



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0389/2015		<b>Datum:</b>	22.07.2015			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 BPlan/Ku				
<b>Gremienweg:</b>							
<b>17.09.2015</b>	<b>Stadtrat</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
<b>10.09.2015</b>	<b>Fachbereichsausschuss IV</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
<b>07.09.2015</b>	<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
<b>Betreff:</b>	<b>Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" - Satzungsbeschluss -</b>						

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß den §§ 14, 16 und 17 BauGB - Baugesetzbuch - den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“.

### Begründung:

Die Veränderungssperre soll für denjenigen Bereich erlassen werden, für welchen am 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ beschlossen wurde.

Zu den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 201 gehören laut Aufstellungsbeschluss:

- *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.),*
- *die ergänzende und behutsame Nachverdichtung durch vereinzelte Neubaumaßnahmen (beispielsweise durch Ein- oder Doppelhausbebauung an der nördlichen Spitze des Plangebiets anbindend an die Jakob-Kaiser-Straße oder anbindend an die Carlo-Mierendorff-Straße gegenüber der Balthasar-Neumann-Schule oder punktuell an der Ecke Ellingshohl/Geschwister-Scholl-Straße,*
- *die wohnbauliche Neubebauung bzw. Bestandsnutzung mit Erweiterungsmöglichkeit im Bereich anbindend an die Johannes-Popitz-Straße und eingefasst durch*

*Ellingshohl, Balthasar-Neumann-Straße und Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße unter Berücksichtigung der angrenzenden/umgebenden Baustruktur (Haustypen, Baudichte, Baumasse etc.),*

- *die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts und Schaffung einer verträglichen Erweiterungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der hier verfügbaren Flächen,*
- *die Sicherung der vorhandenen Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten unter Rückgriff auf Flächen des nachbarlich gelegenen Bolzplatzgeländes,*
- *die Sicherung sowie Ausbau vorhandener Grünstrukturen (u. a. durch Herstellung einer zentralen Grünachse entlang der Karl-Friedrich-Goerdeler-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),*

*Auf Basis des vormals gefassten Aufstellungsbeschlusses (21.07.2005) und der hierin beschriebenen Ziele 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 landschaftspflegerischen 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.*

Zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele wird von der Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre Gebrauch gemacht.

**Anlagen:**

Satzung

Geltungsbereich Veränderungssperre