



## Sitzungsvorlage 610/544/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.01.2019	Aktenzeichen: 61_21/610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	28.01.2019	Vorberatung N	
Hauptausschuss	05.02.2019	Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Areal der SüWeGa-Halle (Nordring 5/ Alter Meßplatz) – Standortuntersuchung für ein (temporäres) Hörsaalgebäude der Universität Koblenz-Landau**

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den zuständigen Stellen des Landes Rheinland-Pfalz und der Universität Koblenz-Landau in Gespräche einzutreten, um mögliche Entwicklungsoptionen und -schritte einer universitären Nutzung auf dem Alten Meßplatz abzustimmen und darauf aufbauend den städtischen Gremien Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise (z. B. Erteilung einer Grundstücksoption, Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans) zu unterbreiten.

### Begründung:

#### Anfrage / Ausgangssituation

Aufgrund der anstehenden PCB-Sanierung in Räumlichkeiten der Universität Koblenz-Landau werden derzeit seitens der Universität (Ausweich-)Räumlichkeiten gesucht. In diesem Zusammenhang ist die Universität auf die Stadtverwaltung zugekommen und hat um Unterstützung gebeten. Es besteht ein Bedarf an einem Hörsaal für 300 – 400 Studentinnen und Studenten, sowie den damit einhergehenden notwendigen weiteren Nebenräumen.

Die Verwaltung prüfte vor diesem Hintergrund die Fragestellung, ob an Stelle der jetzigen SüWeGa-Halle auf dem Alten Meßplatzes ein (temporäres) Hörsaalgebäude errichtet werden könnte – z. B. in Form einer Containerlösung oder eines Neubaus (nach der PCB-Sanierung zur dauerhaften Deckung des erhöhten Raumbedarfs der Universität). Der (temporäre) Bau sollte sich an der Kubatur der SüWeGa-Halle orientieren. Das Parkraumangebot sollte nicht erweitert werden bzw. bestehende öffentliche Parkplätze nicht in größerem Umfang in Anspruch genommen werden.

Der Holzbau der Süwega-Halle auf dem Alten Meßplatz stammt aus der Zeit der Südwestdeutschen Gartenausstellung von 1949, die ein Vorläufer der Landesgartenschauen war. Sie soll gemäß Beschlusslage im Jahr 2020 abgerissen werden, sobald die neue Sporthalle West genutzt werden kann. Eine Prüfung im Jahr 2017 hat ergeben, dass die Süwega-Halle nicht denkmalwürdig ist und damit nicht den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften unterliegt.

## Lage und Ortsbild

Das Grundstück „Nordring 5“ der derzeitigen SüWeGa-Halle liegt im Bereich der regelmäßig als öffentlicher Parkplatz und zeitweise für Volksfeste genutzten Fläche des „Alten Meßplatzes“ mit der Flurstücksnr. 4915. Dieser wird umschlossen von der Straße Am Kronwerk im Norden, der Fortstraße im Osten und dem Nordring im Süden. Der Parkplatz und damit auch die derzeitige SüWeGa-Halle sind vom südlich gelegenen Nordring erschlossen. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist gegeben durch die ebenfalls am Nordring gelegene Bushaltestelle „Universität/ Alter Meßplatz“.

Die SüWeGa-Halle wird derzeit als Schul- und Freizeitsporthalle, Ausstellungshalle, sowie für Flohmärkte genutzt. Die umgebende Bebauung weist eine gemischte Nutzung u. a. aus Wohnen, Schulen, Kinderhort, Dienstleistung sowie Rechtsanwalts- und Steuerberaterkanzleien auf.

Der Standort befindet sich zwischen Altstadt, Ringstraße und Fort in einer historisch baulich gewachsenen Umgebung. Zahlreiche Gebäude entlang der angrenzenden Straßen sind wertvolle gründerzeitliche Zeitzeugen, einige davon denkmalgeschützt. Dazu gehören z.B. die beiden benachbarten alten Schulgebäude des Max-Slevogt-Gymnasiums und der Nordring-Schule sowie einige Villen in Am Kronwerk. Durch die Lage auf dem zu den Straßenräumen offenen Alten Meßplatz ist der Standort gut einsehbar. Ein Gebäude an dieser Stelle hat allein durch den Standort eine ortsbildprägende Wirkung.

Für das Areal sind Bodenfunde nicht auszuschließen, da sich der Alte Meßplatz auf dem Gebiet der im Boden liegenden und nach § 5 DSchG geschützten baulichen Gesamtanlage der Vaubanschen Festung Landau (Denkmalzone „Festungsanlagen“) befindet.

## Ergebnis der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Standortuntersuchung

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Universitätsnutzung auf dem Alten Meßplatz an Stelle der jetzigen SüWeGa-Halle und damit verbunden das Herauslösen eines entsprechenden Grundstücks von ca. 3.000 qm denkbar. Die unmittelbare Nähe zum Campus im Landauer Fort bietet sowohl nutzungsorientierte, als auch stadträumliche Synergieeffekte. Der Großteil des Platzes steht für die bestehenden Nutzungen Parken und Volksfeste weiterhin zur Verfügung. Selbstverständlich sind in den weiteren Planungen die bestehenden umliegenden Gebäude, Freiräume und deren Nutzungen zu berücksichtigen. Hierbei unterscheiden sich die planungsrechtlichen Beurteilungen der Implementierung eines temporären Gebäudes mit einer entsprechend zeitlich begrenzten Nutzungsdauer von der einer dauerhaften Bebauung mit langfristiger Nutzung.

Für den betreffenden Standort besteht kein Bebauungsplan. Für einen **temporären Hörsaal-Neubau** als Ersatz-, bzw. Ausweichnutzung an Stelle der SüWeGa-Halle wird für die Einordnung der Zulässigkeit des Vorhabens § 34 BauGB herangezogen, da die langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Quartiers, sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die eine dauerhafte Ergänzungsnutzung mit sich bringen würde, unbeachtet bleiben können. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung nach § 34 BauGB ist auch der Altbestand zu berücksichtigen. Nach Abriss der SüWeGa-Halle entfaltet diese bei

zeitnaher Neubebauung noch eine prägende Wirkung hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung.

Unter Berücksichtigung der Einfügekriterien nach § 34 BauGB wäre ein temporärer Hörsaal-Neubau in gleicher oder ähnlicher Kubatur, Grundfläche und Gebäudestellung wie die SüWeGa-Halle möglich, insofern die Schallschutzvorgaben der TA-Lärm in Bezug auf die Nachbarbebauung eingehalten werden. Die Ausgestaltung der Gebäudehülle ist hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem überwiegend historisch geprägten Ortsbild in der Umgebung in Einklang zu bringen. Die Umsetzung einer Modulbauweise als Grundgerüst ist denkbar. Eine (einfache) Containerlösung erscheint vor diesem Hintergrund ausgeschlossen. Mit Baugenehmigung würde im Falle eines temporären Neubaus die Standzeit auf die notwendige Dauer der PCB-Sanierung befristet.

Für eine Neubebauung mit dauerhafter Uni-Nutzung kann eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht in Aussicht gestellt werden. Für diesen Fall besteht für eine angemessene und nachhaltige Entwicklung und Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich des Alten Meßplatzes ein Planerfordernis nach § 1 BauGB (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans). In diesem Verfahren sind dann u. a. Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere der überbaubaren Grundstücksfläche), zu Straßenraumfassungen, Schallschutz und Gestaltungsanforderungen auf Grund der ortsbildprägenden Stellung zu treffen.

#### Weiteres Vorgehen

Vorstellbar ist, dass die Stadt dem Land bzw. der Universität die in der Anlage abgegrenzte Fläche zum Kauf anbietet und auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinwirkt.

Um mögliche Entwicklungsschritte u. a. hinsichtlich konkretem Raumbedarf, Art und Dauer der Nutzung, Grundstücksgröße und Entwicklungszeitraum zu erörtern und abzustimmen schlägt die Verwaltung vor, in Gespräche mit den zuständigen Stellen des Landes Rheinland-Pfalz und der Universität Koblenz-Landau einzutreten.

Die Ergebnisse der Gespräche und Vorschläge zum weiteren Vorgehen werden den städtischen Gremien dann erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### Anlagen:

Anlage 1: Lageplan „Alter Messplatz“ mit gekennzeichnetem Bereich für eine temporäre oder dauerhafte bauliche Entwicklung der Universität

#### Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

