



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0050/2013/1		Datum:	05.03.2013
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan/Ku	
Gremienweg:				
14.03.2013	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe"			
	a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses			
	b) erneuter Aufstellungsbeschluss			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt:

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.07.2005 zum Bebauungsplans Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe (Teil A)“ gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB -;
- b) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB-.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigegefügt Lageplan.

Begründung:

Im Nachgang an den, noch allgemeiner gefassten, Aufstellungsbeschluss aus 2005 wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Die darin enthaltenen Planungsziele sowie Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz (von 2009) sollen für den Geltungsbereich in einem aktuellen und konkretisierenden Aufstellungsbeschluss, wie folgt, die städtebaulichen Ziele der Kommune darstellen.

Auf Basis des vormals gefassten Aufstellungsbeschlusses (21.07.2005) und den hierin beschriebenen Zielen wurde ein rahmengebendes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich der ehem. „Franzosen-Siedlung“ auf der Pfaffendorfer Höhe erstellt [Städtebauliches Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“, 2011]. Dieses stellt im Ergebnis konzeptionell die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Bedeutung dieses Wohngebietes im, auch übergeordneten, städtebaulichen Kontext dar. Aus der hierin vorgenommenen Bestandserfassung und -bewertung verschiedener städtebaulicher Ebenen (Nutzung, Baustruktur, Verkehr, Grün etc.) sowie unter Einbeziehung der maßgeblich Betroffenen (Eigentümer, Bewohner) wurden verschiedene Themenschwerpunkte herausgestellt, welche den Charakter des Gebietes weiterhin positiv bzw. in optimierter Form prägen sollen.

Insbesondere wurden über die zentrumsnahe Lage des Gebietes hinaus die vorhandenen Grünflächen sowie Infrastruktureinrichtungen als städtebauliche Qualität mit Erhaltungs-

bzw. Entwicklungspotential herausgestellt. Die vorhandene bauliche Dichte sowie die Verkehrserschließung tragen hierzu bei. Das städtebauliche Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen bietet die Grundlage einer nachhaltigen Wohnumfeldaufwertungsmöglichkeit. Neben der Sicherung und Optimierung der landespflegerischen Qualität wird hier die Schaffung privater und öffentlicher Bewegungs-, Ruhe- und Kommunikationsräume in Verbindung mit der Umgestaltung und Anpassung der Verkehrsflächen angestrebt. Um die v. g. Potentiale weiterhin als prägende Quartiersmerkmale mit Aufwertungschance zu sichern und fort zu entwickeln, gilt es hierbei, auch die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung in reduzierter Form zu steuern. Lediglich der nordwestliche Bereich des Plangebietes entlang der Johannes-Popitz-Straße wurde, insbesondere unter der hier möglichen Flächenverfügbarkeit bzw. Bausubstanz, als zusammenhängender Bereich für eine etwaige wohnbauliche Neubebauung herausgearbeitet.

Die bestehenden Betreuungs- und Schuleinrichtungen wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“ als wichtiger Standort der sozialen bzw. Bildungsinfrastruktur herausgestellt. Im Zusammenhang mit der angestrebten Weiterentwicklung des Gebietes als Wohnstandort wird hier über den Standorterhalt hinaus auch eine Entwicklungsmöglichkeit auf den Bereich des bestehenden Bolzplatzes gesehen. Langfristig sollten auch Flächen der angrenzenden, jedoch derzeit noch militärisch gewidmeten Liegenschaft der Gneisenau-Kaserne in diese Standortentwicklung aufgenommen werden.

Für den bestehenden Einzelhandelsstandort im Geltungsbereich an der Ellingshohl wird im bereits genannten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Pfaffendorfer Höhe“ (von 2011) sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz (von 2009) insbesondere die Nahversorgungsfunktion für die Pfaffendorfer Höhe herausgestellt. Primär gilt es, diesen am Standort zu sichern und etwaige verträgliche Erweiterungsflächen in den weiteren Planungsüberlegungen mit aufzunehmen. Temporär wurde ein zusätzlicher bzw. alternativer Standort für ein Nahversorgungszentrum auf Teilflächen der Gneisenau-Kaserne in Nähe der Bundesstraße 49 (B 49) herausgestellt. Da diese Flächen derzeit noch militärisch gewidmet und damit planungsrechtlich nicht verfügbar sind, steht hier eine kurz- bis mittelfristige Sicherung kommunaler Planungsabsichten außer Frage.

Zusammenfassend können als Ziele für das Plangebiet die

- verträgliche und behutsame Nachverdichtung in/an Bestandsgebäuden durch beispielsweise Grundrissumgestaltung (i. S. einer angepassten Wohneinheitenzuordnung), Wohnraumerweiterung in vertikaler Richtung (Dachausbau mit zusätzlicher Wohnebene), Wohnraumerweiterung auf Grundrissebene (zusätzliche Wohn-/Nebenräume, Anbauten wie Balkone, vor-/ausgelagerte Erschließungskerne etc.),
- ergänzende und behutsame Nachverdichtung durch vereinzelte Neubaumaßnahmen, wobei mit dem Konzeptionsbeschluss differenzierte Aussagen, wo diese Nachverdichtung behutsam möglich ist und welche Bereiche auf keinen Fall nachverdichtet werden sollen, enthalten sein müssen; der Gesamtcharakter des Gebietes mit seinen großzügigen Freiraumstrukturen darf nicht gestört werden,
- wohnbauliche Neubebauung bzw. Bestandsnutzung mit Erweiterungsmöglichkeit im Bereich anbindend an die Johannes-Popitz-Straße und eingefasst durch Ellingshohl, Balthasar-Neumann-Straße und Karl-Friedrich-Goerderler-Straße unter Berücksichtigung der angrenzenden/umgebenden Baustruktur (Haustypen, Baudichte, Baumasse etc.),
- Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts und Schaffung einer verträglichen Erweiterungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der hier verfügbaren Flächen,

- Sicherung der vorhandenen Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten unter Rückgriff auf Flächen des nachbarlich gelegenen Bolzplatzgeländes,
- Sicherung sowie Ausbau vorhandener Grünstrukturen (u. a. durch Herstellung einer zentralen Grünachse entlang der Karl-Friedrich-Goerderler-Straße, Gliederung/Zuordnung in private und öffentliche Grünflächen insbesondere zwischen den vorhandenen Baukörpern, Herstellung einer Grünfläche im Bereich der bestehenden Tennisplatzanlage) unter gleichzeitiger Bezugnahme auf die
- Anpassung vorhandener Erschließungsflächen (Untergliederung und Umgestaltung der Verkehrsflächen entsprechend ihrer zukünftigen Funktion i. S. der Verkehrsberuhigung und unter Berücksichtigung der übergeordneten Gebietserschließung),

genannt werden.

Den v. g. Zielen folgend wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Hinweis zur Meilensteinplanung der Stadt Koblenz:

Der Bebauungsplan ist in der aktuellen Prioritätenliste für Bauleitpläne aufgeführt.

Anlagen:

Lageplan

Historie:

FBA IV, am 19.02.2013: einstimmig beschlossen

HuFA, am 04.03.2013: einstimmig beschlossen