

- Satzungsfassung -

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 100
„Gelände der ehemaligen
Fachhochschule Karthause“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Dezember 2016



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass und Beschreibung der Planungsziele | 3 |
| 2. Art des Verfahrens | 4 |
| 3. Plangebiet | 4 |
| 3.1 Lage und Größe des Plangebietes | 4 |
| 3.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen | 5 |
| 4. Übergeordnete Planungen | 8 |
| 4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006) | 8 |
| 4.2 Flächennutzungsplan | 8 |
| 5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen | 9 |
| 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept | 9 |
| 5.2 Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (KiTa)..... | 11 |
| 5.3 Gemeinbedarfsfläche „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Sporthalle)..... | 11 |
| 5.4 Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 5.5 Überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 5.6 Flächen für Stellplätze | 13 |
| 5.7 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung und Auswirkungen | 13 |
| 5.8 Ver- und Entsorgung | 14 |
| 5.9 Niederschlagswasser / Schmutzwasser | 15 |
| 5.10 Baugrund/Boden/Altlasten..... | 15 |
| 5.11 Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange | 17 |
| 5.12 Einfriedungen: | 18 |
| 5.13 Landespflege..... | 18 |
| 5.14 Belange des Artenschutzes und Artenschutzmaßnahmen..... | 19 |
| 6. Berücksichtigung von Umweltbelangen | 19 |
| 6.1 Landespflege..... | 19 |
| 6.2 Immissionsschutz | 20 |
| 6.3 Klimagerechte Stadtplanung | 21 |
| 7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“) | 22 |
| 8. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans | 22 |
| Grundlagen | 23 |



1. Anlass und Beschreibung der Planungsziele

Der vormals in 2007 geäußerte Bedarf zur Etablierung einer (Dreifeld-) Sporthalle im Geltungsbereich konnte im Zusammenhang mit der aktuell in Planung befindlichen Sporthalle im Stadtteil Asterstein primär befriedigt werden.

Stattdessen besteht für den Stadtteil Karthause die Notwendigkeit, der Vorgabe des Landesgesetzgebers zur Bereitstellung wohnortnaher Kindertagesstättenplätze gerecht zu werden. Hierzu hat sich nach Prüfung des Amtes für Jugend, Familie, Senioren und Soziales für den Stadtteil der vorliegende Geltungsbereich zur Etablierung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte herausgestellt. Um eine Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten, wird es nötig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Im Rahmen der seit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2015 weitergeführten Projektanbahnung wurde der Bedarf für folgende Projekte innerhalb des Geltungsbereichs näher bestimmt:

- Etablierung einer Kindertagesstätte (KiTa)
- Etablierung einer (Einfeld-)Sporthalle
- Erhalt und Verlagerung des vorhandenen Bolzplatzes
- Herstellung einer öffentlichen Parkanlage.

Die Aufnahme der vorausgehend genannten Nutzungsziele innerhalb einer gänzlich im Eigentum der Stadt befindlichen Geltungsbereichsfläche von rd. 18.700 m² mit deren vorausgehenden Hochschulnutzung stellt des Weiteren die Fortführung einer dem Gemeinbedarf bzw. der Bevölkerung dienenden Funktion am Standort dar.

In diesem Sinne ist auch die im Aufstellungsbeschluss noch etwaig angedachte Wohnflächenausweisung zugunsten einer kleinen (gegenüber der Planung aus 2007) Sporthalle im aktuellen Bebauungsplan gewichen. Die (trotz Neubauplanungen im Stadtteil Asterstein) zu befriedigenden, insbesondere standortnahen schulischen Bedarfe (u. a. Berufsbildende Schule Julius-Wegeler-Schule, Standort Finkenherd und Grundschule Löwentor) sollen hier mittel- bis langfristig aufgefangen werden können.

Die Herstellung einer öffentlichen Grünanlage im Geltungsbereich soll der wohnortnahen Freizeit- und Erholungsfunktion unter Aufnahme einer bestehenden (im Geltungsbereich zu verlagernden) Bolzplatzfläche dienen.



2. Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen hierfür vor:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden städtebaulichen Zusammenhang.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt im rd. 18.700 m² großen Plangebiet unter der für ein beschleunigtes Verfahren zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m².
- Die geplante Aufstellung unterliegt gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Anhaltspunkte für eine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der Anhöhe des Stadtteils Karthause in Koblenz und umfasst eine Fläche von rund 18.700 m². Begrenzt wird es im Nordosten durch die Straße Am Löwentor, nordwestlich durch den Lerchenweg, südwestlich durch die Baugrundstücke des Lerchenwegs Nrn. 5, 9, 11 und 13 sowie der Spechtstraße 38. Im Südosten bilden das Grundstück der Grundschule Am Löwentor sowie die Wegeverbindung zwischen Spechtstraße und dem Kulturdenkmal Löwentor den Plangebietsrand. Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt in einem topographisch bewegten Gelände mit gemittelten Höhen im Bereich der Spechtstraße (Höhe Grundschule) von ca. 170,00 Metern (m) über Normalnull (ü. NN.), am Lerchenweg (etwa Nr. 4) von ca. 168,30 m ü. NN., in etwa Mitte des halbrunden ehem. Festungsplateaus von ca. 171,40 m ü. NN., unmittelbar südlich hinter dem Kulturdenkmal Löwentor von ca. 167,50 m ü. NN..

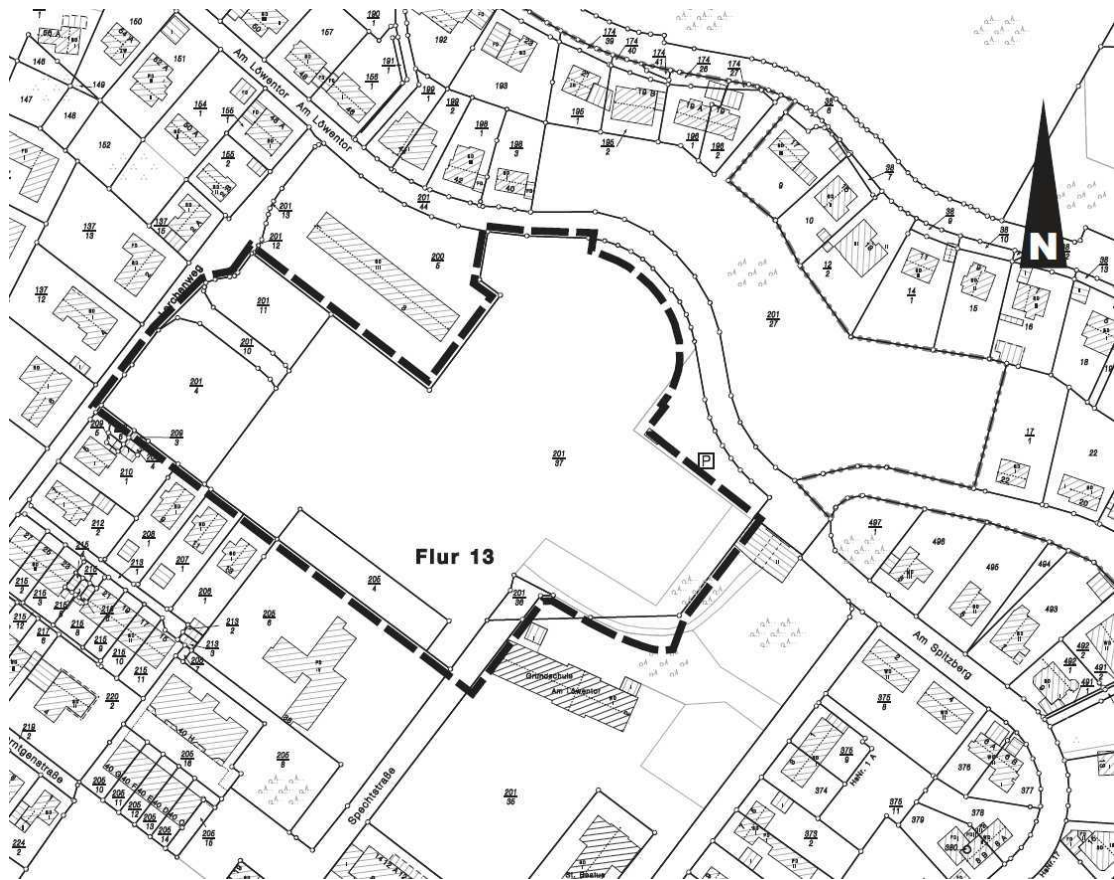


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab, Stand: KOGIS 2015)

3.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bildete einen Bestandteil der zwischen 1816 und 1822 erbauten Festungsanlage Kaiser Alexander (vgl. Abb. 2).

Nach der Entfestigung im Jahre 1922 und Sprengung des verbliebenen Reduits 1964 wurde das Areal nach und nach zu überwiegend wohnbaulichen als auch unterschiedlichen schulischen Zwecken umgenutzt.

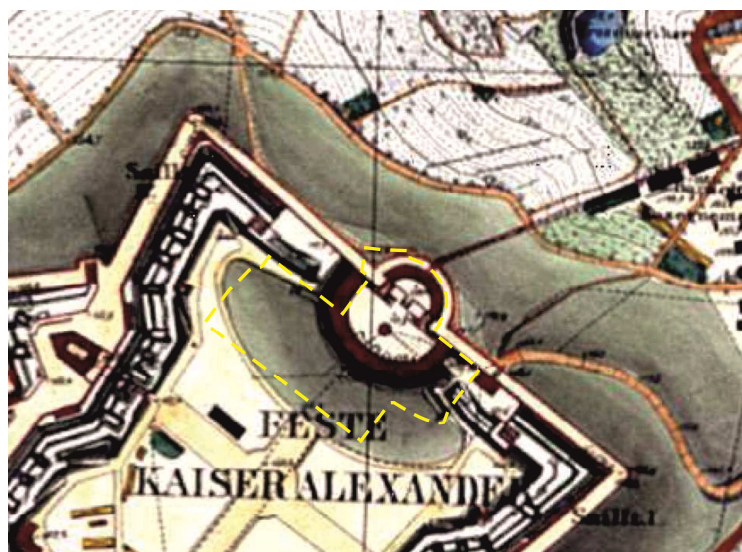


Abbildung 2: Auszug vom Lageplan der 'Feste Kaiser Alexander' mit ungefährender Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab, Quelle: Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz - Stadt Koblenz – Band 3.3)



Bis zum Jahr 2003 wurde der überwiegende Teil des Geltungsbereiches von der Nutzung einer Fachhochschule mit deren Gebäuden, Frei-, Erschließungs- und Stellplatzflächen geprägt (vgl. Abb. 3). Nach Aufgabe der Fachhochschulnutzung begann in 2004 der Rückbau der Bebauung sowie der zugehörigen versiegelten Stellplätze, Fußwege und Zufahrten unter weitestgehendem Erhalt des bereits zu Zeiten der Fachhochschulnutzung vorhandenen bzw. angepflanzten Baumbestands.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes von 2001, noch mit den Fachhochschulgebäuden u. Stellplätzen (Quelle: Cityguide Koblenz)

Derzeit stellt sich die Plangebietsfläche als relativ junge Brache mit großflächigen, noch lückig besiedelten Pioniervegetationsflächen und gliederndem Altbaumbestand dar (vgl. Abb. 4). Der Geltungsbereich wird aktuell als eine der fußläufigen Wegebeziehung dienende „Durchquerungsfläche“ genutzt und beinhaltet darüber hinaus einen im nordwesten gelegenen Bestandsbolzplatz.

Teile der zur vormaligen FH-Parkplatzandienung genutzten versiegelten Erschließungsflächen seitens des Lerchenwegs sowie die Spechtstraße enden nach wenigen Metern im Geltungsbereich. Fußläufige Wegebeziehungen zwischen Spechtstraße, Lerchenweg, Löwentor und nachbarlichen Nutzungen/Funktionen durchlaufen das Gebiet (in befestigter Form zwischen Löwentor und Spechtstraße, ansonsten als Trampelpfade).

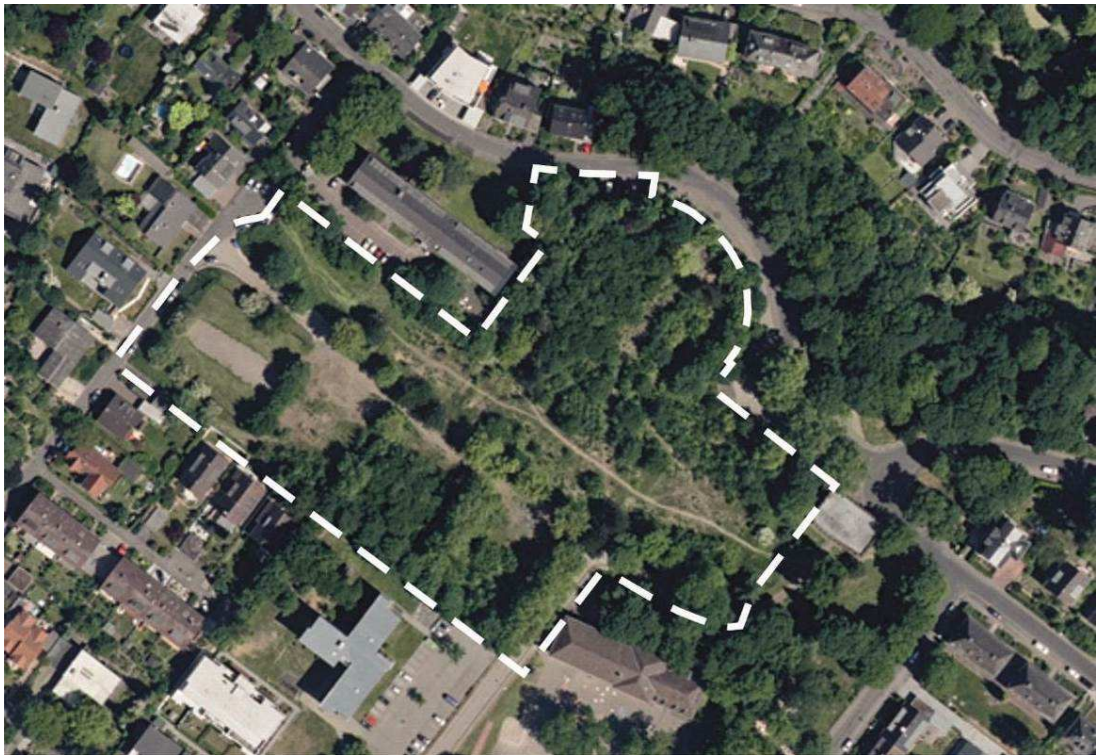


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Stand: KOGIS 2015)

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich das Kulturdenkmal Löwentor, sichtbare bauliche Reste der ehemaligen Befestigungsanlage Kaiser Alexander, Parkplatzflächen entlang der v. g. baulichen Festungsreste (angebunden an die Straße Am Löwentor), eine Bushaltestelle, das Gelände einer Grundschule, ein Spielplatzbereich, wohnbaulich genutzte Grundstücke (inklusive zweier Studentenwohnheime) sowie ein nord/nordöstlich geneigter, begrünter Hangbereich.



Abbildung 5:
Lage des
Plangebietes
(ohne Maßstab,
Quelle: Cityguide
Koblenz, Stand
2016)



4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2006 weist den Geltungsbereich als Siedlungsfläche für Wohnen aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1983 stellt im Geltungsbereich zum einen eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Kindergarten/Kindertagesstätte und Schulen) und zum anderen eine Sondergebietsfläche (Zweckbestimmung: Hochschule) dar.

Dieser von der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen dem Gemeinbedarf sowie ausbildenden/schulischen Zwecken dienende Entwicklung steht die aktuelle Bebauungsplanaufstellung inhaltlich nicht gänzlich entgegen bzw. wird diese durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Mit Bezug auf die im verbindlichen Bauleitplan aktuell jedoch vorgesehene Flächenabgrenzung der Gemeinbedarfsfläche sowie der nachhaltig vorgesehenen öffentlichen Grünflächen soll der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

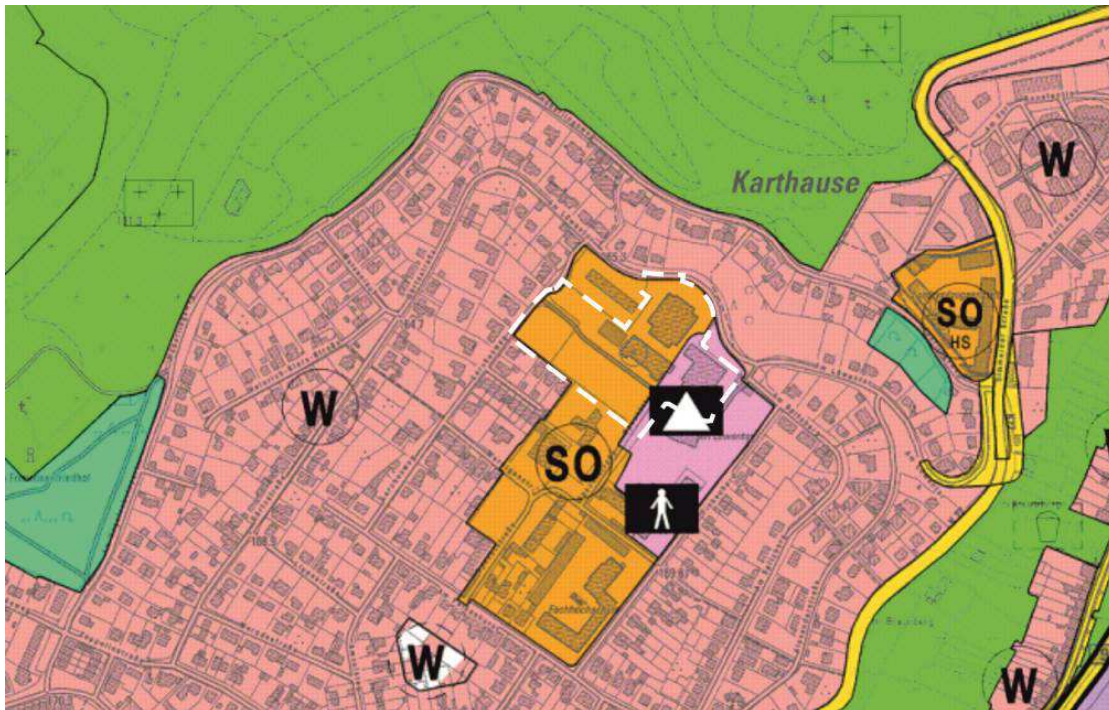


Abbildung 6: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab, Quelle: Cityguide Koblenz)



5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Im Zuge der seit Aufgabenstellung/Aufstellungsbeschluss durchgeführten Projektabstimmung unter Mitwirkung der maßgeblich betroffenen Fachämter und unter Berücksichtigung vorausgehend vorgebrachter Anregungen und Hinweisen zur baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches aus Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept erarbeitet, welches als Grundlage die generelle Umsetzbarkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Zuge der zukünftigen Hoch- sowie Tiefbauplanungen plausibilisiert.

Das Gestaltungskonzept hat rein informellen Charakter und soll die städtebaulichen Grundgedanken, welche in den rechtskonformen (abstrakten) zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (BPlan) gefasst wurden, insbesondere dem „ungeübten“ Betrachter zugänglicher machen. Aus der Konzeptdarstellung erwächst ebenfalls keine Verbindlichkeit für eine zukünftige Farb-, Form-, Material-, Flächen-, etc.-Ausformung. Dies unterliegt im Rahmen der BPlan-Festsetzungen den nachfolgenden Fachplanungs- und Genehmigungsschritten unter Beachtung deren jeweilig zu beachtenden fachlichen Vorgaben.

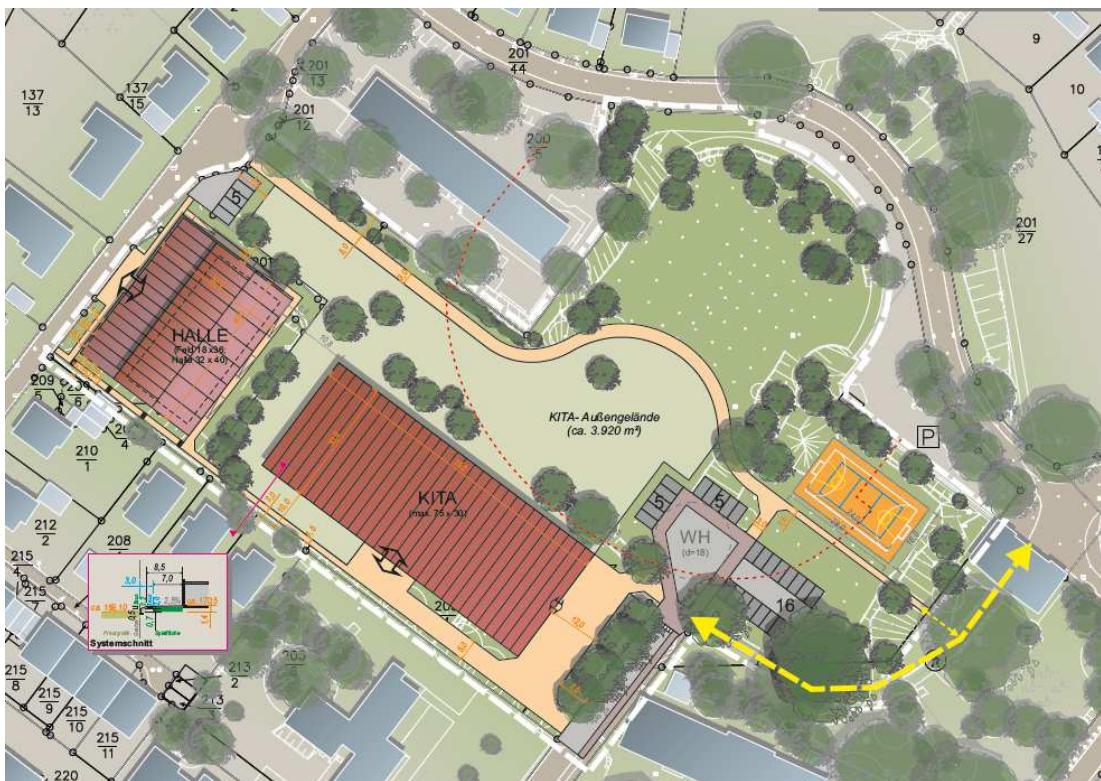


Abbildung 7: städtebauliches Gestaltungskonzept (ohne Maßstab, Stand: März 2016)



Bauliche Nutzung: Innerhalb des Plangebiets ist eine zulässige Bebauung durch eine eingeschossige, 6-gruppige Kindertagesstätte (KiTa) sowie eine (Einfeld-)Sporthalle mit einem Spielfeldbereich sowie den zugehörigen Funktionsräumen (Sanitärräume etc.) vorgesehen. Die Nutzung der Halle soll insbesondere den schulischen Bedarf decken und außerhalb der Unterrichtszeiten auch der Nutzung des Vereinssports örtlicher Vereine dienen. Die zulässigen, über Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen und die hierfür separat getroffenen maximalen Höhenfestsetzungen sollen den planungsrechtlichen Rahmen der v. g. Anlagen mit deren zu beachtenden (u. a. technischen) Grundlagen bilden. Da die beiden Einrichtungen der Allgemeinheit dienen bzw. eine öffentliche Aufgabe wahrnehmen (hier: Erziehung, Bildung – auch im sportlichen Sinne), werden sie als entsprechende Zweckbestimmungen auf Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Deren jeweilige Flächeninanspruchnahme beschränkt sich hierbei auf die von diesen Nutzungen ausgehenden Bedarfen.

Die im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befindlichen verdichteten Wohnbauformen (Studentenwohnheime), weitere Bildungseinrichtungen (Außenstelle Finkenherd der Berufsschule Julius-Wegeler-Schule, Grundschule Am Löwentor) sowie die ehemalige Nutzung als Fachhochschulstandort (Alt-)Karthause mit seinen vormals rd. 3.000 immatrikulierten Studenten lassen ein städtebaulich verträgliches Einfügen der aktuell geplanten Nutzungen und deren festgesetzten baulichen Ausformung erwarten.

Wegebeziehungen/ Andienung/ Parken: Die Sporthalle soll ihren Haupteingang seitens des Lerchenwegs auf dessen Höhengniveau erhalten. Nachzuweisende Stellplätze können zum einen auf der Fläche selbst anbindend an den Lerchenweg, zum anderen im Bereich für Stellplätze auf den Gemeinbedarfsflächen anbindend an den geplanten Wendehammer der Spechtstraße hergestellt werden.

Die geplante KiTa soll ihren Haupteingang, unter Berücksichtigung deren funktionalen Nutzungs-/Raumkonzeptes, an der südwestlichen Baugrenze erhalten. Ein Nebenzugang (z. B. für Zu-/Ablieferung) ist an der Baugrenze in Richtung Spechtstraße angedacht. Nachzuweisende Stellplätze können zum einen auf der Fläche selbst anbindend an die Spechtstraße, zum anderen im Bereich für Stellplätze auf den Gemeinbedarfsflächen anbindend an den geplanten Wendehammer der Spechtstraße nachgewiesen werden.

Die nicht bebaubaren Grundstücksbereiche beider Gemeinbedarfsflächen lassen auskömmlichen Raum für eine Etablierung von Zu-/Abfahrten, Rangier-/Stellplatzflächen, Wegen, Radabstellflächen, Rampen-/ Treppenanlagen etc..

Um der unzureichenden Bestandssituation am Fahrbahnende der Spechtstraße mit Blick auf die Nachnutzung gerecht zu werden, wird der Ausbau als Wendeanlage, unter Beachtung fahrdynamischer sowie sicherheitstechnischer Vorgaben, planungsrechtlich vorbereitet. Die Anordnung begleitender Fußwege als auch öffentlicher Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist hierin möglich.



Neue und teilweise vorhandene Verbindungs- und Flanierwege, welche auch bedarfsweise eine untergeordnete Befahrbarkeit für Wartungs-/Pflegefahrzeuge gewährleisten sollen, können innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt werden. Deren Lage und Ausformung wird sich innerhalb der zukünftigen Freiflächenplanung ergeben.

Öffentliche Parkanlage: Die seit FH-Nutzungs-Niederlegung angedachte Nachnutzung des Areals zu einer im Bestandsquartier gelegenen öffentlichen Naherholungs-/Kommunikations-/Aufenthaltsfläche etc. soll im Geltungsbe-
reich durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ weiterhin nachgekommen werden. Deren zukünftige Gestalt soll sich unter Erhalt bestehender (erhaltenswerter) Grünstrukturen und deren Ergänzung unter Berücksichtigung der Belange von Flora und Fauna entwickeln. Hierbei werden auch gestalterische/ denkmalpflegerische Belange aller Voraussicht nach einfließen, da dieser Bereich einen Bestandteil des in der Vorbereitung befindlichen Projektes „Großfestung Koblenz“ bilden soll. Auch ist die Aufnahme des zu verlagernden Bolzplatzes innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

5.2 Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (KiTa)

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen, z. B. Einfriedungen, Zuwegungen bzw. Zu-/Abfahrten, Wege und Aufenthalts-/Kommunikationsflächen, Fahrradabstellflächen, Flächen für Abfallsammelbehältnisse, dem Witterungsschutz von Personen und Gegenständen dienende Anlagen, Spielgeräte/-elemente etc. allgemein zulässig.

5.3 Gemeinbedarfsfläche „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Sporthalle)

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Sporthalle mit deren zugehörigen Funktionsräumen, wie z. B. Sanitärräume, Umkleieräume, Geräteräume, Technikräume sowie diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen, z. B. Einfriedungen, Zuwegungen bzw. Zu-/Abfahrten, Wege und Aufenthalts-/Kommunikationsflächen, Fahrradabstellflächen, Flächen für Abfallsammelbehältnisse, dem Witterungsschutz von Personen und Gegenständen dienende Anlagen, Spielgeräte/-elemente etc. allgemein zulässig.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde festgesetzt. Die mögliche Höhenentwicklung der eingeschossigen Kindertagesstätte sowie der Sporthalle orientieren sich hierbei an den erforderlichen u. a. technischen als auch sicherheitsrelevanten Vorgaben beider Funktionsbauten. Bei der Sporthalle unterteilt sich die



zulässige Höhenentwicklung nochmal in den höheren Spielfeld- und den niedrigeren Gebäudebereich für notwendige Funktionsräume (Umkleiden, Sanitärräume etc.). Die Gebäudehöhen der umgebenden Nachbarschaft berücksichtigend soll das Hallengebäude zum einen bis auf das Niveau des angrenzenden Lerchenweg eingegraben werden und zum anderen wird der niedrigere Hallenteil zum Lerchenweg hin orientiert.

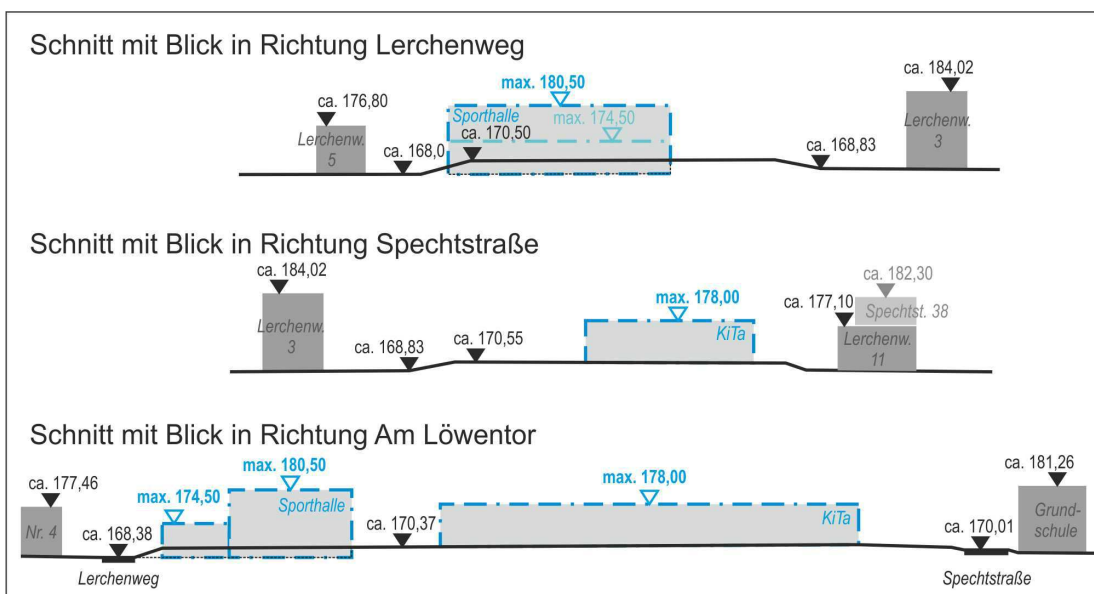


Abbildung 8: Systemschnitte zur zulässigen Höhenentwicklung (ohne Maßstab)

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche für die KiTa sowie die Halle werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die dargestellte Lage/Dimensionierung stellt hierbei das vorausgehende verwaltungsinterne Abstimmungsergebnis aller maßgeblich betroffenen Fachämter unter Beachtung deren sowie der übergeordneten, jeweiligen fachlichen Belange dar.

Insbesondere die Flächenbedarfe des KiTa-Gebäudes, welches auch Gruppen mobilitätseingeschränkter Kinder aufnehmen wird und demnach für eine ebenerdige/barrierefreie Erreichbarkeit seiner Räume/Flächen als auch dessen Freigelände optimiert wurde, haben die Lage in etwa Plangebietsmitte bestimmt.

Die Verlagerung des Bolzplatzes wurde aus schalltechnischen Belange, aber auch mit Blick auf die (Lauf-)Nähe zur bestehenden Spielplatzfläche, Grundschule sowie unter Berücksichtigung der späteren Integration in die geplante Parkanlage gewählt. Die verbleibende Fläche an deren Altstandort und das dort auch vorhandene baulich geprägte Umfeld stellte sich als städtebaulich geeigneter Bereich für den geplanten Hallenstandort dar.

Als weitere Belange zur Lagebestimmung galt es, u. a. die landepflegerischen Ziele (u. a. Erhalt prägender und erhaltenswerter Grünstrukturen) als auch die



denkmalrechtlichen Vorgaben (bauliche Reste der Feste Alexander) zu berücksichtigen.

5.6 Flächen für Stellplätze

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf verorten die Unterbringung des diesen Nutzungen zugeordneten ruhenden Verkehrs und sind an die vorhandenen Erschließungsstraße Lerchenweg und Spechtstraße angebunden.

5.7 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung und Auswirkungen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen eröffnen die Möglichkeit der Etablierung einer Wendeanlage am Ende der Spechtstraße, die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen sowie von Bürgersteigen.

Erschließung: Das Plangebiet ist ein integrierter Standort nach den Planungsprinzipien "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und "Stadt der kurzen Wege".

Im Kfz-Verkehr ist das Straßennetz auf ein langsames Befahren durch Ziel- und Quellverkehre ausgelegt. Die Spechtstraße ist nicht direkt an eine Hauptsammelstraße, sondern nur über kleine Erschließungsstraßen angebunden. Da diese im Regelfall nur in einer Richtung von Kfz befahren werden können, verteilen sich die Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr in der Regel auf verschiedene Straßen. Die Spechtstraße selbst ist derzeit sehr schmal, weil auf fast ganzer Länge Parken stattfindet; hier lassen sich bei Bedarf verkehrsorganisatorische Maßnahmen umsetzen, die die Leistungsfähigkeit dieser Straße für die Zu- und Abfahrt des Plangebiets verbessern. Die Kleinteiligkeit des verwinkelten Straßennetzes trägt dazu bei, dass unnötige Autofahrten möglichst unterbleiben. Das Konzept bezieht auch den Lerchenweg in die Kfz-Erschließung ein. Hier drosselt die bauliche Ausgestaltung der Einmündung/Abzweigung "Am Löwentor" das Kfz-Aufkommen auf das notwendige Maß.

Die Anbindung des Planungsraums im Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV ist gut. Das Fußwegesystem ist relativ engmaschig und weitgehend störungsfrei, die Anliegerstraßen sind Tempo-30-Zone und insofern fahrradfreundlich. Linienbusse halten im Halbstundentakt am nahe gelegenen Löwentor, welches durch einen attraktiven und verkehrssicheren Fußweg angebunden ist.

Kfz-Aufkommen: Die nahe gelegene Julius-Wegeler-Berufsschule erzeugt im Ausgangszustand bereits merkliche Kfz-Zuströme und eine merkliche Parkraumnachfrage. Der Zufluss konzentriert sich jedoch auf die Zeit von 7 bis 8 h; der weitere Vormittag verläuft grundsätzlich ruhig. Die vielen parkenden Kfz werden von der Bewohnerschaft als störend empfunden, sind aber aufgrund der zumeist auf den Grundstücken bestehenden eigenen Parkmöglichkeiten zumeist keine große Nutzungskonkurrenz. Die benachbarte Grundschule "Am Löwentor" generiert nur wenige Bring- und Abholfahrten per Pkw. Morgens und mittags sind jeweils rund 20 Pkw im



Einsatz, um ca. 30 Kinder zu bringen oder abzuholen. Die Übrigen bewältigen den Schulweg zu Fuß, per Rad oder Tretroller (Quelle: städtische Befragung und Zählung vom September 2016).

Die geplante KiTa erzeugt insgesamt maximal 200 Pkw-Fahrten pro Tag, die jedoch nicht alle auf dem Lerchenweg und der Spechtstraße stattfinden werden. Die Zahl umfasst die Hin- und Rückfahrten morgens und (nach-) mittags von jeweils bis zu 50 Pkw. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Eltern, die Kinder mit dem Pkw bringen oder abholen, an geeigneten Stellen weiter abseits halten oder parken werden, z. B. in der Straße "Am Löwentor", um dann im Nahbereich der Kita zu Fuß zu gehen.

Während sich die Abholung auf viele Stunden verteilt und somit grundsätzlich entzerrt abgewickelt werden kann, erfolgt das morgendliche Bringen in der Regel im Zwei-Stunden-Zeitraum von 7 bis 9 Uhr.

Da die Halle erst ab ca. 17 Uhr für nicht-schulische Zwecke verfügbar ist, setzt auch erst dann ein nennenswerter Pkw-Verkehr ein. Sie wird max. von 30 Sporttreibenden gleichzeitig benutzt. Davon kommen maximal 25 mit dem Pkw. Bei einer durchschnittlichen Pkw-Besetzung von ca. 1,2 Personen werden also pro Nutzungseinheit, á 2 Stunden, jeweils rund 20 Pkw auftreten. Dies bedeutet, dass insgesamt bis zu 80 Pkw-Fahrten erfolgen, die verschiedene Parkmöglichkeiten ansteuern und somit auch über verschiedene Straßen führen, teilweise nur "außerhalb" stattfinden. So wird ein Teil der mit dem Auto Kommenden z. B. die öffentlichen Parkstände am Löwentor in der gleichnamigen Straße nutzen und gar nicht in das enge interne Straßennetz einfahren.

Alle zusätzlich entstehenden Kfz-Fahrten finden im "Tages"-Zeitraum des Immissionsschutzrechts statt, was durch eine frühzeitige Hallenschließung sichergestellt wird (deutlich vor 22 Uhr). Der Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr wird von Zusatzfahrten verschont. Ebenso ist zu erwarten, dass Mehrbelastungen an Sonntagen praktisch unterbleiben.

Die genannten Größenordnungen zusätzlichen Kfz-Aufkommens liegen deutlich unter dem Volumen, das noch vor einigen Jahren im Quartier aufgetreten ist. Bis ungefähr zum Jahr 2003 wies das Plangebiet drei Großparkplätze der Fachhochschule Koblenz mit insgesamt ca. 170 Pkw-Stellplätzen auf. Diese haben an vielen Werktagen ca. 600 Pkw-Fahrten erzeugt. Das ist mehr als das Doppelte dessen, was durch die Nachnutzung auftreten wird.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzgl. der Ver- und Entsorgung sowie der Medien ist über die angrenzenden Leitungstrassen gesichert. Das Plangebiet ist an die Gas-, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Telekommunikationsanschlussmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.



5.9 Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen über wasserdurchlässige Beläge oder die angrenzenden Grünflächen wird als zulässig festgesetzt und mit Bezug auf die vorausgehende und derzeitige Nutzung des Areals als unkritisch eingeschätzt.

Ob eine anzustrebende Versickerung/Speicherung/Teilspeicherung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser im Hinblick auf die bekannten Bodenbelastungen gänzlich oder in Teilen möglich ist, ist vorausgehend mit der SGD Nord abzustimmen. Die Festsetzung einer Dachflächenbegrünung soll die Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermengen unterstützen. Sofern die von den geplanten Hochbauvorhaben ausgehende Versickerung/Speicherung/Teilspeicherung der Niederschlagswasser, aufgrund der nachweislich belasteten Böden, nicht möglich ist, sind diese der Kanalisation zuzuführen. Die entsprechenden Kanalbaumaßnahmen zur Sicherung einer funktionsfähigen Entwässerung des Plangebietes haben in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 85) zu erfolgen.

Anschlussmöglichkeiten für das anfallende Schmutzwasser bestehen am in 2008 ausgebauten Mischwasserkanal „Am Löwentor“.

5.10 Baugrund/Boden/Altlasten

Boden/Baugrund: Die unterschiedliche Nutzung auf dem Gelände des Plangebietes (ehemalige Feste Kaiser Alexander und FH) zeigt, dass das Gebiet bereits seit ca. zwei Jahrhunderten intensiver anthropogener Bodenumgestaltung unterworfen ist. Gewachsene Böden sind also nicht zu erwarten und entsprechende Schutzmaßnahmen aufgrund von Empfindlichkeiten nicht erforderlich.

Im Bereich der aktuell vorgesehenen KiTa- und Hallennutzung wurde vorausgehend im März 2009 eine „Baugrunderkundung und geotechnische Beratung zur allgemeinen Bebaubarkeit“ durchgeführt. Diese kommt im Rahmen der Baugrundbeurteilung und Stellungnahme zusammenfassend zu folgendem Ergebnis bzw. zur Empfehlung für die weitere Vorgehensweise:

„[...] Unter Berücksichtigung der verschiedenartigen Auffüllungen der Schichten 1a bis 1c sind sehr inhomogene Baugrundverhältnisse in der Untersuchungsfläche vorhanden.

Neben setzungswilligen hohlraumreichen Auffüllungen wurden im Gegensatz hierzu kompakte historische Mauerwerksreste erkundet. Somit sind bei Belastung auf kurzer Distanz stark unterschiedliche Verformungsverhalten des Baugrundes zu erwarten.

Die Baufläche ist aus geotechnischer Sicht grundsätzlich bebaubar, wobei vor dem o. g. Hintergrund für Hochbauten und Flächenbefestigungen generell besondere gründungstechnische Maßnahmen vorzusehen sind. [...]“



„[...] Nach der vorliegenden Baugrunderkundung ist auf kurzer Distanz mit stark variierenden Baugrundverhältnissen und demzufolge mit unterschiedlichen Tragfähigkeiten zu rechnen. Als Grundlage für eine detaillierte Planung ist eine Verdichtung des Erkundungsrasters insbesondere im Bereich der geplanten Hochbauten erforderlich. [...]“

Altlasten: Zur Feststellung der Altlastensituation wurden im November 2004 / April 2005 orientierende Untersuchungen im Kernbereich der ehemaligen Pavillons der Fachhochschule in Koblenz, Am Löwentor (Plangebiet) durchgeführt.

Bei den Untersuchungen

„[...] wurden in der Auffüllung vor allem im Bereich der ehemaligen Pavillons der Fachhochschule sowie der nordwestlich anschließenden Ödlandfläche Bodenbelastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie vereinzelt mit Schwermetallen festgestellt. Im Bereich der ehemaligen Parkplätze wurden im Nordwestteil erhöhte Schadstoffkonzentrationen ermittelt, während im Südostteil keine bzw. nur geringe Schadstoffwerte in den untersuchten Proben vorlagen. Die angetroffenen Verhältnisse hinsichtlich des Aufbaus und der Schadstoffbelastung der Auffüllung stehen wahrscheinlich in einem Zusammenhang mit der historischen Nutzung des Untersuchungsgebietes (ehem. Preußische Festungsanlage).

In mehreren Bodenmischproben wurden Überschreitungen von Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung, Pfad Boden-Mensch Direktkontakt, für die Nutzung „Kinderspielflächen“ und in einem Fall für die Nutzung „Wohngebiete“ festgestellt. In einer Reihe von Proben war eine Überschreitung der orientierenden Prüfwerte oPW2 bzw. oPW3 des Merkblattes ALEX 02 zu verzeichnen. Es sollte daher eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgen hinsichtlich der grundsätzlichen Eignung des Geländes für eine zukünftige Wohnnutzung und ggf. erforderlichen Maßnahmen wie Bodenaustausch bzw. Oberflächenversiegelung.

Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass erfahrungsgemäß im Rahmen der Bebauung ohnehin in Abhängigkeit vom Anteil geplanter unterirdischer Bauwerksteile wie Fundamente, Keller, Tiefgaragen etc. ein mehr oder weniger großer Anteil der schadstoffbelasteten Auffüllungen ausgehoben und entsorgt werden muss. Entsprechend dem Charakter der Auffüllung (hoher Anteil an Schluff bzw. lockerem Bauschutt) ist mit erhöhtem Auswand bei der Bauwerksgründung und einem daraus resultierenden zusätzlich erforderlichen Aushub belasteter Auffüllungsbereiche zu rechnen. [...]“

Ergänzend zu den Untersuchungen aus dem Jahr 2004/2005 wurde für den Bereich des bestehenden Bolzplatzes und des jetzigen Hallenstandortes im Frühjahr 2009 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden Bohrungen und Baggerschürfen im Westteil des Geländes sowohl für die Baugrunduntersuchungen als auch für die Ermittlung der Schadstoffbelastung genutzt. In die Bewertung wurden die Ergebnisse des Schurfs Nr. 1 der Untersuchung aus dem Jahre 2005 mit einbezogen. Im Ergebnis dieser ergänzenden Bodenuntersuchung wird durch die Gutachter folgendes festgehalten:



„[...] Bei 3 Aufschlüssen auf dem Bolzplatz liegt eine Überschreitung des oPW2-Wertes für PAK vor. Darüber hinaus wurde bei der Sondierung BS 1 eine Überschreitung der oPW3-Werte für Blei und Zink festgestellt und im Falle von BS1 des Prüfwerts für Blei für Industrie- und Gewerbegrundstücke. Auch außerhalb des Bolzplatzes wurden in Schurf 9 und Schurf 1 (2005) erhöhte PAK-Gehalte in den obersten entnommenen Proben festgestellt.

Auch in den tieferen Schichten der Auffüllung wurden Belastungen mit PAK und Schwermetallen festgestellt. Hinzuweisen ist hier auf die Proben von 0,35 m u. GOK aus Schurf 7 sowie die Proben von 1,50 – 3,0 m u. GOK des Schurfs 1 (2005).

Insgesamt wird u. E. durch die vorliegenden Ergebnisse die Nutzung des Bolzplatzes in seiner derzeitigen Beschaffenheit in Frage gestellt. Da hier zum Teil nur noch eine geringe Abdeckung der Auffüllung des Auffüllungsmaterials gegeben ist, ist eine Gefährdung von auf dem Platz spielenden Kindern durch Inhalation von staubförmig freigesetzten PAK- und schwermetallhaltigen Auffüllungsbestandteilen möglich.

Im Falle der Nutzung des Platzes durch spielende Kleinkinder kann auch eine direkte orale Aufnahme schadstoffbelasteter Auffüllungskomponenten nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die nicht mit Rasen bedeckten Teile des Platzes. [...]“

Der Bolzplatz wurde im Hinblick auf dessen etwaigen Gefährdungspotential zwischenzeitlich bereits saniert.

Da sich sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des BPlan im Eigentum der Stadt Koblenz befinden, ist hinsichtlich der vorgesehenen Nachnutzung ein adäquater Umgang mit den belasteten Flächen sichergestellt. Vor anstehenden Umnutzungsmaßnahmen wird die weitere Vorgehensweise im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen unter Einbeziehung der SGD Nord abgestimmt werden.

5.11 Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

Unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Boden-/Baugrunduntersuchungen und der hier bestehenden Kenntnis über die in der Örtlichkeit vorhandenen baulichen Reste der Festungsanlage Kaiser Alexander wurden 2011 ergänzende Schürfe zur Lagebestimmung der historischen Anlage vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Anregungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde eine in der Planurkunde mit „D“ gekennzeichnete Fläche festgesetzt, welche die zerstörungsfreie Erhaltung der denkmalpflegerisch relevanten Baustrukturen zum Ziel hat. Der Bereich ist von Gebäuden und deren etwaig tief ins Erdreich eingreifenden Gründungsmaßnahmen frei zu halten.

Notwendig werdende Eingriffe in den Boden (z. B. Unterbau für Wege, Fundamente für Stadtmobiliar, Fundamente für Einfriedungen etc.) in diesem Bereich werden darüber hinaus zwar nicht ausgeschlossen, jedoch sind sie frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Über die bekannten im Erdreich vorhandenen baulichen Festungsreste sind sonstige archäologische Funde und Befunde nicht ausgeschlossen, so dass eine frühzeitige Beteiligung der GDKE Landesarchäologie (Außenstelle Koblenz) regulär vor Baubeginn zu erfolgen hat.

Im Hinblick auf die Nähe der geplanten Bolzplatzanlage zum außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Kulturdenkmal „Löwentor“ ergibt sich des Weiteren die erforderliche frühzeitige Beteiligung und Abstimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Gestalt der notwendigen Ballfangzaunanlage.

5.12 Einfriedungen:

Die nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (1) Nr. 1 und 3 LBauO getätigten Festsetzungen regeln als örtliche Bauvorschrift die Art und äußere Gestaltung der Einfriedungen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Einfriedungen im Geltungsbereich dient insbesondere der klarstellenden Zulässigkeit dieser Anlagen im Hinblick auf die mit einer KiTa einhergehenden Sicherheitsanforderungen an das Außengelände oder aber Absturzsicherung im Bereich des Reduitpodestes im Zusammenhang mit einer etwaigen nachbarlichen Betroffenheit oder z. B. denkmalpflegerischen Vorgaben.

5.13 Landespflege

Öffentliche Grünfläche/Freiflächen/Erhalt- und Pflanzvorgaben:

Die Ausweisung einer großen, öffentlichen Grün- bzw. Freifläche ermöglicht es, das Umfeld des Löwentors in funktionaler und gestalterischer Einheit mit den angrenzenden Festungsmauern und dem exponierten Standort des Rondells für eine attraktive Erholungs- und Freizeitnutzung nachhaltig für die Öffentlichkeit zu entwickeln. Die getroffenen Festsetzungen bzgl. Art, Größe und Lage, Mindestqualität von Erhaltungs-/Ersatz-/Begrünungsmaßnahmen und –flächen sowie die bauliche Begrenzung parkaffiner baulicher Anlagen hierin dienen insbesondere der Berücksichtigung landespflegerischer Anforderungen an die geplante Nachnutzung.

Die getroffenen Festsetzungen für das KiTa- und Sporthallenaußengelände nehmen (vorbehaltlich deren zu beachtenden z. B. Sicherheitsvorgaben) die v. g. landespflegerischen Ziele ebenfalls mit auf, so dass trotz anderweitiger Nutzungszuordnung eine mit der öffentlichen Grünfläche zusammenhängende Funktion hergestellt wird.

Dachbegrünung: Da Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen der KiTA und Sporthalle eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar.



Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z. B. Belichtungs-/ Belüftungsanlagen oder Technikeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen.

Fassaden- und Wandbegrünung: Die Verbesserungsmöglichkeit u. a. kleinklimatischer Bedingungen berücksichtigend werden für die geeigneten Fassadenbereiche des Funktionsbaus Sporthalle entsprechende Festsetzungen zu deren Begrünung getroffen. Die Fassaden an der geplanten eingeschossigen und fensterreichen KiTa werden aus Nutzungsfunktionalen Gründen von dieser Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.

5.14 Belange des Artenschutzes und Artenschutzmaßnahmen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten auf Basis der aktuellen Planung untersucht. Hierbei wurde geprüft, ob bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG eintreten könnten. In 2016 wurde in diesem Kontext das Vorkommen der Arten Fledermäuse und Vögel im Geltungsbereich des BPlans erhoben.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch vorzusehende Vermeidungs-, Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Den in der Untersuchung dargelegten Maßnahmenvorschlägen wird mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz in Verbindung mit den landespflegerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

6.1 Landespflege

Dem aktuellen Bebauungsplan liegt eine landespflegerische Untersuchung zu Grunde. Hierin wurden die mit der vorliegenden Planung zusammenhängenden Eingriffe in die naturhaushaltliche Situation von Boden, Wasserhaushalt, Luft, Klima, Flora, Fauna, Landschaftsbild und Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter beurteilt und Vorschläge zur Erhaltung der Wertigkeit, Gestaltung sowie Sicherung landespflegerischer Belange erarbeitet.

Diese Vorschläge finden sich in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird Bezug auf die vorstehenden Begründungen zu den hiervon betroffenen Festsetzungen genommen.

Zusammenfassend ist darzustellen:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Bedarf zur Schaffung wohnortnaher Kindertagesstättenplätze sowie dem Bedarf an schulischen, sportlichen, Freizeit- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Diese insbesondere sozialen, kulturellen, familiären, jungen/alten/behinderten Menschen dienenden Bedürfnisse und die Belange des Bildungswesens berücksichtigenden Ziele folgen mit dieser Nach-/Weiternutzung eines



gänzlich im kommunalen Eigentum befindlichen Bereichs, zudem dem städtebaulichen Leitbild einer Innen- vor Außenentwicklung. Die bauliche Flächeninanspruchnahme der geplanten Hoch-/Tiefbauanlagen und deren Freiflächen beschränkt sich hierbei auf deren funktionale Notwendigkeit unter Zielsetzung eines geringstmöglichen Eingriffs in den Baum-/Gehölzbestand. Die getroffenen u. a. landespflegerischen und artenschutzrelevanten Festsetzungen, Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes regeln dies im benannten Sinne.

Trotzdem ist eine Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Verlust von unversiegelten Flächen und Gehölzstrukturen zu bejahen. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist aber im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme einer vormals hochschulisch genutzten Flächen generell keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen.

Daher ist hier eine Abwägung zwischen den kommunalen Zielen an einer bedarfsausgerichteten und u. a. Landesvorgaben nachkommenden, baulichen Nachnutzung und den gleichfalls zu beachtenden Umweltbelangen vorzunehmen. Durch die oben dargestellten Festsetzungen i. V. m. den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (u. a. Flächen sowie Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ersatzpflanzungsvorgaben, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) sollen die vorhabensbedingten Umweltwirkungen angemessen verringert werden. Die verbleibenden negativen Umweltwirkungen werden als nicht erheblich und im Rahmen der Abwägung zwischen den o. a. Belangen als vertretbar bewertet.

6.2 Immissionsschutz

Im Zuge des eingeleiteten Verfahrens waren die schalltechnischen Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich auf die vorhandene Wohnbebauung zu ermitteln und darzustellen. Hierzu erfolgte eine aktuelle schalltechnische Untersuchung.

Bereits im Vorfeld des aktuell vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Konzepte betrachtet. Hierin wurden u. a. auch alternative Lagen des vorhandenen Bolzplatzes im Geltungsbereich des BPlanes schalltechnisch überprüft, um hier Verbesserungen für das gesamte Wohnumfeld erreichen zu können. Die aktuell vorgesehene Position der Bolzplatzanlage berücksichtigt hierbei den vorausgehend als schalltechnisch verträglichste Lösung ermittelten Standort, welcher im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes steht.

Inhalt der erstellten Untersuchung ist eine Beurteilung der maximal zu erwartenden Immissionen auf die im Einwirkungsbereich der Anlagen



befindlichen und für die Beurteilung relevanten stöempfindlichen Wohnnutzungen.

Im Ergebnis lässt sich feststellen,

„[...] Die immissionsschutzrechtliche Betrachtung der geplanten Anlagen Sporthalle / Parkierung, Kindertagesstätte sowie die öffentliche Erschließung zeigt keine Konflikte auf.

Lediglich der geplante Bolzplatz führt zu Konflikten, insbesondere bei einer Nutzung an Sonn- und Feiertagen. Hier werden im gesamten Tagesverlauf die Immissionsrichtwerte im direkt angrenzenden Wohnumfeld (WR und WA) um bis zu 4,4 dB(A) überschritten. Eine Nutzung werktags außerhalb der Ruhezeit ist unkritisch, lediglich in der abendlichen Ruhezeit sind an 4 Gebäuden geringe Richtwertüberschreitungen zwischen 0,3 und 1,4 dB(A) zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund sollte eine Beispielbarkeit des Bolzplatzes an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen werden, werktags eine Nutzung der Anlage nur im Zeitraum außerhalb der abendlichen Ruhezeit zugelassen werden. Hier ist jedoch anzumerken, dass die geringen Überschreitungen der abendlichen Richtwerte werktags deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen und hinnehmbar erscheinen. [...]“

Um Konflikte innerhalb der Ruhezeiten zu vermeiden, ist die Beispielbarkeit des Bolzplatzes durch geeignete Maßnahmen auf den Zeitraum außerhalb der Ruhezeiten zu beschränken. Da die Regelung von Spiel-/Betriebszeiten nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, ist der Nachweis der Verträglichkeit im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

6.3 Klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale statt neue unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von regenerativen



Energiegewinnungsanlagen zu fördern um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen um Verkehrsaufkommen zu reduzieren sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung. Die im Geltungsbereich für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen getroffenen Regelungen (u. a. überbaubare Grundstücksfläche, Höhenfestsetzungen), landespflegerische Festsetzungen (u. a. Dachbegrünung, Sicherungs-/Ersatz-/Entwicklungsmaßnahmen der örtlichen Vegetation) sowie der hohe Anteil festgesetzter Grün- und Freiflächen innerhalb eines wohnbaulich geprägten Stadtteilquartiers tragen hierzu nachhaltig bei.

7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich vorgesehene Flächenneuordnung zur Etablierung einer Kindertagesstätte, einer Sporthalle sowie einer öffentlichen Parkanlage mit einer hierin enthaltenen Bolzplatzfläche lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugung erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum (konkreten) öffentlichen Straßenausbau, den geplanten Hochbaumaßnahmen sowie zur Freiflächengestaltung werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

8. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

| | | |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Gesamtgeltungsbereich | 18.670 m² | 100 % |
| Gemeinbedarfsflächen | 10.530 m ² | 56,4 % |
| <i>hiervon KiTa</i> | 7.835 m ² | 42,0 % (v. H.) |
| <i>hiervon Halle</i> | 2.355 m ² | 12,6 % (v. H.) |
| <i>hiervon „Stellplatz“</i> | 340 m ² | 1,8 % (v. H.) |
| öffentl. Verkehrsfläche | 920 m ² | 4,9 % |
| öffentl. Grünfläche | 7.220 m ² | 38,7 % |



Grundlagen

Landespflegerische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 "Gelände der ehemaligen Fachhochschule Karthause"; Grundlage: Unterlagen vom Planungsbüro Baudisch, Fassung vom 07. September 2009; Überarbeitung, Aktualisierung durch Amt 61, September 2016

Koblenz-Karthause, Bebauungsplan 100 - Fledermaus- und Avifaunaerfassungen - Frühjahr/Sommer 2016; Dipl.-Biol. Urs Fränzel (Fachbüro für Freilandökologie); Langscheid, September 2016

Bebauungsplan Nr. 100 „Gelände der ehemaligen Fachhochschule Koblenz“ Schalltechnische Untersuchung, Ergebnisbericht; Stadtplanung Architektur Immissionsschutz Dipl.-Ing. Christian Deichmüller; Vallendar, September 2016

Baugrunderkundung und geotechnische Beratung zur allgemeinen Bebaubarkeit; Koblenz-Karthause, Bebauungsplan Nr. 100, Am Löwentor; Immig – Viehmann Ingenieurbüro für Geo- + Umwelttechnik; Koblenz, März 2009

Karthause, B-Plan Nr. 100, Gelände der ehemaligen FH Koblenz Baugrunderkundung und allgemeine geotechnische Beratung; Immig – Viehmann Ingenieurbüro für Geo- + Umwelttechnik; Koblenz, August 2011
[Ergänzung des Berichts aus 2009 im Hinblick auf die denkmalpflegerische Relevanz]

Bodenuntersuchung des Rückbaugeländes der ehem. FH Pavillons Koblenz, Am Löwentor – weiterführende Untersuchung -; Kocks Consult GmbH; Koblenz, Juni 2005