

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 108:  
Schulzentrum Asterstein,  
Änderung Nr. 2**

**Gehört zum Satzungsexemplar**

**Stand: November 2010**

**1. Anlass der Planung/ Planungsziele**

---

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung einer Sporthalle zu schaffen, die den städtischen Schulen, insbesondere dem Schulzentrum Asterstein, als auch dem Sportbund Rheinland sowie den Sportfachverbänden dient. Im Einzelnen ist eine Halle mit Spielfeld, eine Bodenturnhalle, eine Geräteturnhalle sowie Nebenräume geplant.

Durch den neuen Hallenstandort am Schulzentrum Asterstein soll der bisherige Hallenstandort im Bereich des ehemaligen Universitätsgeländes Oberwerth ersetzt werden. Das derzeit noch seitens der Fachhochschule genutzte ehemalige Universitätsgelände wird einschließlich der Fläche des bestehenden, sanierungsbedürftigen Sporthallenkomplexes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67: Wohngebiet zwischen Mozartplatz/ Beethovenplatz/ Rheinau/ Haydnstraße einer hochwertigen Wohnnutzung zugeführt. Eine Sanierung der Halle wäre im Übrigen gegenüber der geplanten Neuerrichtung mit erhöhten Kosten verbunden.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 108 beinhaltet zurzeit lediglich die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke. Im Hinblick auf die oben genannten Bau- und Nutzungsabsichten soll eine Konkretisierung der Planinhalte erfolgen.

Die Bebauungsplanänderung betrifft die im geltenden Bebauungsplan Nr. 108 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche.

## **2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren**

---

Die Änderung betrifft den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 und bezieht sich dort auf die vollflächig festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Schule“.

Aufgrund der geringfügigen inhaltlichen Änderung der Planungsinhalte und der Tatsache, dass durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist der östliche Teil der Änderungsfläche derzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (geplant) in Überlagerung mit öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sporteinrichtungen“ dargestellt, auf welchen gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan auch Sporthallen errichtet werden können. Außerdem ist der westliche Teil der Änderungsfläche bereits heute als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schulen, Schulzentrum“ sowie „Sporthalle“ dargestellt. Insofern wird die vorliegende Planung als grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Im Rahmen einer anschließenden Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung an die Festsetzungen der vorliegenden Änderungsplanung der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung redaktionell angepasst werden.

## **3. Ursprungsbebauungsplanung**

---

Zur Durchführung der schulorganisatorischen Planungen war es in den 70er Jahren notwendig, im Anschluss an das bereits ausgewiesene Schulgebiet Asterstein weitere Flächen für Schulzwecke bereitzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 108 erfasst in der Urfassung mit seinem Geltungsbereich eine bebauungsfähige Fläche von rd. 90.000 qm, die mit rd. 9.400 qm als öffentliche Verkehrsfläche und mit rd. 80.600 qm als Gemeinbedarfsfläche für Schulbauzwecke festgesetzt wurde. In diesem Gebiet sollten mehrere Schulen untergebracht werden. Planungsrechtliche Festsetzungen über die spätere Bebauung konnte dieser Plan nicht enthalten, da das Projekt in Bezug auf sein Programm und den Zeitpunkt der Ausführung noch nicht zu übersehen war. Der Bebauungsplan enthielt daher nur die Festsetzungen, die erforderlich waren, um das Gebiet im Sinne der künftigen städtebaulichen Entwicklung für Schulbauzwecke und, soweit es sich um die geplante, den westlichen Teil dieses Gebiets schneidende Höhererschließungsstraße in nördlicher Verlängerung der Straße „Auf der Fußsohl“ handelte, als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen und die rechtlichen Voraussetzungen für den Erwerb der erforderlichen Flächen zu schaffen.

Die Erschließung erfolgte sowohl von der das Schulzentrum im Norden tangierenden Straße Lehrhohl als auch über die geplante Höhererschließungsstraße, so dass eine ausreichende Erschließung und eine verkehrsgerechte Anbindung an das örtliche Straßennetz gewährleistet wurde.

#### **4. Aktuelles Plankonzept**

---

Die vorhandene Turnhalle der Albert-Schweitzer Oberschule, des Gymnasiums Asterstein und der Schule am Bienhortal, entspricht nicht mehr den heutigen baulichen und technischen Anforderungen und hat zudem die Kapazitätsgrenzen erreicht bzw. überschritten.

Durch die Erweiterung des Nutzungsspektrums der geplanten Sporthalle auf auch nicht-schulische Sportaktivitäten wird es als erforderlich angesehen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche bezüglich der Unterbringung von „sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen“ funktional zu erweitern. Die grundsätzliche Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche und das ursprüngliche Planungsziel werden dabei unverändert beibehalten, den heutigen Ansprüchen an die wirtschaftliche und zukunftsorientierte Nutzung öffentlicher Gebäude und Einrichtungen angepasst und sachgerecht konkretisiert. Bei einer ausschließlichen oder weit überwiegenden schulischen Nutzung wäre die geplante Halle ggf. bereits heute planungsrechtlich als zulässig zu beurteilen.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Änderungsbereiches sind verschiedene Erschließungsvarianten denkbar. Neben der unmittelbaren Anbindung über die vorhandene Straße Lehrhohl oder Am Kratzkopfer Hof könnte die Anbindung über den umzugestaltenden Zufahrtsbereich der vorhandenen Buswendeanlage erfolgen. Die technische Machbarkeit wurde anhand einer Trassenvariante geprüft und als grundsätzlich umsetzbar bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 102 wurde zwischenzeitlich im Bereich der Straße „Lehrhohl“ dahingehend geändert (11. Änderung, Satzungsbeschluss 16.09.2010), dass eine Erschließung der Halle hierüber grundsätzlich planungsrechtlich möglich ist. Das vorliegende Hochbaukonzept sieht entsprechende Erschließungsmöglichkeiten von der Straße „Lehrhohl“ vor. Die schalltechnische Machbarkeit dieser Erschließungsvariante ist über die schalltechnische Untersuchung (Variante 5) ebenfalls belegt.

## **5. Landschaftsplanung**

### **5.1 Landschaftsplanerische Festsetzungen/ Natura 2000/ Artenschutz**

---

Grundlage der vorliegenden Änderungsplanung ist der Anfang der 70er-Jahre in Kraft getretene Bebauungsplan „Nr. 108 - Schulzentrum Asterstein“, zu dem nach damaliger Rechtslage kein Landespflegerischer Fachbeitrag erstellt worden war.

Die in die vorliegende Änderungsplanung integrierten landespflegerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Minderung des zukünftigen Eingriffes in Natur und Landschaft, der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte (z.B. Bienhorntal) sowie der Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Für die vorliegende Änderungsplanung wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Landschaftsplanung erstellt, die die Auswirkungen der Änderungsplanung darstellt, bewertet und entsprechende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorschlägt.

Die unter Pkt. 3 des Textteils des Landschaftsplanes zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aufgeführten landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wurden vollständig als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die mögliche Anlage einer Zufahrt im Bereich der Grünflächen **D** und **E** musste aufgrund der straßenbautechnischen Prüfung einer möglichen Erschließungsstraße in diesem Bereich auf maximal 10,0 m Breite zugelassen werden, statt einer wie ursprünglich vorgesehene Breite von 6 m. Auf der Vorhabenebene sollte eine möglichst flächensparende Zufahrt mit geringerem Wegfall der Grünfläche angestrebt werden.

Das aktuelle Hochbaukonzept sieht in diesem Bereich lediglich eine fußläufige Anbindung des Gymnasiums vor.

Gemäß der Ergänzung des Landschaftsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Schulzentrum Asterstein“ des Büros Böhm und Frsch, Mainz, Stand November 2010, werden entsprechend den dortigen Darlegungen unter Pkt. 6, Seite 19, im Bereich der Grünfläche D und E im Rahmen der Baugenehmigung noch Untersuchungen zum Artenschutz erforderlich. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen für den Artenschutz durch die ökologische Baubegleitung zu veranlassen (z.B. Fledermausschutz). Hierbei sollte die Wegeplanung die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen und den Erhalt der Bäume in den Vordergrund stellen.

Für das Gesamtprojekt wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt, um insgesamt eine optimale landschaftsplanerische Konfliktbewältigung zu gewährleisten.

Die im landschaftsplanerischen Maßnahmenplan im Bereich zwischen der Buswendeanlage und dem Lehrerparkplatz dargestellte Grünfläche wurde nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da bei der Anlage einer dortigen Erschließung für die neue Baufläche vom zumindest teilweisen Wegfall der Fläche auszugehen ist. Insofern erscheint es nicht sinnvoll den Bereich entsprechend den Gehölzstrukturen auf der Grünfläche E als zu erhalten festzusetzen. Bei der Erschließung ist im Rahmen einer Gesamtkonzeption jedoch grundsätzlich auf eine möglichst großflächige Erhaltung der vorhandenen Strukturen gemäß Landschaftsplan hinzuwirken und den Eingriff auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

Durch die Ergänzung des Landschaftsplanes, Stand November 2010, wurden folgende Punkte nochmals vertieft betrachtet:

- Natura-2000-Verträglichkeit
- Integration der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung anhand der konkreten Hochbauplanung, Stand: Oktober 2010
- Klarstellung zu den Schutzgütern Luft/ Klima .

Die Klarstellungen zu den Schutzgütern Luft/ Klima untersuchen nochmals vertieft die Betroffenheit dieser Faktoren unter Berücksichtigung des konkreten Hochbaukonzeptes.

Im Ergebnis wird hierzu aus landschaftsplanerischer Sicht festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung entweder nicht erheblich oder die bereits festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausreichend sind. Es wird ausgeführt, dass es zwar auch durch den Bau der Halle zu einer Verringerung der kaltluftproduzierenden Flächen und ggfls. zu lokalen Überwärmungen kommen kann; jedoch aufgrund der geringen Wirksamkeit des Klimafunktionsraumes es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Stadtklimas kommen wird.

Die vorgesehenen und bereits festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind als ausreichend zu bewerten und auch die grundsätzlich zulässige Errichtung einer Solaranlage in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung wird im Hinblick auf die positiven Effekte der CO<sub>2</sub>-Einsparung im Verhältnis zur dadurch geringen Minderung der Kaltluftentstehungsflächen als vertretbar betrachtet. Weitere Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Klima/ Luft sind demnach nicht erforderlich.

Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe (ca. 10 m) ist aufgrund der Topographie, der bestehenden Gehölze des Bienhortals und der übrigen Festsetzungen im Gebiet keine erhebliche Fernwirkung gegeben, Zusätzlich zu den bereits festgesetzten Maßnahmen sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Untersuchungen der artenschutzrechtlichen Aspekte kommen gemäß den Seiten 12 und 13 der Ergänzung des Landschaftsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Schulzentrum Asterstein“ des Büros Böhm und Frsch, Mainz, zum Ergebnis, dass

der beanspruchten Offenlandfläche eine wichtige Ergänzungsfunktion für den Artenschutz zukommt. Zwar ist die Fläche mit Ausnahme der Wiese im äußersten Südosten des Plangebietes aufgrund der intensiven Ackernutzung als Tier- und Pflanzenlebensraum nur von untergeordneter Bedeutung; als angrenzende Offenfläche (in Verbindung mit der südlichen Wiese) an die Gehölze des geplanten NSG Bienhortal, stellt sie allerdings ein Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse dar. Artenreiche Wiesen sind potenzieller Lebensraum einer reichhaltigen Insektenfauna.

Über die genannten Arten hinaus wurde für alle übrigen im Untersuchungsraum vorkommenden planungsrelevanten Tierarten eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung vorgenommen.

Hierbei wurden zum einen die Habitatausstattung des Plangebietes berücksichtigt und zum anderen die mögliche Vernetzungsfunktion insbesondere vor dem Hintergrund des angrenzenden Bienhortals überprüft.

Zusammenfassend stellt sich das Ergebnis der Potenzialabschätzung gemäß Seite 13 der Ergänzung des Landschaftsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Schulzentrum Asterstein“ des Büros Böhm und Frasch, Mainz, wie folgt dar:

- Die Offenflächen des Plangebiets stellen wichtige Ergänzungsflächen zu den Gehölzstrukturen des Bienhortals dar. Die Festsetzungen der B-Plan-Änderung berücksichtigen dies und schreiben einen Teil des ans Bienhortal angrenzenden Plangebietes aus Artenschutzgründen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) fest (extensiv genutzte Wiesenfläche).
- Mit der Umsetzung der B-Plan-Änderung entstehen für sehr mobile flugfähige Arten wie z.B. Fledermäuse und Vögel keine bzw. geringe Vernetzungseinschränkungen.
- Für die weniger mobilen planungsrelevanten Arten bestehen Vernetzungsfunktionen wahrscheinlich in das Waldgebiet östlich der B 49, zu den Gehölz- und Offenlandflächen zwischen B 49 und dem B-Plangebiet 103 und hierüber in das nördlich gelegene Griesenbachtal. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen potenzielle Vernetzungselemente durch die Ackerrandvegetation und die Gehölzreihe (inkl. begleitender Krautflur) am Westrand des Plangebiets.
- Als Vernetzungssachse Richtung Griesenbachtal dient der Raum zwischen der B 49 und dem B-Plangebiet 103 mit Obstbaumhochstämmen sowie die Baum- und Strauchhecke entlang der B 49. Diese Vernetzung wird mit der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.
- Eine direkte Verbindung nach Norden ins Griesenbachtal ist durch das Fehlen geeigneter Habitate nur sehr mobilen Arten möglich.

Für weniger mobile Arten haben sich die Funktionsbeziehungen seit 1990 erheblich verschlechtert. Hier spielt insbesondere der in der Umsetzung befindliche Bebauungsplan Nr. 103 eine Rolle, da hier wichtige Lebensräume zerstört wurden. Bei fortschreitender Bebauung dürfte diese Vernetzungssachse für die weniger mobilen Arten bedeutungslos werden.

Daher kommt dem Erhalt der verbleibenden Vernetzungsachsen eine erhebliche Bedeutung zu. Der Freiraum zwischen der Bebauung des Bebauungsplans Nr. 103 und der B 49 ist bereits durch Kompensationsflächen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 103 und der Bundesgartenschau im Bebauungsplan Nr. 173 gesichert. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird diese Funktion durch die Ausweisung der Öffentlichen Grünflächen und die Formulierung entsprechender landespflegerischer Festsetzungen gesichert und gestärkt.

Aufgrund der Seltenheit des Grauspechts und der potenziell geeigneten Habitatstruktur im Planungsraum wurde in der ergänzenden Landschaftsplanung nochmals gesondert auf die Vogelart als Zielart des nahen Vogelschutzgebiets 5611-401 Lahnhänge eingegangen.

Im Ergebnis wird auf Seite 15 der Ergänzung des Landschaftsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Schulzentrum Asterstein“ des Büros Böhm und Frasch, Mainz, festgestellt, dass durch den Hallenbau nur ein potenzieller Nahrungsraum von geringer Wertigkeit verloren geht.

Mit der Umwandlung von ca. 0,7 ha Ackerland in eine extensiv genutzte Wiese wird hingegen im Plangebiet ein qualitativ erheblich hochwertigeres Nahrungsbiotop geschaffen, das die Lebensraumfunktion des Plangebietes aufwertet. Im Artensteckbrief des LUWG wird u.a. die Reduktion des Düngemiteleintrags sowie Förderung und Erhaltung extensiv genutzter Wiesenlandschaften an Waldrändern und von Waldwiesen zur Steigerung des Nahrungsangebots als Empfehlung zum Schutz und zur Förderung der Art genannt. Eine erhebliche Störempfindlichkeit der Art ist nicht bekannt, so dass mit dem Bau und Betrieb der Sporthalle wahrscheinlich keine Vertreibungseffekte zu erwarten sind.

## **5.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

---

Die Berechnungsansätze für die Abarbeitung der Eingriffsreglung basieren auf den Hochbauplänen mit Stand Oktober 2010. Anhand dieses Planstands wurden die Flächengrößen für den Hochbau und die Nebenflächen (Parkplätze Zufahrten etc.) ermittelt.

In der Textkarte 1 "Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung" der landschaftsplanerischen Ergänzung sind die betroffenen Flächen dargestellt.

Gemäß Seite 19 der Ergänzung des Landschaftsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Schulzentrum Asterstein“ der Stadt Koblenz des Büro Böhm und Frasch, Mainz, erfolgt die Kompensation multifunktional über das Schutzgut Tier / Pflanzen unter Voraussetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Eingriff	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensationsfaktor aufgrund Bodenversiegelung (Entsiegelung bzw. erhebliche Aufwertung von Ackerland)	darüber hinaus erforderlicher Kompensationsfaktor aufgrund Verlust von Biotopen (gleichwertige Ausgleichsmaßnahme)	Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> ]
<b>Verlust von Ackerfläche durch (Teil-)Versiegelung</b>				
Hochbau	ca. 3.370	1:1	--	3.370
Nebenflächen (Stellplätze, Zufahrten etc.)	ca. 4.410	1:0,75	--	3.310
<b>Teilversiegelung:</b> gem. den textlichen Festzungen sind Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Fahrrad- und Fußgängerwege mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden				
<b>Verlust von Baum- und Strauchhecke durch Teilversiegelung</b>				
Fußweg zum Gymnasium <sup>1</sup>	ca. 30	1:0,75	1:3	113
<b>Summe</b>				<b>6.793</b>

Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung sind damit ca. **6.790 m<sup>2</sup>** zu entsiegeln bzw. adäquat aufzuwerten

<sup>1</sup> Die genaue Lage des Fußwegs steht noch nicht fest. Im Rahmen der Baugenehmigung (siehe Kap. 6 der Ergänzung des Landschaftsplanes) sind durch die ökologische Baubegleitung die Anforderungen des Artenschutzes zu beachten. Hierbei sollte die Wegeplanung die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen und den Erhalt der Bäume in den Vordergrund stellen.

Der Ausgleich wird über die Extensivierung bzw. erhebliche Aufwertung der Ackerfläche im B-Plangebiet gewährleistet:

<b>Plan- ken- nung</b>	<b>Ausgleich, Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Boden</b>	<b>Ausgleichs- fläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>A</b>	Parallel zur Straße Lehrhohl und zur Straße Am Kratzkopfer Hof ist eine mindestens 4,5 m breite Hecke aus heimischen standortgerechten Arten zu entwickeln	910
<b>B</b>	Auf der im Bebauungsplan mit B gekennzeichneten Fläche ist eine heimische standortgerechte Hecke mit einer Breite von 3 m anzulegen.	538
<b>C</b>	Auf der mit C gekennzeichneten Fläche ist langfristig eine Glatthaferwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Herstellung des Wiesenbiotops soll unter Verwendung von autochtonem Saatgut durchgeführt werden. Ein Mahdgutübertrag aus den südlich außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wiesenflächen ist hierbei sinnvoll. Die Wiesenbereiche sind extensiv zu pflegen und das Mahdgut abzutransportieren.	7012
<b>D</b>	Auf der mit D gekennzeichneten Fläche ist zum Heckenbestand ein Krautsaum aus wärmeliebenden Arten anzusäen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	274
<b>Summe</b>		<b>8.734</b>

Das Ergebnis zeigt, dass der Ausgleich für den konkreten Planungsstand zum Oktober 2010 (Halle mit Nebenflächen) mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erbracht wird.

Darüber hinaus wäre eine zusätzliche Versiegelung der Ackerfläche in der Flächengröße von ca. 1.940 m<sup>2</sup> statthaft.

Die nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als private Verkehrsflächen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, sind gem. Festsetzung grünordnerisch zu gestalten, alternativ als Extensivwiese mit lockeren Baumgruppen zu entwickeln und zu unterhalten. Diese in Anspruch genommenen Ackerflächen sind nicht in die Bilanzierung eingeflossen. Sie werden in ihrer Wertigkeit mit der Ackerfläche gleichgesetzt, da die Nutzungsintensität noch nicht feststeht. Insgesamt kann aber von einer Aufwertung der Ackerfläche ausgegangen werden.

Der baubedingte Eingriff in Natur- und Landschaft wird durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

Eine weitergehende Eingriffskompensation außerhalb des Gebietes oder die Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen außerhalb des Änderungsgebietes ist bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes somit nicht erforderlich.

Da die Stadt Koblenz als Grundstückseigentümer die Gesamtkosten trägt, ist die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls nicht erforderlich.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord teilt im Schreiben vom 28.01.2010 im Rahmen der Offenlage aus Sicht der Raumordnung und des Naturschutzes mit, dass sich das Plangebiet innerhalb einer Grünzäsur und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald befindet.

Da nach Auffassung der Oberen Naturschutzbehörde jedoch die Klimafunktion gemäß der vorliegenden Klimafunktionskarte der Stadt Koblenz gewahrt bleibt, bestehen seitens der SGD Nord diesbezüglich keine weitergehenden Bedenken.

Ebenso ist bei ausreichender Berücksichtigung der Vernetzungsfunktion im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung davon auszugehen, dass die Funktion der Grünzäsur erhalten bleibt.

Im Rahmen der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan wurden auch die Vernetzungsbeziehungen und Vernetzungsfunktionen anhand vorliegender landschaftsplanerischer Beurteilungen und Daten entsprechend bewertet. Die auf dieser Basis im Rahmen der Landschaftsplanung aufgeführten landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung wurden vollständig als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen und Hinweise auf der Vorhabenebene ist somit von einer verträglichen Entwicklung in Bezug auf die vorhandenen Vernetzungsfunktionen im Plangebiet und somit auch dem Erhalt der Funktion der Grünzäsur auszugehen.

## **6. Umweltprüfung/ Umweltbericht**

---

Eine formelle Umweltprüfung/ -bericht ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht vorgesehen.

Die inhaltliche, materielle Auseinandersetzung und Abarbeitung der einzelnen Belange erfolgt durch die zur vorliegenden Planung erstellten Landschaftsplanung und gutachterlichen Untersuchungen sowie die Umsetzung der entsprechenden Zielvorgaben durch die textlichen Festsetzungen und Hinweisen hierzu.

## **7. Immissions- und Erschließungsthematik**

---

Obwohl durch den Ursprungsbebauungsplan bereits die Errichtung einer Schulsporthalle mit Parkmöglichkeiten usw. im Plangebiet zulässig gewesen wäre, soll im vorliegenden Änderungsverfahren grundsätzlich geprüft werden, welche Vorgaben und Auflagen die geplante Hallennutzung für schulische und nicht-schulische Sportaktivitäten aus immissionstechnischer Sicht am vorliegenden Standort zu berücksichtigen hat. Da zurzeit ein abschließend beschlossenes, konkretes Hochbau-, Nutzungs- oder Erschließungskonzept der neuen Halle noch nicht vorliegt, ist momentan nur eine Beurteilung der zukünftigen Immissionssituation und der erforderlichen Maßnahmen zur Machbarkeit des Vorhabens anhand von z.B. Erschließungsvarianten möglich. Die hierzu erstellte schalltechnische Untersuchung dient dabei als Grundlage zur Findung einer schalltechnisch verträglichen Lösung auf der Vorhabenebene.

Da sich zudem die überplante Gesamtfläche im Eigentum der Stadt Koblenz befindet, kann im späteren Genehmigungsverfahren des konkreten Hochbau- und Erschließungskonzeptes, durch entsprechende Genehmigungsaufgaben u.a. auf einen adäquaten Schallschutz der angrenzenden Wohnbebauung hingearbeitet werden.

Durch das im Rahmen der vorliegenden Planung erstellte Schallgutachten wird eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung nachgewiesen. Die in dem Gutachten formulierten Vorgaben sind bei der Realisierung des späteren Bauvorhabens im Plangebiet zu beachten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein entsprechender Nachweis zu führen, dass die angrenzende Wohnbebauung ausreichend geschützt wird. Das im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hierzu erstellte Gutachten zeigt entsprechende Lösungsmöglichkeiten auf und stellt den Rahmen dar, in dem sich ein aus schalltechnischer Sicht zulässiges Bauvorhaben zu bewegen hat. Insofern wird durch die später zu erteilende Baugenehmigung das Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnbebauung im gesetzlichen Rahmen gewährleistet. Es steht nicht zu befürchten, dass wie z.B. bei einer klassischen Angebotsplanung durch die Nicht-Regelung der schalltechnischen Vorgaben im Bebauungsplan ein planerischer Missstand entsteht.

Der Bebauungsplan wurde im Hinblick auf den künftigen Hallenneubau geändert, die schalltechnische Machbarkeit nachgewiesen und die Lösungsmöglichkeiten der Schallthematik für die Vorhabenebene plausibel belegt. Gemäß Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan“, VHW-Verlag, 3. Auflage, 2004, Rd.-Nr. 205 ff, kann eine abschließende Konfliktlösung im Bebauungsplan selbst unterbleiben, wenn eine anderweitige sachgerechte Lösung außerhalb des Planverfahrens möglich und sichergestellt ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat im Beschluss vom 14.07.1994 - 4 NB 25.94 - verdeutlicht: Zitat „ Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben...Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde jedoch Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist“. Zitatende

Vorliegend wird der Konflikt gerade nicht ungelöst auf die Vorhabenebene verlagert, sondern es wurde eine Lösung auf Bebauungsplanebene erarbeitet, die auf der Vorhabenebene noch genehmigungsfähig umgesetzt werden muss. Gemäß Kuschnerus (ebenda) kann der Plangeber auch „planerische Zurückhaltung“ üben und den Konkretisierungsgrad sowie die Regelungsichte seiner Festsetzungen selbst wählen. Gemäß BVerwG, Urteil vom 11.03.1988 - 4 C 56.84 - : Zitat „ In dem von § 1 Abs. 3 und § 9 BauGB gezogenen Rahmen bestimmt die Gemeinde in planerischer Gestaltungsfreiheit, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen ist. Dabei kann eine gewisse planerische Zurückhaltung durchaus der Funktion des Bebauungsplanes entsprechen. Dessen spezifische Aufgabe ist es nämlich, gleichsam zwischen dem Flächennutzungsplan und der Genehmigung eines konkreten Vorhabens stehend einen verbindlichen Rahmen zu setzen, der dem Eigentümer noch Spielraum für eigene Gestaltung belässt und die konkrete Verwaltungsentscheidung über ein bestimmtes Vorhaben nicht vorwegnimmt.

Besonders gilt dies bei Gemeinbedarfsflächen, wozu die zuvor zitierte Entscheidung des BVerwG die Erforderlichkeit von Festsetzungsdetails wie z.B. Standorte der Gebäude, des Pausenplatzes, des Sportplatzes u.a.m. eindeutig verneint. Gemäß Kuschnerus (ebenda), Rd.-Nr. 630 kann der Plangeber durchaus planerische Zurückhaltung üben und z.B. Details einer nachbarverträglichen Ausgestaltung der Nutzung (etwa die konkrete Ausgestaltung einer Schule mit Stellplätzen, Schulhof usw.) wie etwa auch die Zulassung bestimmter Veranstaltungen ... im nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten. Diese Vorgehensweise wurde im vorliegenden Verfahren ebenfalls als sinnvoll und angemessen betrachtet.

Die in der Planzeichnung als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen dienen der Unterbringung von Schulen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Insofern wird der geplante Nutzungszweck der Fläche ausreichend bestimmt und es steht nach dieser Definition nicht zu befürchten, dass z.B. Konzerte, Tanzveranstaltungen usw. in diesem Gebiet eine dauerhafte Nutzung darstellen werden.

Die Stadt Koblenz ist selbst Herrin des Verfahrens und wird über eine Anpassung der Hochbau-, Erschließungs- und Nutzungskonzeption einen adäquaten Schallschutz der angrenzenden Wohnbebauung sicherstellen. Hierzu sind gemäß der schalltechnischen Begutachtung mannigfaltige passive und organisatorische Schallschutzmaßnahmen (für Zufahrten, Parkplatzanordnung, Schallschutzwände, Gebäudeorientierung, Nutzungszeitenbeschränkung, usw.) denkbar, so dass die mögliche Realisierung einer planerisch verträglichen Lösung auf der Vorhabenebene sichergestellt wird.

Einer zwingenden Festsetzung von konkreten Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet bedarf es hierzu nach Auffassung der städtischen Gremien nicht. Zudem handelt es sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB bei dem die Notwendigkeit der Festsetzung abschließender schalltechnischer Vorgaben nicht als zwingend angesehen wird. Die hierdurch zu erreichende Flexibilität bei der nachfolgenden und bisher noch nicht abschließend konkretisierten Hochbauplanung ist als zielführend und umsetzungsorientiert anzusehen.

Da in den durch den Bebauungsplan nicht abschließend planungsrechtlich geregelten Inhalten des Bebauungsplanes weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne des § 34 bzw. § 35 BauGB gilt, kann auch hierüber der Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung auf der Baugenehmigungsebene und den vorliegenden gutachterlichen Aussagen hinreichend gesichert werden. Die Baugenehmigungsbehörde wird von Amtswegen das Schutzbedürfnis der vorhandenen Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sachgerecht berücksichtigen.

Das vorliegende Abwägungsmaterial und die aufgezeigten Konfliktlösungsstrategien werden hierzu ebenfalls als ausreichend betrachtet. Insofern wird unterstellt, dass das vorhandene und berechtigte Schutzinteresse der angrenzenden Wohnbebauung, gesichert wird.

Die Planung wird somit insgesamt als ausreichend bestimmt und unter Abwägung aller planungsrelevanten Aspekte als sachgerecht angesehen.

Wie unter Pkt. 4 bereits dargelegt, wird die grundsätzliche Machbarkeit der Erschließung zurzeit ebenfalls unterstellt und es wurde ebenfalls eine theoretisch denkbare Trassenvariante über den Bereich der heutigen Buswendeanlage mit dem Ergebnis einer grundsätzlichen Machbarkeit geprüft. Es wird somit nach dem heutigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass eine umsetzbare Lösung zur Erschließungs- und Schallthematik im Rahmen einer Gesamtkonzeption erreicht werden kann. Dies ist dann auf der konkreten Vorhabenebene ggfls. durch entsprechende Auflagen bei der Baugenehmigung seitens der Stadt umzusetzen.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung teilt im Schreiben vom 22.12.2009 im Rahmen der Offenlage mit, dass gegen die Planung seitens der Stadtentwässerung keine Bedenken bestehen. Die möglichen Anschlusspunkte für die Entwässerung des Plangebietes befinden sich im Kreuzungsbereich „Lehrhohl/ Fritz-von-Unruh-Straße“ an den dort befindlichen Mischwasserkanal. Dies ist bei der konkreten Hochbauplanung entsprechend zu beachten.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37) teilt im Schreiben vom 21.12.2009 im Rahmen der Offenlage mit, dass aus brandschutztechnischer Sicht die Vorgaben aus der Stellungnahme vom 20.07.2009 des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz entsprechend zu berücksichtigen sind. Dies betrifft:

1. die Ausgestaltung der Verkehrsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge
2. die Erforderlichkeit einer Feuerwehru- bzw. -ausfahrt
3. die Erforderlichkeit einer ausreichenden Löschwassermenge gemäß der einschlägigen Richtlinien
4. den Nachweis des Vorhandenseins einer ausreichenden Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Die Vorgaben sind auf der konkreten Vorhabenebene entsprechend zu beachten.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz teilt im Schreiben vom 23.12.2009 im Rahmen der Offenlage mit, dass das Gebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet liegt, nicht von Altablagerungen berührt wird, keine wasser- und abfallwirtschaftlichen Belange tangiert werden und der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt wird.

Die KEVAG Verteilnetz GmbH teilt im Schreiben vom 12.01.2010 im Rahmen der Offenlage mit, dass im Bereich der Straße „Am Kratzkopfer Hof“ vorhandene 20-kV-Erdkabel im Falle der Herstellung von Erschließungsanlagen in diesem Bereich zu berücksichtigen ist und bei ggfls. anstehenden Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass das Kabel nicht beschädigt wird. Das mit den Bauarbeiten ggfls. beauftragte Unternehmen hat sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der KEVAG in Verbindung zu setzen, damit die notwendigen Schutzmaßnahmen festgelegt werden können.

Für das spätere Hochbauvorhaben muss anhand des elektrischen Leitungsbedarfs geprüft werden, wie der Anschluss erfolgen kann. Eine frühzeitige Abstimmung des Hochbauplanes mit der KVN wird empfohlen. Dies ist auf der konkreten Vorhabenebene entsprechend zu beachten.

Die Energieversorgung Mittelrhein GmbH teilt im Schreiben vom 12.01.2010 im Rahmen der Offenlage mit, dass bezüglich des Bebauungsplanes Berührungspunkte mit Versorgungsleitungen (Gas und Wasser) der EVM/ VWM zu erwarten sind. Die vorhandenen Leitungen der EVM sind im Bereich des Bebauungsplanes auf der Vorhabenebene entsprechend zu berücksichtigen.

Das Umweltamt, Altlasten und Wasserrecht, Amt 36 teilt im Schreiben vom 15.01.2010 im Rahmen der Offenlage mit, dass im Bereich der vorhandenen Buswendeanlage gemäß der Betriebsflächendatei eine kartierte Hohlform unbekannter Beschaffenheit vorhanden ist, die vor dem Beginn von eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich, die einen Bodeneingriff erforderlich machen, mit der SGD Nord zu überprüfen ist.

In diesem Zusammenhang ist festzulegen, welche Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz durchzuführen sind. Bei ggfls. anstehenden Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die Hohlform auf der nachfolgenden Vorhabenebene entsprechend detaillierter zu untersuchen.

Aus wasserrechtlicher Sicht sind verschiedene Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beachten und es ist zu prüfen, inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort möglich ist.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf der Vorhabenebene entsprechend zu berücksichtigen und die SGD Nord ist hierbei entsprechend zu beteiligen.

Die im Bereich der Buswendeanlage vorhandene Hohlform beeinträchtigt zunächst aufgrund der Lage nicht den zurzeit vorgesehenen Hallenstandort. Insofern wurde der Bereich der Hohlform in der Planzeichnung redaktionell ergänzt und ist bei konkreten Planungen in diesem Bereich in Abstimmung mit dem Umweltamt und der SGD Nord entsprechend zu beachten.

## **8. Umlegung**

---

Eine Neuordnung des Grund und Bodens ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich, da sich alle Maßnahmen auf Flächen beziehen, die sich vollständig im Eigentum der Stadt Koblenz befinden.

## **9. Kosten**

---

Da es sich um eine städtische Maßnahme handelt, trägt die Stadt Koblenz die Gesamtkosten der Planung und der Maßnahmen. Bezüglich der Kostenschätzung für die Hochbaumaßnahmen wird auf die konkrete Vorhabenebene verwiesen.

Zurzeit wird ein Kostenrahmen von rd. 6,7 Mio. € für die große Lösung angenommen.

## **10. Flächenbilanz**

---

Geltungsbereich des Plangebietes:	rd. 3,51 ha
Flächen für den Gemeinbedarf:	rd. 2,16 ha
Straßenverkehrsflächen:	rd. 0,05 ha
öffentliche Grünflächen „A“:	rd. 0,10 ha
öffentliche Grünflächen „B“:	rd. 0,05 ha
öffentliche Grünflächen „C“:	rd. 0,75 ha
öffentliche Grünflächen „D“:	rd. 0,03 ha
öffentliche Grünflächen „E“:	rd. 0,36 ha
Öffentliche Grünflächen gesamt:	rd. 1,29 ha

Koblenz, im November 2010