



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0211/2026		Datum: 02.09.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	65-Zentrales Gebäudemanagement	Az.: Dezernat IV		
Betreff: Unterrichtung zum aktuellen Stand Bildungsareal Goldgrube und zur Interimsschule des Max-von-Laue-Gymnasiums				
Gremienweg:				
22.09.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
	öffentlich			

Unterrichtung:

1. Ausgangslage

In der Ratssitzung vom 28.05.2026 (BV/0197/2026/1) fasste der Stadtrat den Grundsatzbeschluss, dass auf der Schulerweiterungsfläche Goldgrube eine Interimsschule errichtet werden soll. Diese soll zunächst der Auslagerung des Max-von-Laue-Gymnasiums und in der Zukunft ähnlicher Maßnahmen dienen.

2. Bauplanungsrecht für die Errichtung der Interimsschule

Für die Errichtung der Interimsschule vertritt die Stadtverwaltung die Auffassung, dass kein Bebauungsplanverfahren nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, da die Fläche, auf der die Interimsschule errichtet werden soll, bereits als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan 336 (Quartier Goldgrube) festgesetzt ist. Mit Schreiben von Juli 2026 teilte die SGD Nord mit, dass sie wegen lärm- und verkehrlichen Gesichtspunkten ein Bebauungsplanverfahren für die Interimsschule für erforderlich hält.

Die Beratungen mit dem beauftragten Rechtsbeistand Prof. Dr. Kerkmann im Juli/August haben ergeben, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB mehr Rechtssicherheit bietet und am Ende auch schneller sein dürfte als eine juristische Auseinandersetzung zur Planerforderlichkeit mit der SGD Nord (Obere Bauaufsicht) und ADD (Kommunalaufsicht), bei der bereits eine Kommunalaufsichtsbeschwerde nach § 121 GemO eingegangen ist. Der Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist eröffnet. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan wurde seinerzeit schon im beschleunigten Verfahren nach dieser Norm aufgestellt.

Darüber hinaus benötigt die Stadtverwaltung auch mehr zeitlichen Vorlauf im Hinblick auf die erstmalige Durchführung einer Totalunternehmervergabe, beispielsweise muss für das Erstellen eines Vertragsmusters eine Kanzlei für privates Baurecht beauftragt werden. Zur Vermeidung von Nachträgen muss das Leistungsverzeichnis umfassend erarbeitet werden, sowohl für die Interimsschule als auch für die Containerschule; beide Aufträge werden gemeinsam an ein

Unternehmen vergeben. So führt das Bebauungsplanverfahren nur noch zu einer Verzögerung von zwei Monaten gegenüber der ursprünglich angedachten Variante ohne Bebauungsplanverfahren.

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr ist eine Öffnung des Max-von-Laue-Altbaus ohne weitere Brandschutzmaßnahmen bis Ende 2028 möglich. Es bedarf einer erneuten Gefährdungsbeurteilung.

Vorläufig ergibt sich folgender parallellaufender Zeitplan, der im Hinblick auf gewissen Unwägbarkeiten – etwa bezüglich einer möglichen Förderung durch das Land – unterliegt:

	Bebauungsplan	Bau
3. Quartal 2026	Beauftragung Planungsbüros Aufstellungsbeschluss ASM	Vorbereitung Ausschreibung
4. Quartal 2026	Aufstellungsbeschluss Stadtrat	Ausschreibung (Interimsschule und Containerschule)
1. Quartal 2027	Frühzeitige Beteiligung zu Vorentwurf, insb. Verkehr und Lärm	Erstellung Bauantrag
2. Quartal 2027	Erstellung Planentwurf Entwurf- und Offenlagebeschluss ASM	Einreichung Bauantrag
3. Quartal 2027	Offenlage Planentwurf Abwägung und Erstellung der Satzungsfassung	Teilbaugenehmigung für Erdarbeiten
4. Quartal 2027	Materielle Planreife	Beginn Erdarbeiten
1. und 2. Quartal 2028	Inkrafttreten Bebauungsplan, ggf. Beginn des Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan	Baugenehmigung und Bauarbeiten Hochbau
3. Quartal 2028		Baufertigstellung, sodass der Umzug möglich ist.

3. Standortwahl und Veränderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

In der Kommunalaufsichtsbeschwerde führt die „BI für nachhaltige Schulplanung“ insbesondere an, dass die Standortauswahl methodisch unzureichend erfolgt sei. Mit Schreiben vom 25.08.2026 teilte die SGD Nord als Obere Bauaufsichtsbehörde der BI mit, dass der Bezug auf das Abwägungsgebot unzutreffend sei. Denn die Aufstellung eines Bauleitplanes liege bei der Standortbewertung nicht vor.

Unabhängig davon, hat die Stadtverwaltung eine kriteriengeleitete Standortauswahl für die geplante Errichtung der Interimsschule getroffen und dabei verschiedene potenzielle Grundstücksstandorte untersucht und hinsichtlich ihrer Eignung miteinander verglichen.

Die ursprüngliche Standortbewertung erfolgte anhand verschiedener Kriterien, die für eine möglichst zeitnahe, wirtschaftliche und verlässliche Realisierung des Vorhabens von Bedeutung sind. Betrachtet wurden insbesondere:

- Eigentumsverhältnisse
- Freimachung des Grundstücks
- Baugrundverhältnisse
- Natur- und Artenschutz
- Planungsrecht
- Flächengröße
- Innenstadtlage
- Bahnhofsnähe
- ÖPNV-Anbindung
- besondere standortbezogene Risiken

Die ursprüngliche Standortbewertung hat gezeigt, dass sich die sechs betrachteten Grundstücke hinsichtlich ihrer Ausgangssituation erheblich unterscheiden.

a) Standort Königsbacher-Areal

Der Standort des Königsbacher-Areals befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Daher wäre zunächst ein Erwerb erforderlich und die Kostenfrage zu klären.

Das Grundstück ist derzeit bebaut und müsste für die vorgesehene Nutzung umfassend freigemacht werden. Hierzu wäre insbesondere der Rückbau vorhandener baulicher Anlagen erforderlich. Erkenntnisse über (wahrscheinliche) Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Auch hinsichtlich des Baugrundes liegen keine ausreichenden Erkenntnisse vor.

Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes werden hingegen keine erheblichen Restriktionen erwartet (Begehung durch Umweltamtsleiter).

Das Grundstück weist eine ausreichende Größe auf, ist jedoch bauplanungsrechtlich nicht als Fläche für eine Schulerweiterung ausgewiesen. Eine entsprechende planungsrechtliche Anpassung wäre gegebenenfalls erforderlich gewesen.

Darüber hinaus wurde die fehlende fußläufige Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes als Nachteil bewertet.

b) Standort IGS

Der Standort Schulerweiterungsfläche IGS befindet sich im Eigentum der Stadt und ist bauplanungsrechtlich als Fläche für eine Schulerweiterung ausgewiesen.

Das Grundstück ist vollständig bewaldet. Für eine Bebauung wären daher umfangreiche Rodungs- und Freimachungsmaßnahmen erforderlich, die (auch) nach dem Landeswaldrecht zu bewerten wären. Auch hinsichtlich möglicher schützenswerter Arten und ökologisch wertvoller Vegetationsbestände liegen keine belastbaren Erkenntnisse vor. Insbesondere von der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszugehen.

Gleichzeitig liegen keine ausreichenden Erkenntnisse über die Baugrundbeschaffenheit vor.

Die ÖPNV-Erschließung wurde hingegen als gut eingestuft.

c) Standort Gothewäldchen

Die Schulerweiterungsfläche Gothewäldchen befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt und ist bauplanungsrechtlich als Fläche für eine Schulerweiterung ausgewiesen. Das Grundstück ist jedoch vollständig bewaldet und müsste zunächst gerodet und freigemacht werden. Zudem ist von der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszugehen.

Für den Baugrund besteht bereits die Erkenntnis einer Schadstoffbelastung. Art, Umfang und mögliche Sanierungserfordernisse wären noch näher zu untersuchen.

Zudem plant das Jugendamt auf einem Teil der Fläche die Errichtung einer Kita, weswegen das Baudezernat derzeit die Entsiegelung und Begrünung benachbarter Flächen (aufgegebene Gärtnerei, nicht mehr benötigte Schulbauten) zur Schaffung einer Biotopvernetzung prüft.

d) Standort Steinstraße

Der Standort Steinstraße ist bereits freigemacht und befindet sich im Eigentum der Stadt.

Es ist bekannt, dass die oberen Schichten des Geländes Bau- und Kriegsschutt enthalten. Deswegen wäre eine vertiefende Baugrunduntersuchung erforderlich. Es ist also zu prüfen, inwieweit die Tragfähigkeit des Bodens gegeben ist. Darüber hinaus müsste die tatsächliche Änderung der Nutzung des Geländes gemäß Sanierungsbescheid vom 23.07.2024 zunächst mit der SGD Nord (Obere Bodenschutzbehörde) abgestimmt werden. Es ist davon auszugehen, dass die weiteren Untersuchungen sowie die Abstimmung mit der SGD Nord zu einer anderweitigen Nutzung insgesamt mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Nach derzeitigem Stand ist deswegen davon auszugehen, dass das Gelände nicht vor 2030 in eine Nutzung gebracht werden kann.

Das Grundstück ist planungsrechtlich nicht als Fläche für eine Schulerweiterung ausgewiesen. Es müsste also zunächst ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Es handelt sich bei der Fläche um eine Potentialfläche für wohnbauliche Nutzung; der Stadtrat hat bereits am 29.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für ein vollständiges Wohngebiet gefasst.

In der Ratssitzung vom 10.10.2024 fasste der Stadtrat zudem den Beschluss, dass die Verwaltung beauftragt wird, die sich bietenden Optionen insbesondere im Hinblick auf eine Quartiersentwicklung durch einen privaten Investor zu prüfen. Zwischenzeitlich hat die Koblenzer Wohnbau GmbH an der Quartiersentwicklung konkretes Interesse signalisiert und will eine Machbarkeitsstudie beauftragen.

Die Innenstadtähe, Bahnhofsnähe und ÖPNV-Anbindung wurden positiv bewertet.

e) Standort Moselhang

Die Schulerweiterungsfläche „BBS Beatusstraße“ befindet sich im Eigentum der Stadt und ist planungsrechtlich als Fläche für eine Schulerweiterung ausgewiesen.

Das Grundstück ist aber überwiegend bewaldet und weist gleichzeitig eine ausgeprägte Hanglage auf. Für eine Bebauung wären daher umfangreiche Herrichtungs- und Rodungsmaßnahmen sowie Geländeanpassungen erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Bewaldung konnten zudem natur- und artenschutzrechtliche Belange nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist von der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszugehen.

Der Baugrund war zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bewertung nicht untersucht.

f) Standort Goldgrube

Die Schulerweiterungsfläche Goldgrube befand sich bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bewertung im Eigentum der Stadt und war vollständig freigemacht. Der Baugrund ist im Zusammenhang mit dem Projekt „GS Pestalozzi“ bereits untersucht worden.

Auch die natur- und artenschutzrechtlichen Belange waren im Zusammenhang mit diesem Projekt bereits bewertet und als unkritisch eingestuft.

Das Grundstück, auf dem die Interimsschule errichtet werden soll, ist ausreichend groß und bauplanungsrechtlich als Fläche für eine Schulerweiterung ausgewiesen.

Besonders positiv wurde darüber hinaus die Innenstadtlage, die fußläufige Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes sowie die gute ÖPNV-Anbindung bewertet.

g) Gesamtbewertung

Durch die geänderte planungsrechtliche Bewertung verändern sich die übrigen Standortmerkmale nicht. Die Vorteile bestehen unabhängig von der nunmehr erforderlichen Änderung des Bebauungsplans fort.

Für die Bewertung eines Standortes für die Errichtung einer Interimsschule ist nicht allein entscheidend, ob ein Grundstück grundsätzlich planungsrechtlich genutzt werden kann. Von besonderer Bedeutung ist auch, in welchem Umfang die tatsächlichen Voraussetzungen für die weitere Planung bereits bekannt und untersucht sind.

Hier weist die Schulerweiterungsfläche Goldgrube einen wesentlichen Vorteil gegenüber mehreren Alternativstandorten auf. Das Grundstück ist bereits freigemacht. Weitere umfangreiche Rückbau- oder Rodungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Baugrund wurde bereits im Rahmen des

Projektes „GS Pestalozzi“ untersucht. Damit steht für die weitere technische Planung bereits eine deutlich bessere Erkenntnisgrundlage zur Verfügung als bei den Standorten, bei denen der Baugrund bislang nicht untersucht wurde.

Auch die natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Projektes „GS Pestalozzi“ bereits bearbeitet. Die ursprüngliche Bewertung ging deshalb davon aus, dass für den Standort Goldgrube keine zusätzlichen Auflagen, wie beispielsweise Umsiedlungsmaßnahmen oder vergleichbare Anforderungen, zu erwarten sind.

Der bereits erreichte Erkenntnisstand reduziert damit die Unsicherheiten in der weiteren Planung und ermöglicht es, die nächsten Projektphasen auf einer belastbaren Grundlage vorzubereiten.

Bei der Bewertung der Standorte IGS, Goethewäldchen und Moselhang ist neben den unmittelbaren Anforderungen an die Errichtung der Interimsschule auch deren Bedeutung für die langfristige Entwicklung der jeweiligen Schulstandorte zu berücksichtigen. Dabei sind diese Flächen grundsätzlich für die perspektivische Erweiterung der jeweiligen Schulstandorte vorgesehen. Die Flächen sollen damit im Rahmen des regulären Planungsablaufs die zukünftige Entwicklung und Anpassung der bestehenden Schulstandorte ermöglichen. Für den Standort Goethewäldchen ist darüber hinaus eine Nutzung der Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Unter Abwägung sämtlicher derzeit bekannter Gesichtspunkte kommt die Verwaltung auch zum heutigen Zeitpunkt zu dem Ergebnis, dass der Standort Goldgrube trotz des erforderlichen Bebauungsplanänderungsverfahrens weiterhin die insgesamt vorzugswürdige Lösung für die Errichtung der Interimsschule darstellt. Die Verwaltung berücksichtigt dabei ausdrücklich den zusätzlichen Zeitbedarf gegenüber der ursprünglichen Planung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine.