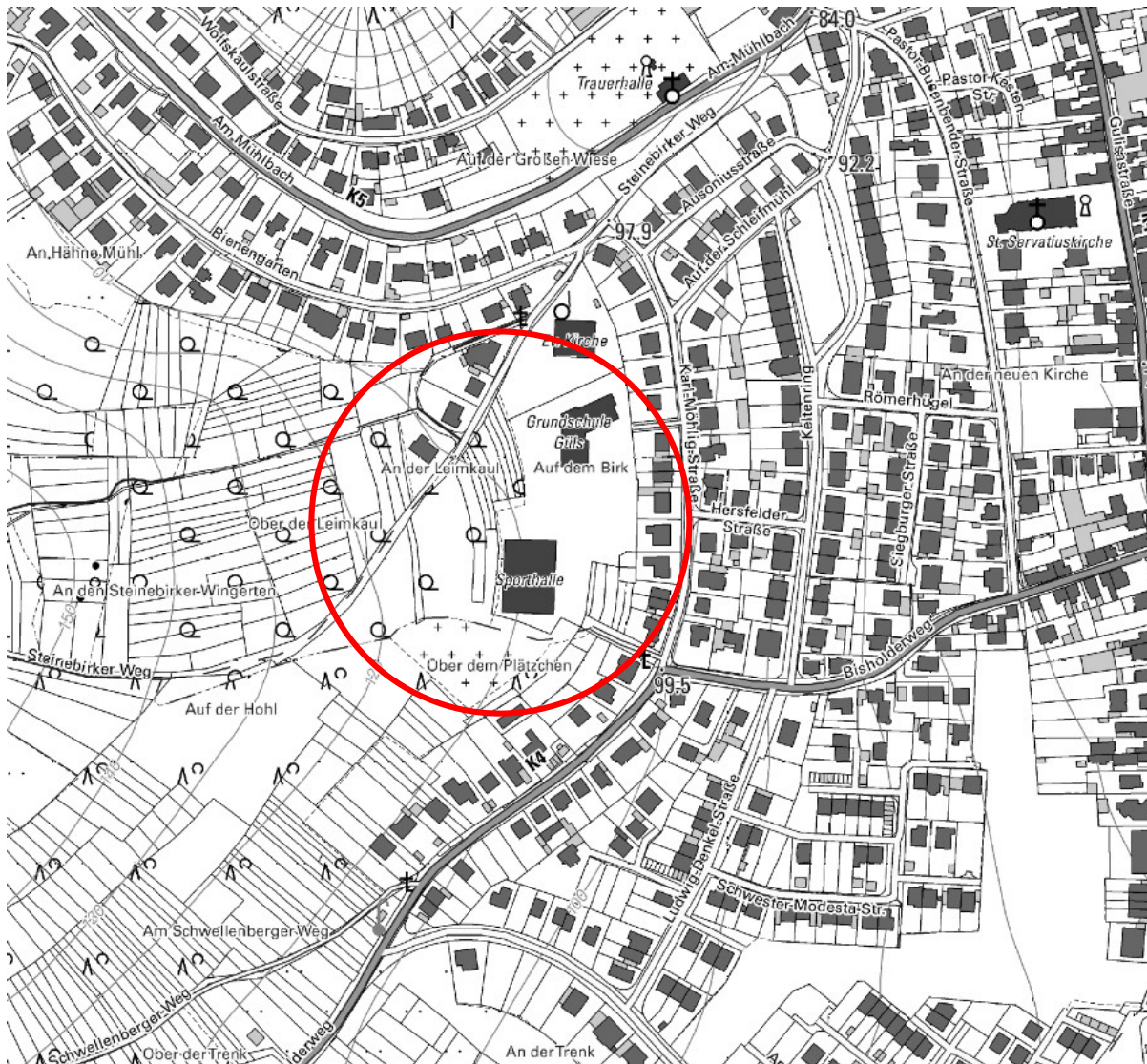


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 346
„Neubau Kindertagesstätte an der Grundschule Güls“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Mai 2026

KONZEPTIONSFASSUNG



1. Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele	1
2. Art des Verfahrens	1
3. Plangebiet	2
3.1 Lage und Größe des Plangebietes	2
3.2 Überplanung bestehender Bebauungspläne	3
3.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	4
4. Übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Flächennutzungsplan	5
5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	6
5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	6
5.2 Freiflächenkonzeption	7
5.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV	8
6. Planungsrechtliche Inhalte.....	8
6.1 Maß der baulichen Nutzung	8
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	9
6.4 Öffentliche Grünflächen.....	9
6.5 Private Grünflächen.....	10
6.6 Öffentliche Verkehrsflächen	10
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
6.8 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	10
6.9 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement.....	11
6.10 Baugrund / Boden/ Altlasten.....	11
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
7.3 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege	11
7.4 Einfriedungen	12
8. Landespflegerische Festsetzungen.....	12
9. Berücksichtigung von Umweltbelangen	12
9.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	12
9.2 Starkregenvorsorge.....	13
10. Klimagerechte Stadtplanung.....	14
11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....	14
12. Bodenordnung und Kosten	14
Grundlagen	15
Abbildungsverzeichnis	15



1. Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele

Die fünfgruppige Kindertagesstätte St. Servatius (i.F. KiTa) im Stadtteil Güls befindet sich zurzeit in der Gulisastraße 3 und wird von der gemeinnützigen Trägergesellschaft „Katholische Kindertageseinrichtungen im Raum Koblenz mbH“ betrieben. Das stark sanierungsbedürftige Gebäude als auch das Grundstück stehen nicht im städtischen Eigentum. Um den aktuellen Anforderungen an eine Kinderbetreuung mit zugehörigem Außengelände gerecht zu werden, ist der barrierefreie Ersatzneubau mit einer Erweiterung auf eine sechsgruppige KiTa auf einem Teilbereich des rund 13.530 m² großen städtischen Grundstücks im direkten Umfeld der Grundschule Koblenz-Güls an der Karl-Möhlig-Straße vorgesehen (Gemarkung Güls, Flur 5, Flurstück 511/8). Dieser Standort ist aufgrund der Synergieeffekte hinsichtlich der Nutzung gemeinsamer Einrichtungen (z.B. Sporthalle) oder Freibereiche hervorzuheben. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der bestehenden Sporthalle geschaffen werden. Des Weiteren soll das Gebäude der Grundschule einen moderaten Erweiterungsspielraum erhalten, der mittel- bis langfristig genutzt werden kann, sofern Um- oder Anbauten/ Erweiterungen erforderlich werden. Dementsprechend wird das Gelände der Grundschule ebenfalls mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 24.400 m². Der geplante Standort der Kita ist im Bebauungsplan Nr. 268 „Neuer Friedhof Güls“ (Rechtsverbindlichkeit am 20.12.1990) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Die Nutzung eines Friedhofs wurde nur teilweise im Geltungsbereich baulich angelegt, aber nie in die Nutzung überführt. Zur Ermöglichung der Bebauung mit einer KiTa inkl. Außengelände, Zu- und Abfahrt, Stellplätzen, etc. ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

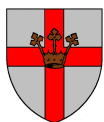
Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Bildungsreinrichtung“ zur Deckung des Bedarfs an wohnortnahen Kinderbetreuungsplätzen sowie die ergänzende Nutzung zugunsten öffentlich zugänglicher Aus-/ Fort- /Weiterbildungsangebote für alle Bevölkerungsteile
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Sporthalle sowie die Grundschule.
- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Sporthalle um eine Veranstaltungsnutzung

2. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren, mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgestellt.

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1981 zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie einer Grünfläche zugunsten einer Friedhofsnutzung dargestellt. Aktuell betreibt die Stadt Koblenz das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Hierin wurde die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen und ähnliche Einrichtungen wie z.B. Kindergärten / KiTas“ sowie die Rücknahme der Friedhofsfläche bereits einbezogen. Zum aktuellen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB demnach aus dem künftigen FNP als vorbereitender Bauleitplan entwickelt wird.



3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet mit seinen rd. 24.400 m² befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Güls, im Bereich der Straßenzüge Karl-Möhlig-Straße, Bisholderweg und Steinebirker Weg. Es umfasst die im Bestand vorhandene Grundschule, die Sporthalle, sowie die Flächen der Friedhofserweiterung. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs weist unter stetigem Gefälle vom Steinebirker Weg zur Karl-Möhlig-Straße eine Höhendifferenz von ca. 15 m auf.

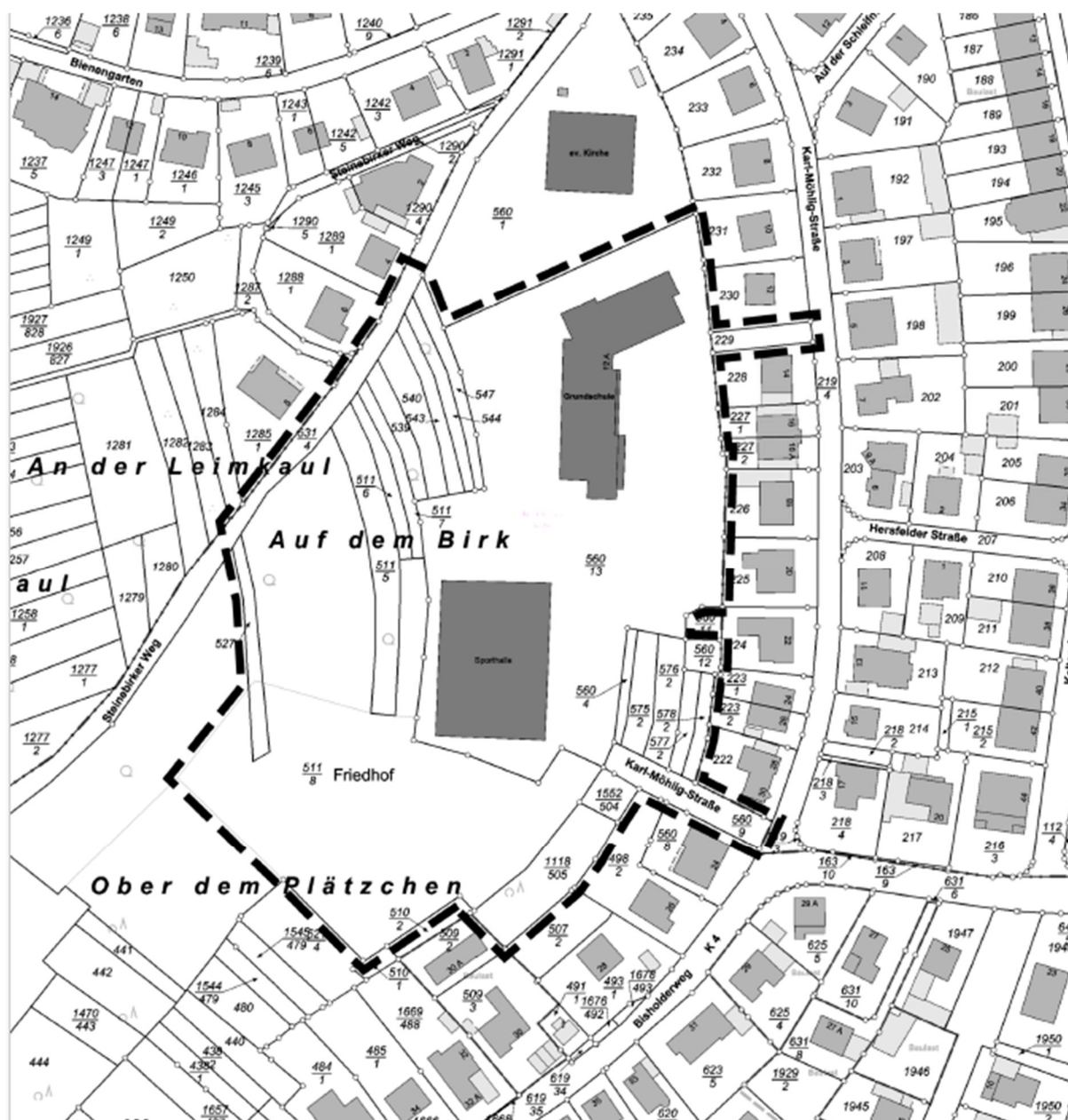


Abb. 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)



3.2 Überplanung bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 268 „Neuer Friedhof Güls“, der im Bereich des Plangebietes öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 346, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan und dessen Festsetzungen teilweise überplant. Die nicht überplanten Teilbereiche behalten ihre Wirksamkeit uneingeschränkt.

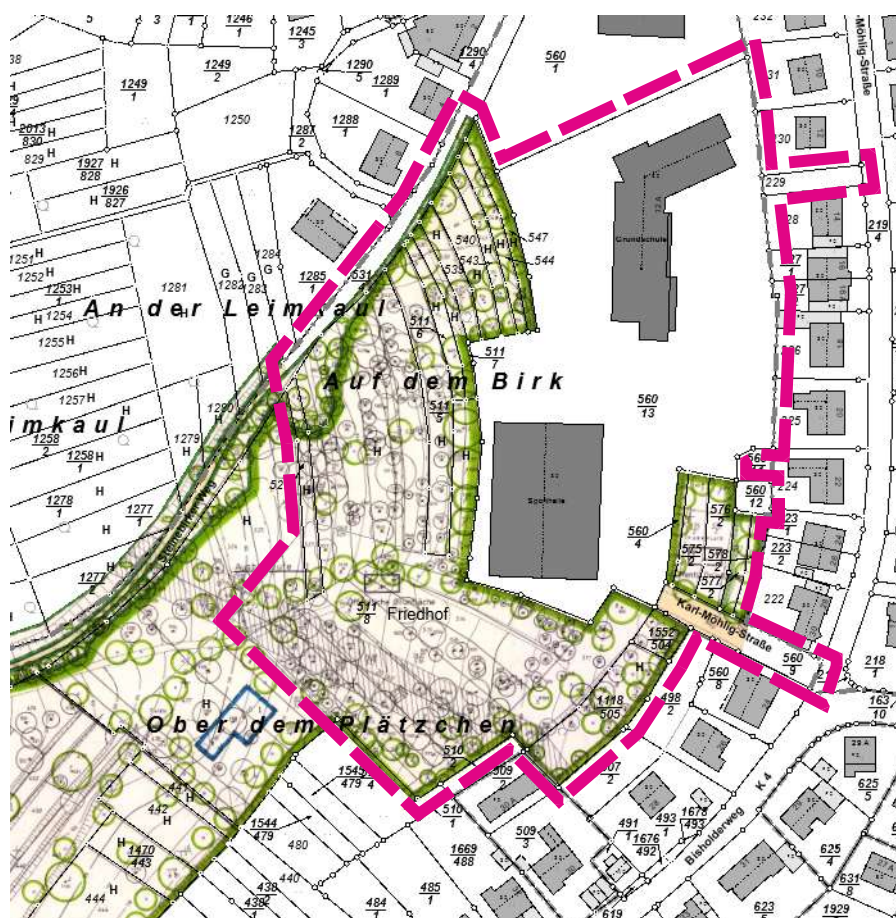
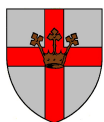


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 268 „Neuer Friedhof Güls“ (unmaßstäblich, Geltungsbereich = magenta umrandet) ¹

¹ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 16.05.2024).



3.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Das Plangebiet ist wesentlich durch die Solitärbauten der Grundschule und der Sporthalle geprägt. Im Südosten schließt kleinteilige Wohnbebauung an.

Die Fläche, auf der der neue Kita Standort geplant ist, befinden sich friedhofsähnliche Wegestrukturen. Diese wurden gemäß der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 268 bereits vor Jahrzehnten umgesetzt. Bestattungen erfolgten in diesem Bereich bis heute jedoch nicht. Die Flächen wurden in der Vergangenheit für gärtnerische Projekte genutzt.



Abb. 3: Luftbild mit Stand 2025 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = weiß umrandet) ²

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (i.F. LEP) und durch den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (i.F. RROP 2017) konkretisiert.

Die vorliegend planungsrechtlich maßgeblich vorbereitete Erweiterung einer Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer KiTa-Neubaufäche auf einer bislang als Friedhof potenziell nutzbaren (und baulich bereits hergestellten) Fläche um rd. 5.500 m², lässt keinen Widerspruch zu den übergeordneten Planungen, Zielen und Grundsätzen erwarten. Grundsätzlich dienen die im Geltungsbereich vorgesehenen Funktionen (Grundschule, Sport- bzw. Mehrzweckhalle, Kindertagesstätte) der Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben.

² Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024.
Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de



4.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie als Grünfläche zugunsten einer Friedhofsnutzung dargestellt. Im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die vorgesehene Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen und ähnliche Einrichtungen wie z.B. Kindergärten / KiTas“ sowie die Rücknahme der Friedhofsfläche bereits einbezogen.

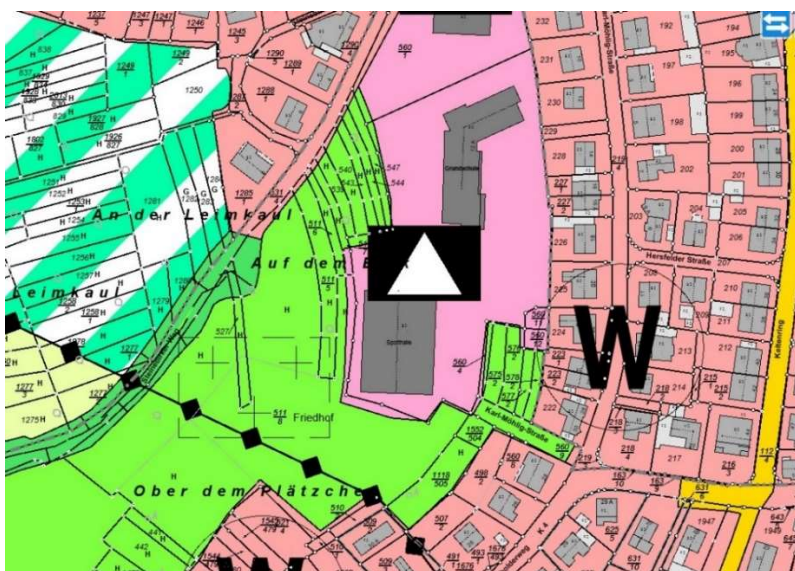
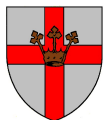


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP (unmaßstäblich) ³



Abb. 5: Auszug aus dem Entwurf des in Fortschreibung befindlichen FNP (unmaßstäblich)

³ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 29.01.2025).



5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Kita:

Die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau der KiTa in Güls. Da das geplante dreigeschossige Gebäude für 6 Gruppen mit 150 Kindern der Allgemeinheit dient bzw. eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt (hier: Betreuung, Erziehung, Bildung), wird sie als „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Um den modernen Anforderungen an eine Kindertagesbetreuung gerecht zu werden, sind in der aktuellen Konzeption zu den erforderlichen Gruppen- und Verwaltungsräumen auch Küchenräume, ein großer Mehrzweckraum und interaktionsfähige Spielfläche vorgesehen. Gleichmaßen soll die ökonomische Ausnutzung des kommunalen Gebäudes zugunsten weiterer öffentlicher Fort-/Aus-/Weiterbildungsangeboten zur Verfügung stehen. Hierbei ist die Nutzung eines Teils der KiTa-Räumlichkeiten zugunsten einer betreuten Jugendnutzung, durch Kurse, Vorträge oder auch Vereine in Kleingruppen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen angedacht (z.B. Erste-Hilfe-Kurs, Yoga-Gruppe, Bastelnachmittag etc.). Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird zugunsten dieser beiden Funktionen der KiTa als „Kindertagesstätte und Bildungseinrichtung“ festgesetzt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung (direkt angrenzendes reines Wohngebiet) und den Anforderungen zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse ist eine regelmäßige in die Abendstunden hineingehende Nutzung des Gebäudes nicht vorgesehen. Über den regulären Betrieb einer KiTa hinaus sind demnach zeitliche und organisatorische Einschränkungen für die weiteren Nutzungen zu erwarten.

Die Prognose der noch in Arbeit befindlichen Lärmschutzbetrachtung stellt den Kita-Betrieb bislang als grundsätzlich innerhalb der Werkzeuge im Tagzeitraum, die übrigen Nutzungen Werktags innerhalb des Tagzeitraums unter organisatorischen Auflagen sowie Wochenends innerhalb des Tagzeitraums unter organisatorischen und zeitlichen Auflagen, als umsetzbar heraus. Die Ergebnisse der Lärmschutzuntersuchung werden in die weitere Ausarbeitung der Unterlagen für den nächsten Beteiligungsschritt gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend berücksichtigt.

Die regulären, hier rückwärtig angeordneten, Frei-/Spielfläche der KiTa sollen um einen maßgeblich der KiTa und Grundschule zugeordneten Naturerfahrungsraum ergänzt werden. Dieser soll den Kindern bereits in frühen Jahren unter pädagogischer Betreuung verschiedene Zusammenhänge des Naturraums über das ganze Jahr hinweg näherbringen.

Sport-/Mehrzweckhalle:

Die bestehende Sporthalle soll zukünftig einen potenziellen Bedarf an kulturellen Funktionen aufnehmen können. Hierfür wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich entsprechend erweitert/geöffnet. Baulich steht derzeit der Hallenausbau um einen Bühnenanbau in Rede. Die v. g. Lärmschutzprognose unterstellt eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der angedachten ergänzenden Nutzungen. Jedoch sind diese nur mit baulichen, organisatorischen und zeitlichen Maßnahmen umsetzbar. Auch hierzu erfolgen weitere Ausführungen zum nächsten Beteiligungsschritt.

Randlich vorhandene Grünbereiche sollen in ihrer Wertigkeit dauerhaft gesichert werden.

Grundschule:

Für eine zukünftige potenzielle Erweiterung der Grundschule soll ein Bereich der bislang asphaltierten westlichen Fläche planungsrechtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Randlich vorhandene Grünbereiche sollen in ihrer Wertigkeit dauerhaft gesichert werden.



5.2 Freiflächenkonzeption

Die Freiflächengestaltung im Plangebiet besteht aus unterschiedlichen Komponenten wie Dachbegrünung, Baumerhalt, Flächenerhalt und -entwicklung sowie Gestaltungsvorgaben auf den öffentlichen und privaten Flächen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese maßgeblich aus den floralen und faunistischen Erhebungen (u.a. Biotoptypenerhebung im Geltungsbereich) resultieren und die rechtlich geforderte Eingriffsminimierung zum Ziel haben.



Abb. 6: Auszug Grünordnungsplan: Wertigkeit erhobener Biotoptypen (unmaßstäblich)



Die weitere Auseinandersetzung/Konkretisierung/Erläuterung (Vorgaben und Festsetzungsinhalten etc.) insbesondere zu den landespflegerischen Belangen erfolgt für den nächsten Beteiligungsschritt gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

5.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV

Das Plangebiet ist grundsätzlich über eine vorhandene nördliche und südliche öffentliche Verkehrsfläche der Karl-Möhlig-Straße erschlossen.

Die bestehenden Funktionen im Gebiet zzgl. der KiTa sind hierüber auskömmlich angedient und erschlossen.

Die Freiflächen um die Halle sollen weiterhin Erschließungsfunktionen (fließender und ruhender Verkehr) aufnehmen. Die nicht bebaubaren Grundstücksbereiche der Gemeinbedarfsfläche der KiTa lassen ausreichend Raum für die Etablierung von Wegen, Radabstellflächen, Rampen- / Treppenanlagen sowie Bewirtschaftungswege für den rückwärtigen Freiflächenbereich.

Die vorhandenen Stellplätze an der Halle sind teilweise für den erwarteten Hol- und Bringverkehr der KiTa vorgesehen. Die Flächen für Mitarbeiterstellplätze und die erforderlichen An-/Ablieferverkehre können auf der KiTa-Fläche selbst angeordnet werden bzw. erfolgen.

Planungsrechtlich eröffnete Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle können über beide vorhandene Erschließungsäste und über entsprechende Organisation bzw. Veranstaltungsart grundsätzlich erfolgen und geregelt werden.

Die Anbindung des Planungsraums im Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV ist gut. Das Fußwegesystem ist weitgehend störungsfrei.

Kfz-Aufkommen: Durch die neu geplante KiTa nebst deren Ergänzungsnutzungen wird ein zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet erzeugt. In der Maximalbetrachtung (auf der sicheren Seite) bei 150 Betreuungsplätzen werden insgesamt ca. 356 Kfz-Fahrten pro Tag, die voraussichtlich allesamt über den nördlichen Erschließungsast der Karl-Möhlig-Straße erfolgen, prognostiziert. Die Zahl umfasst die Hin- und Rückfahrten zur KiTa (Hol-/Bringverkehr, Bedienstete, Besucher und Wirtschaftsverkehre) dabei mit 328 Fahrten und Verkehr für die Ergänzungsnutzung mit 28 Fahrten pro Tag.

Die aus den prognostizierten zusätzlichen Pkw-Fahrten resultierenden schalltechnischen Auswirkungen auf das bestehende Wohngebiet wurden in der schalltechnischen Vorbetrachtung zu dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Diese kommt zu der Beurteilung, dass die zusätzlichen Kfz-Fahrten über die Karl-Möhlig-Straße einer Realisierung der Planungsabsicht grundsätzlich nicht entgegenstehen. Für Fahrten zu den Ruhezeiten Werktags und Wochenends werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich sein. Weitere Ausführungen hierzu folgen in der Ausarbeitung zum nächsten Offenlageschritt.

6. Planungsrechtliche Inhalte

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die maximale Beanspruchung der Fläche durch die vorgenannten baulichen Anlagen wird mit einer GRZ von maximal 0,7 entsprechend begrenzt. Die Festsetzung dient sowohl der Schaffung eines angemessenen Verhältnisses zwischen bebauter und unbebauter Fläche und ermöglicht gleichzeitig im



Rahmen der Detailplanung auf veränderte Anforderungen oder Rahmenbedingungen einzugehen, ohne dass unmittelbar eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse:

Die festgesetzte Zahl von maximal zulässigen Vollgeschossen orientiert sich an den vorhandenen Bestandsobjekten sowie der jeweiligen Gebäudefunktion und deren Bedarfen.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzungen von Baugrenzen in der Planurkunde begrenzt. Insbesondere der Flächenbedarf der KiTa, deren Erschließung und Erreichbarkeit der Räume und des Außengeländes haben die Lage der Baugrenzen in diesem Bereich bestimmt. Die Festsetzung der Baufenster wurde großzügig bemessen, um eine entsprechende Flexibilität für den Neubau bzw. etwaige Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen zugunsten der kommunalen Funktionsgebäude einzuräumen.

6.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierdurch kann dem städtebaulichen Ziel, nämlich der Errichtung einer Kindertagesstätte mit ergänzenden Aus-/Fort-/Weiterbildungseinrichtungen, Ausweisung einer „Mehrzweckhalle“ und der potenziellen Erweiterung einer Grundschule, in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Die Gemeinbedarfsfläche wird mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt. Zulässig auf den Gemeinbedarfsfläche die Hauptnutzungen sowie alle in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Wege und Außenspielflächen mit Spielgeräten und Spielelementen sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

6.4 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der Plangraphik sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für diese wurde zum einen der entsprechende weitergehende Zweck deklariert und zum anderen Ergänzungen gem. § 1 Abs. 9 Nr. 20 und 25 b) BauGB getroffen.

(die folgenden Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert).

6.4.1 Naturerfahrungsraum

Innerhalb der als „Naturerfahrungsraum“ ausgewiesenen Grünfläche ist ein maßgeblich der KiTa und (Grund-)Schule zugeordneter, der kindgerechten, naturnahen Lehre und Bewegung dienender Bereich, zulässig. Bei der Anlage und Gestaltung ist der vorhandene Vegetationsbestand soweit möglich zu erhalten und zu integrieren.

6.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen, welche sich aufgrund deren floralen und faunistischen Bestandwertigkeit als erhaltenswert und entwickelbar herausgestellt haben, sollen planungsrechtlich in ihrer Funktion für Natur und Umwelt als diese gesichert werden.



6.4.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Grünflächen und Einzelbäume, welche sich aufgrund deren floralen und faunistischen Bestandswertigkeit als erhaltenswert und entwickelbar herausgestellt haben, sollen planungsrechtlich in ihrer Funktion für Natur und Umwelt als diese gesichert werden.

6.4.4 Kompensationsfläche

(es werden voraussichtlich externe Kompensationsflächen erforderlich).

6.5 Private Grünflächen

Innerhalb der Plangraphik sind private Grünflächen festgesetzt. Für diese wurde zum einen der entsprechende weitergehende Zweck deklariert und zum anderen Ergänzungen gem. § 1 Abs. 9 Nr. 20 und/oder 25 b) BauGB getroffen.

(die folgenden Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert).

6.5.1 Hausgärten

Innerhalb der als „Hausgärten“ ausgewiesenen Flächen sind am vorhandenen Bestand orientiert. Der Funktion dienende befestigte Wege und Aufenthaltsflächen, ortsfeste tiefbauliche Nebenanlagen sowie ortsfeste hochbauliche Nebenanlagen sind in vorgegebenem Anteilsverhältnis zum jeweiligen Hausgarten, welche der privaten Garten- und Freizeitnutzung dienen, zulässig.

6.5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Grünflächen und Einzelbäume, welche sich aufgrund deren floralen und faunistischen Bestandswertigkeit als erhaltenswert und entwickelbar herausgestellt haben, sollen planungsrechtlich in ihrer Funktion für Natur und Umwelt als diese gesichert werden.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt an deren Bestand orientiert und soll die Erschließung der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sowie deren Freiflächen sichern.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „G-F-L“ zugunsten der/des Eigentümer/s sowie Ver- und Entsorgungsträger, dienen der Sicherstellung der Erschließung des hierrüber erreichbaren Privatgrundstücks in einer auskömmlichen Breite.

6.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, sind in den Gemeinbedarfsfläche sowie öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt werden. Dies gilt gleichfalls auch für die diesen öffentlichen Flächen im Geltungsbereich zuzuordnenden erforderlichen Anlagen der Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.



Ausgenommen hiervon ist die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesene Fläche (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die Fläche des Geh.-Fahr- und Leitungsrechts.

6.9 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement

(Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept beauftragt. Festsetzungsrelevante Ergebnisse aus dessen laufender Ausarbeitung werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt).

6.10 Baugrund / Boden/ Altlasten

Boden / Baugrund: Im Bereich der aktuell vorgesehenen KiTa wurde eine hydrogeologische Standorterkundung als Grundlage bzw. im Zusammenhang mit dem ausstehenden wasserwirtschaftlichen Konzept erarbeitet.

Altlasten: Bislang sind keine altlastenrelevanten Nutzungen auf dem vorgesehenen Standort bekannt.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen: Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig. Dabei werden geeignete Flächen geschaffen, um regenerative Energien sowie Dachbegrünung zu nutzen.

7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsfläche – soweit sich nicht deren Zweckbestimmung (z.B. Spielgeräte, Fallschutz, Treppenanlagen, Witterungsschutz, Barrierefreiheit), nebst deren Erschließung (z. B. Leitungen, Verkehrsflächen) und Stellplatznotwendigkeit dienen und aus technisch oder sicherheitsrelevanten Anforderungen an diese Nutzungen erforderlich werden – sind möglichst als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Das Anlegen von Schotter, -Splitt-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

7.3 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege

Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie Wege sind nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.).

Topographisch bedingte und/oder notwendige, den sicherheitstechnischen Anforderungen der öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen nachkommende, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind ausnahmsweise zulässig.



7.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind, u.a. aus Gründen der Kindersicherheit dienend, innerhalb des Geltungsbereichs allgemein zulässig.

8. Landespflegerische Festsetzungen

(Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierung der Biotoptypen sowie ein Grünordnungsplan beauftragt. Die sich hieraus ergebenden festsetzungsrelevante Ergebnisse wurden als Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungsvorschläge zur vorliegenden frühzeitigen Beteiligung herangezogen und werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch konkretisiert/ergänzt.

Eine Dopplung vermeidend wird auf den Inhalt der Textfestsetzungen verwiesen sowie Maßgeblich auf die Inhalte der v. g. Erhebungsgrundlagen).

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen

(Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierung der Biotoptypen sowie ein Grünordnungsplan beauftragt. Die sich hieraus ergebenden festsetzungsrelevante Ergebnisse wurden als Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungsvorschläge zur vorliegenden frühzeitigen Beteiligung herangezogen und werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch konkretisiert/ergänzt.

Eine Dopplung vermeidend wird auf den Inhalt der Textfestsetzungen verwiesen sowie Maßgeblich auf die Inhalte der v. g. Erhebungsgrundlagen).

9.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Prognose der noch in Arbeit befindlichen Lärmschutzbetrachtung stellt den Kita-Betrieb bislang als grundsätzlich innerhalb der Werktage im Tagzeitraum, die übrigen Nutzungen Werktags innerhalb des Tagzeitraums unter organisatorischen Auflagen sowie Wochenends innerhalb des Tagzeitraums unter organisatorischen und zeitlichen Auflagen, als umsetzbar heraus. Die Ergebnisse der Lärmschutzuntersuchung werden in die weiter Ausarbeitung der Unterlagen für den nächsten Beteiligungsschritt gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend berücksichtigt.



Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Durch die neu geplante KiTa nebst deren Ergänzungsnutzungen wird ein zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet erzeugt. In der Maximalbetrachtung (auf der sicheren Seite) bei 150 Betreuungsplätzen werden insgesamt ca. 356 Kfz-Fahrten pro Tag, die voraussichtlich allesamt über den nördlichen Erschließungsast der Karl-Möhlig-Straße erfolgen, prognostiziert. Die Zahl umfasst die Hin- und Rückfahrten zur KiTa (Hol-/Bringverkehr, Bedienstete, Besucher und Wirtschaftsverkehr) dabei mit 328 Fahrten und Verkehr für die Ergänzungsnutzung mit 28 Fahrten pro Tag.

Die aus den prognostizierten zusätzlichen Pkw-Fahrten resultierenden schalltechnischen Auswirkungen auf das bestehende Wohngebiet wurden in der schalltechnischen Vorbetrachtung zu dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Diese kommt zu der Beurteilung, dass die zusätzlichen Kfz-Fahrten über die Karl-Möhlig-Straße einer Realisierung der Planungsabsicht grundsätzlich nicht entgegenstehen. Für Fahrten zu den Ruhezeiten Werktags und Wochenends werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderliche. Weitere Ausführungen hierzu folgen in der Ausarbeitung zum nächsten Offenlageschritt.

9.2 Starkregenvorsorge

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept beauftragt. Festsetzungsrelevante Ergebnisse aus dessen laufenden Ausarbeitung werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Entsprechend der maßgeblichen Starkregengefährdungskarte SRI 7 sind innerhalb des Geltungsbereichs nur sehr wenige, kleinteilige Bereiche aufgrund deren Tiefenlage für Einstauhöhen von 30-50 cm festzustellen. Die anderen, ebenfalls sehr wenigen Bereiche im Geltungsbereich, stellen Einstauhöhen von 2-10 cm dar.

Die beabsichtigte KiTa sowie der gesamte Geltungsbereich liegt unterhalb des im topographischen Einschnitt gelegenen Steinebirker Weg. Mit maßgeblichen Einwirkungen auf den Geltungsbereich durch Außengebietswasser ist demnach nicht zu rechnen.

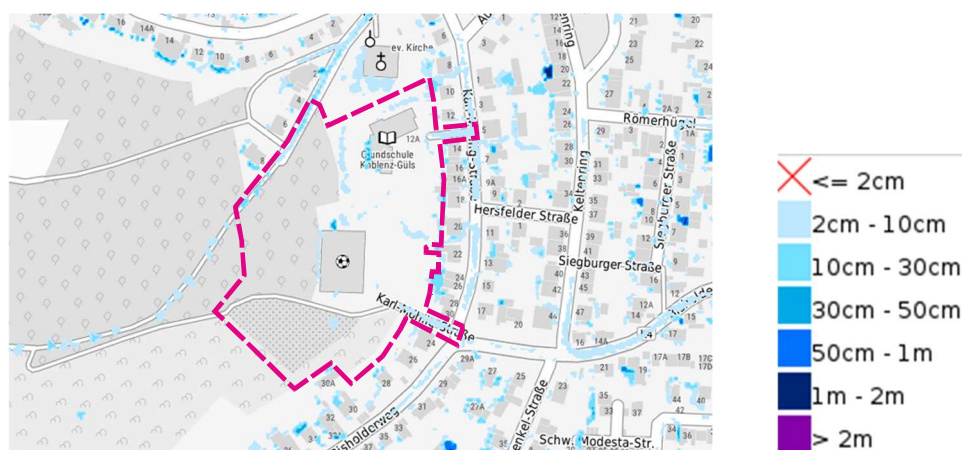
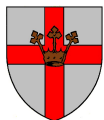


Abb. 7: Ausschnitt aus der Starregengefahrenkarte SRI 7 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = magenta umrandet) 4

⁴ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 16.05.2024).



10. Klimagerechte Stadtplanung

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung. Innerhalb des Grünordnungsplans können Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie klimabegünstigende Planungsempfehlungen nachvollzogen werden.

Durch die im B-Plan z.B. zum Erhalt festgesetzten Grünflächen und Maßnahmen werden die durch die mit den bestehenden bzw. geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. z.T. kompensiert.

11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich legitimierte Errichtung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

12. Bodenordnung und Kosten

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich entsprechend der vorgesehenen Planungsabsicht (überwiegend) bereits in jeweils kommunaler oder privater Hand.

Die privaten Grünflächen bilden dabei in deren Festsetzungsabsicht die bereits jahrzehntelange Bestandsituation ab. Die a) bisherigen Bestandsfestsetzung eines öffentlichen Friedhofs, b) ansonsten planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereichslage sowie c) festgestellte Wertigkeit für Natur und Landschaft, stehen einer anderweitigen baulichen privaten Entwicklungsmöglichkeit entsprechend entgegen. Vormalig betriebene Ankaufsanfragen der Stadt verliefen negativ. Im Zusammenhang mit der festgestellten hochwertigen Biotoptypenerhebung und der Absicht eine zusammenhängende Nutzungs-, Pflege- und Entwicklungsfläche zwischen den im öffentlichen Eigentum befindlichen Flurstücken 511/8 und 560/13 zu erhalten, wird die Stadt nochmal auf den Eigentümer des Flurstück 511/5 bzgl. einer Ankaufsanfrage des in der Planzeichnung dargestellten Teilstücks von rd 330 m² zugehen (südlicher Teil des Flurstücks 511/5 zwischen Naturerfahrungsraum und Mehrzweckhalle).

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan der Stadt Koblenz. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht. Die Gutachterkosten (z.B. schalltechnisches Gutachten) gehen zu Lasten der Stadt.



Grundlagen

Artenschutzrechtliche Beurteilung - viriditas, Auf der Trift 20, 55413 Weiler, 02.12.2024

Grünordnungsplan – DÖRHÖFER & PARTNER Ingenieure • Landschaftsarchitekten •
Raum- und Umweltplaner, Jungenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt, 30.04.2026.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet).....	2
Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 268 „Neuer Friedhof Güls“ (unmaßstäblich, Geltungsbereich = magenta umrandet)	3
Abb. 3: Luftbild mit Stand 2025 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = weiß umrandet)	4
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP (unmaßstäblich)	5
Abb. 5: Auszug aus dem Entwurf des in Fortschreibung befindlichen FNP (unmaßstäblich) .	5
Abb. 6: Auszug Grünordnungsplan: Wertigkeit erhobener Biotoptypen (unmaßstäblich)	7
Abb. 7: Ausschnitt aus der Starregengefahrenkarte SRI 7 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = magenta umrandet)	13