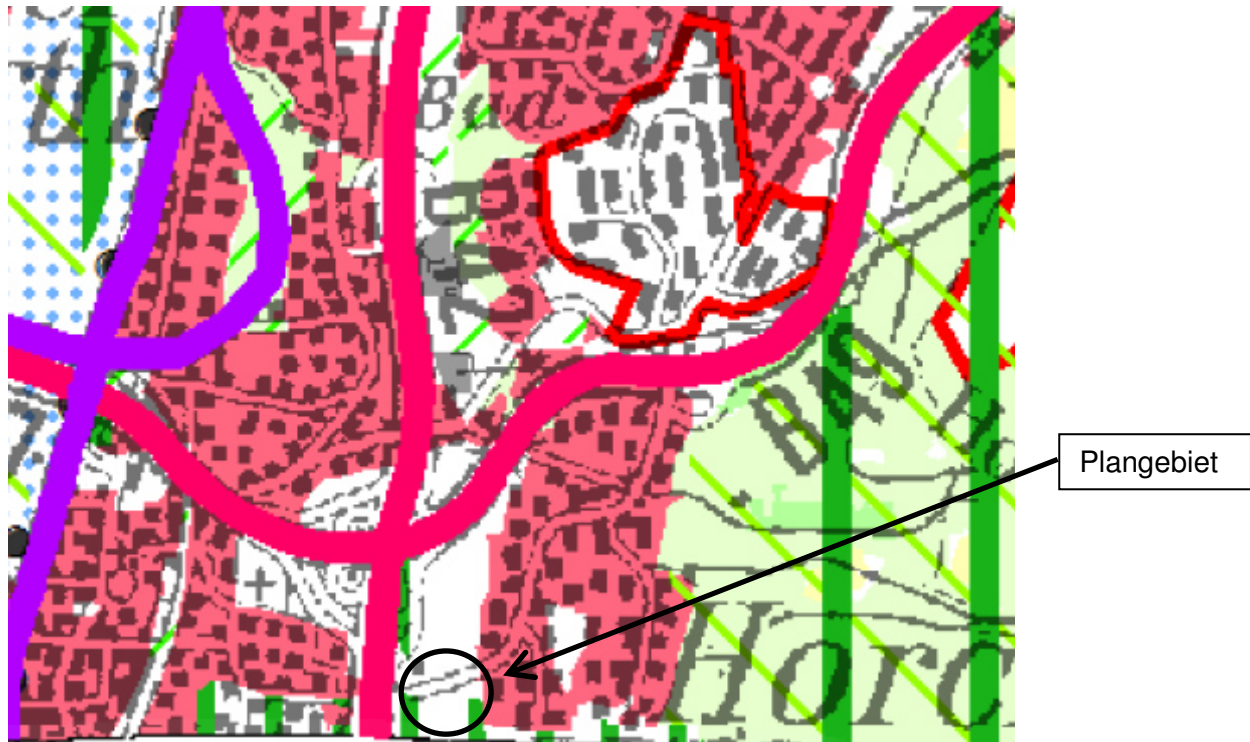


Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte zum Entwurf 2014 des RROP mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Die vorliegende Planung entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des RROPneu.

4. Planungsinhalte und städtebauliche Konzeption

Wie bereits erläutert stellt der bislang gültige Flächennutzungsplan (FNP) das Plangebiet als Grünfläche dar. Da hier künftig eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte (Kita) entstehen soll, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Entsprechend der geplanten Nutzung soll auf FNP-Ebene ebenfalls die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ aufgenommen werden. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen. Zur Veranschaulichung werden im Folgenden die Inhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens in ihren Grundzügen dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Hierdurch kann dem primären städtebaulichen Ziel, nämlich der Errichtung einer Kindertagesstätte, in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Zulässig im Plangebiet sind demnach, neben der Kita, alle in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden baulichen Anlagen, wie z. B. Stellplätze, Zu- und Ausfahrten, Wege und Spielflächen sowie sonst. Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die maximale Beanspruchung der Fläche durch die vorgenannten baulichen Anlagen wird mit einer GRZ von 0,7 entsprechend begrenzt. Die Festsetzung dient sowohl der Schaffung eines angemessenen Verhältnisses zwischen bebauter und unbebauter Fläche und ermöglicht gleichzeitig im Rahmen Detailplanung auf veränderte Anforderungen oder



Rahmenbedingungen einzugehen, ohne dass unmittelbar eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Das festgesetzte Baufenster orientiert sich hinsichtlich der Lage im Osten des Plangebiets nah an der vorhandenen Ortsrandbebauung, was sowohl städtebaulich, als auch von den topographischen Gegebenheiten der Fläche zielführend und sinnvoll ist. Hierdurch kann der überwiegende Teil der Fläche als Außengelände für die Kita zur Verfügung gestellt werden.

Die Nachfolgende Abbildung zeigt die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.

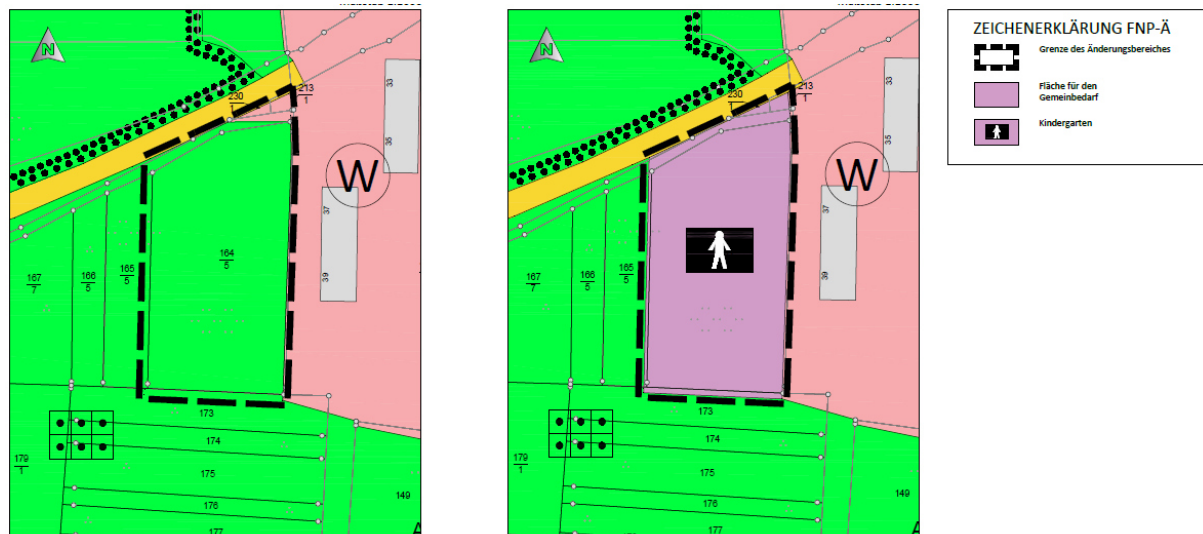


Abbildung 3: FNP Bestand und Planung

5. Umweltbelange

5.1 Arten- und Naturschutz

Zur vollständigen Ermittlung der Umweltbelange und einer möglichen Betroffenheit des Artenschutzes wurde ein Fachbeitrag Naturschutz planbegleitend erstellt.

Der Untersuchung ist im Wesentlichen zu entnehmen, dass die Fläche ein optimales Vermehrungshabitat für den Hirschkäfer darstellt und mit Hoher Wahrscheinlichkeit auf der Fläche, insbesondere in den Stubben von mehreren, bereits im Vorfeld der Planung gefällten Obstbäumen, vorkommt. Die betreffenden Wurzelstubben sind im Maßnahmenplan des Fachbeitrags dargestellt. Darüber hinaus dient die Fläche zahlreichen Arten als Nahrungshabitat.

Da eine Betroffenheit des nach FFH-Richtlinie streng geschützten Hirschkäfers wahrscheinlich ist, werden aufgrund einer „worst case“ Annahme entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die in den parallel zur Flächennutzungsplanänderung erarbeiteten Bebauungsplans als zeichnerische und textliche Festsetzungen und Hinweise aufgenommen wurden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit bzw. das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte kann hierdurch vermieden werden. Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft unmittelbar legitimiert und in seinen Darstellungen über die reine Flächenausweisung zur Art der baulichen Nutzung nicht hinausgeht, wird zur weitergehenden Erläuterung auf die deutlich konkreten Planungsinhalte und die Begründung auf Ebene des Bebauungsplans verwiesen.



Neben der Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheit durch den Bebauungsplan, ist der Eingriff gemäß § 1a Abs. BauGB zu kompensieren. Aus diesem Grund werden Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche getroffen. Auf einer Teilfläche der Parzelle in der Gemarkung Horchheim, Flur 12 Flurstück Nr. 61/2 sind deshalb ca. 50 % der Sukzessionsgehölze, vorzugsweise im Umfeld vorhandener Altbäume/Hochstämme, einschließlich Wurzeln zu roden, die Fläche zu planieren und ein Landschaftsrasen regionales Saatgut anzusäen. Die Wiese ist als ein- bis zweischürige Obstwiese dauerhaft zu unterhalten. Auf der Wiese sind 12 dreimal verpflanzte Obsthochstämme 12 - 14 cm Stammumfang, Alte Sorten der Landschaft, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Eingriff kann damit vollständig kompensiert werden. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Koblenz und ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden. Ebenso sind die Ausgleichsmaßnahmen als Textfestsetzungen in die Planungsinhalte eingeflossen. Auch diesbezüglich wird auf die Inhalte in Begründung, Planzeichnung und Text des Bebauungsplans verwiesen.

Im weiteren Planverfahren werden die Unterlagen durch einen vollständigen Umweltbericht ergänzt, welcher die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt, beschreibt und bewertet.

6. Bodenordnung und Kosten

Durch den Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan werden keine Maßnahmen unmittelbar eingeleitet oder direkte Kosten verursacht. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern ebenfalls nicht erforderlich. Kosten für Gutachten und planbegleitende Maßnahmen fallen allein auf Ebene des Bebauungsplans an, die aufgrund der hier deutlich detaillierten Inhalte für die Umsetzung der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung verwendet werden können.