

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 55
„Rheinstraße/ Rheinzollstraße/ Kastorpfaffenstraße/ Kastorhof“

2. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Juli 2010

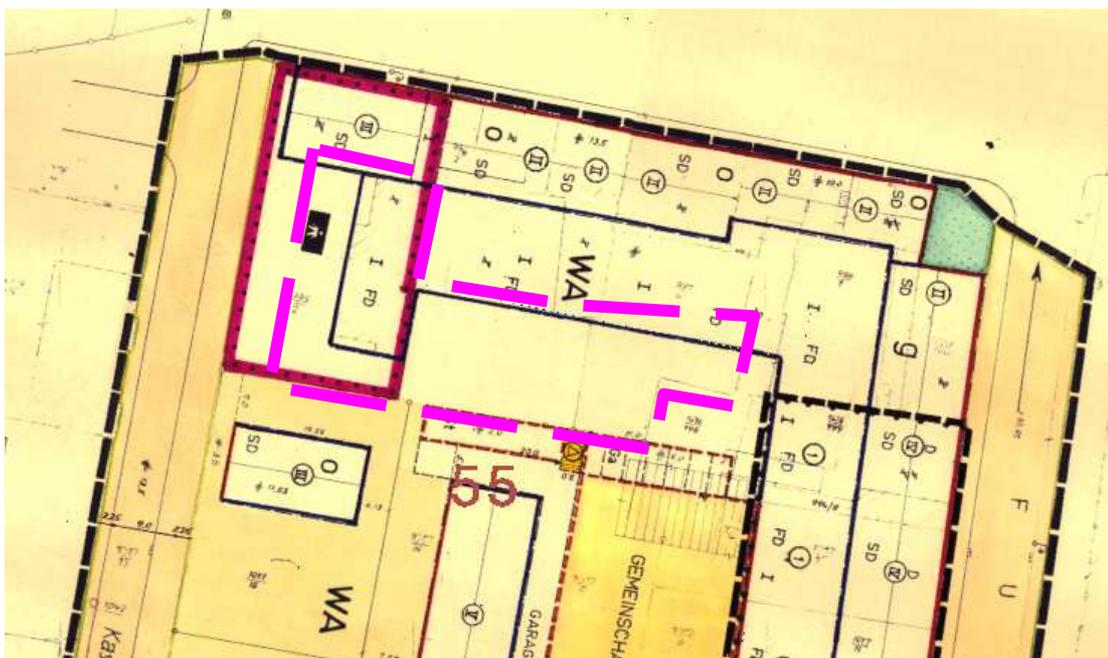


1. Beschreibung der Planungsziele und Anlass der Änderung

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden katholischen Kindergartens St. Kastor zu schaffen. Der seit 17.10.1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 55 „Rheinstraße/ Rheinzollstraße/ Kastorpfaffenstraße/ Kastorhof“ schränkt eine mögliche Erweiterung durch die derzeitigen Nutzungs- und Baugrenzen jedoch erheblich ein.

Im bestehende Bebauungsplan Nr. 55 umfasst die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten nur den westlichen Teil des Grundstücks 995/2. Die bestehende Baugrenze verläuft unmittelbar am Gebäudebestand.

Die bestehende Freifläche im östlichen Teil des Kindergartengrundstücks Nr. 995/2 und Teile der angrenzenden, kircheneigenen Parzelle Nr. 997/6, sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, werden jedoch als dem Kindergarten (KiGa) zugeordnete Spielfläche genutzt.

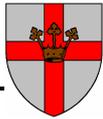


unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 55 (1975) mit Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung

Im Hinblick auf die Sicherung der bestehenden Kindergartennutzung im städtebaulichen Gesamtkontext und der zukünftigen Erweiterungsabsicht, umfasst die Bebauungsplanänderung somit die

- entsprechende Anpassung der Baugrenze für den bestehenden südlichen KiGa-Gebäudeteil sowie
- die entsprechende Anpassung der Baugebietsbezeichnung (Änderung vom Allgemeinen Wohngebiet zur Gemeinbedarfsfläche Kindergarten)

gemäß Festsetzung in der Planurkunde.



Der Geltungsbereich (ca. 1.220 m²) sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind der Planurkunde zu entnehmen.

In der textlichen Festsetzung sowie Begründung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 55 (17.10.1975) wurden die Flächen für den Gemeinbedarf Kindergarten nicht behandelt. Diese Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 55 bleiben von der aktuellen Änderung unberührt. Anpassungen werden nur in der zugehörigen Planzeichnung vorgenommen. Alle Bestandteile der rechtsverbindlichen 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 55 (24.02.1983) bleiben von der aktuellen Änderung unberührt.

Eine separate, bzw. die Planzeichnung ergänzende textliche Festsetzung wurde zum vorliegenden Änderungsverfahren nicht erstellt.

Erläuterung zum Anlass der Änderung:

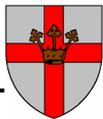
Aufgrund der geänderten Nachfrage und neuer gesetzlicher Vorgaben hat das Jugendamt der Stadt Koblenz zur Schaffung von Plätzen für 2-3-Jährige und für Krippenkinder einen Erweiterungsbedarf für 8-10 Kinder unter 2 Jahren ermittelt. Eine Erweiterung ist zur Erfüllung des Rechtsanspruches der betroffenen Familien im Planbezirk 56068 dringend erforderlich.

Die Prüfung alternativer Standorte ergab, dass im Bereich der Altstadt keine städtischen Kindertageseinrichtungen vorhanden sind und keine Möglichkeit für einen Neubau gegeben ist. Resultierend hieraus soll der zusätzlich notwendige Raumbedarf durch die Erweiterung des bestehenden katholischen Kindergartens St. Kastor erfolgen.

2. Art des Verfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen hierfür vor:

- Mit der geplanten Änderung dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung im bestehenden städtebaulichen Zusammenhang.
- Die durch die Änderung zusätzlich mögliche, versiegelbare Grundfläche (Annahme: zusätzliche Überbauung/Versiegelung im Baufenster zu 100 %) liegt mit rund 260 m² deutlich unter der für ein beschleunigtes Verfahren zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m².
- Die geplante Änderung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.



- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Anhaltspunkte für eine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

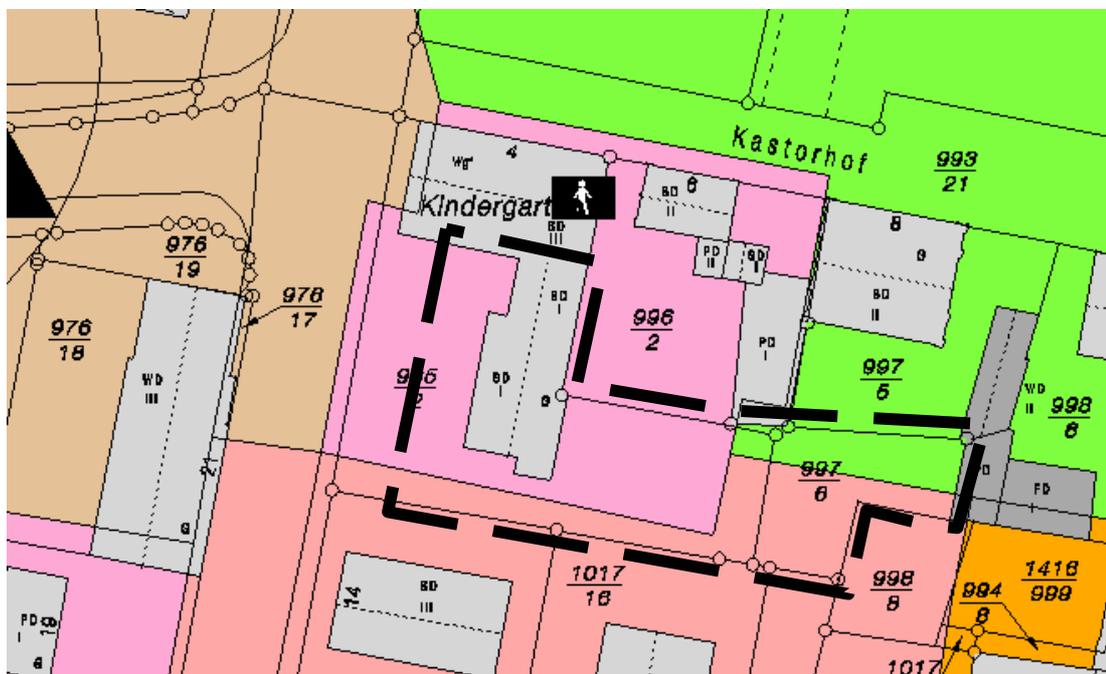
Aus diesen Gründen sind ein Umweltbericht und ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht erforderlich.

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

3. Flächennutzungsplanung

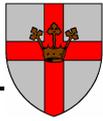
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz (1983) stellt den überwiegenden Teil der Parzelle 995/2 bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Die bestehende und weiter als solche genutzte Spielfläche des Kindergartens ist derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf, als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche ausgewiesen.



unmaßstäblicher Auszug aus dem FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung

Da auf Wohnbauflächen u. a. Anlagen sozialer Zwecke (hier: öffentlicher Kindergarten) prinzipiell zulässig sind, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung bzw. die ursprüngliche Nutzungsabsicht des FNP für diesen Bereich durch das Änderungsverfahren somit nicht beeinträchtigt.



Im Rahmen einer späteren Fortschreibung oder Änderung des FNP ist die Darstellung aus dem vorliegenden Änderungsverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

4. Städtebauliche Einbindung und architektonisches Konzept

Vorausgegangene Planungen der katholischen Kirchengemeinde zur Gebäudesanierung (u.a. Maßnahmen zur Einsparung des Energieverbrauchs) haben sich auch mit der Optimierung des KiGa-Raumkonzeptes sowie möglicher Erweiterungsflächen beschäftigt. Aufgrund des Grundstückszuschnitts, der vorhandenen Topographie, Gebäudeerschließung, Raumnutzung etc., wird eine funktionale und wirtschaftlich leistbare Erweiterung des südlichen Bestandsgebäudes in Richtung des östlichen und südlichen Grundstücksbereichs favorisiert.

Zur Raumerweiterung und -ergänzung sieht das Konzept eine Verlagerung der bestehenden Gebäudeaußenwand in südlicher Richtung vor. Des Weiteren soll die maßgebliche Erweiterung/ Ergänzung des Kindergartens zum östlich gelegenen, straßenabgewandten Spielbereich erfolgen. Diese Erweiterung beinhaltet u. a. den Rückbau des hier befindlichen, überdachten Ein-/Ausgangsbereichs.

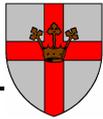
Die geplante Gebäudeerweiterung wird eingeschossig hergestellt und orientiert sich an der äußeren Gestaltung des Bestandes.

Der überwiegende Anteil der geplanten Baumaßnahme entwickelt sich in den von der Kastorpaffenstrasse abgewandten Grundstücksbereich Nr. 995/2. An ihn grenzt östlich der bestehende Spielbereich an. Nördlich gelegen liegt die Rückwand einer bestehenden, offenen Lagerhalle des Nachbargrundstücks 996/2. Die angrenzenden südlichen Parzellen (1017/15, 1017/16, 1017/6, 998/8) sind überwiegend durch Stellplatz- und Garagennutzung geprägt. Richtung Westen, zur Kastorpaffenstraße, sind die Anbaumaßnahmen noch am ehesten wahrzunehmen, beeinträchtigen die bestehende städtebauliche Struktur jedoch nicht.

Wie bereits vorausgehend beschrieben, bleibt der bestehende Kindergarten mit seinen zugeordneten Freiflächen in seiner Funktion am Standort prinzipiell unberührt. Von negativen Auswirkungen der Erweiterungsplanung auf die angrenzende Umgebung (z.B. erhöhter Lärmpegel), wird daher nicht ausgegangen.

Für das durch die Änderung angepasste Baufenster wird entsprechend vormaliger Planung und bestehendem Quartierscharakter, eine offene Bauweise festgelegt.

Den bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Abstandsflächen gem. § 8 LBauO) ist auf der konkreten Vorhaben-Ebene Rechnung zu tragen.



Zusätzlich zum konkreten Bedarf, begründet sich die Änderung des Bebauungsplanes aus der Vorgabe u. a. eine nachhaltige, familiengerechte und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (m. V. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Vorhaben zur Erweiterung einer bestehenden Kindergartenfläche im bestehenden, innerstädtischen Gefüge entspricht der Vorgabe aus § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Innenentwicklung.

Die maximal mögliche, zusätzliche Versiegelung auf dem Grundstück 995/2 von rd. 260 m² zur Deckung des notwendigen Erweiterungsbedarfs für ca. 10 Kinder unter 2 Jahren, lässt keine Beeinträchtigungen für die in § 2 UVPG genannten Schutzgüter erwarten.

Den zukünftigen Bauherren wird zur Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation empfohlen, etwaige durch Baumaßnahmen tangierte Gehölze zu schützen bzw. zu erhalten. Soweit bestehende Bäume nicht durch entsprechende Schutzmaßnahmen oder durch fachgerechtes Versetzen nachhaltig erhalten werden können, müssen diese durch entsprechende Nachpflanzung auf dem Grundstück ersetzt werden.

Hinweise:

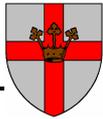
Falls im Rahmen notwendiger Bauarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist das Umweltamt, Gymnasialstraße 1, 56068 Koblenz, Tel.: 0261 / 129 1502, unmittelbar zu benachrichtigen. Die entsprechenden Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Die Regelung des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist als Grundsatz zu beachten. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, bzw. in welcher Form eine evtl. geplante Versickerung durchgeführt werden kann, ist unter Heranziehung der einschlägigen Richtlinien und Merkblätter in der jeweils gültigen Fassung zu beurteilen.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, ist als Träger öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Erforderliche Um-, Aus- oder



Neubaumaßnahmen werden mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abgestimmt.

7. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Koblenzer Innenstadtbereich, im Hinblick auf die starke Bombardierung im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, General-Allen-Straße 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261-96385-30 od. -31, Mobil 0171-3831364 unverzüglich anzuzeigen.