


**KOBLENZ**  
 VERBINDET.

## Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0398/2018		Datum: 27.09.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/Ku	
<b>Betreff:</b>			
<b>Sachstandsmitteilung Bebauungsplan Nr. 201 "Neugestaltung der Pfaffendorfer Höhe" - Empfehlung der Verwaltung zum weiteren Vorgehen</b>			
<b>Gremienweg:</b>			
18.10.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		öffentlich
			ohne BE abgesetzt geändert

### Unterrichtung:

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 17.08.2017 wurde der Konzeptionsbeschluss vom 20.06.2017 zum Bebauungsplan Nr. 201 vorgestellt, welcher u. a. auch die zukünftig planungsrechtlich vorbereiteten Nachverdichtungspotentiale vorstellte (vgl. Anlage 1).

Das Bürger-/Mieterbegehren richtete sich maßgeblich gegen eine Nachverdichtung durch Aus- oder Neubauten (vgl. Anlage 2). Im Rahmen von Einzelfallentscheidungen zum jeweiligen Bauantrag solle man sich der Thematik Staffelgeschosse, Balkone oder Terrassen widmen. Eine Lösung für den ruhenden Verkehr sei wünschenswert. Die vorhandenen privaten Gemeinschaftsgrünflächen sollten weiterhin allen Bewohnern erhalten bleiben und bestenfalls als öffentliche Grünflächen durch die Stadt übernommen werden.

Aus einem ebenfalls auf den Konzeptionsbeschluss bezogenen Kontakt mit dem Haupteigentümer im Geltungsbereich (BIMA), ergeht eine prinzipiell positiv Rückmeldung. Trotz der ebenfalls gesehenen städtebaulichen Qualitäten „grüner Quartiers-Gemeinschaftsflächen“ spricht man sich deutlich für weitere Nachverdichtungsflächen, gerade in den bislang noch freien Bereichen, aus (vgl. Anlage 3). Die Anforderungen der Bundes-/Landesregierung zur Schaffung von Wohnraum sprechen hierfür. Ebenfalls wird sich für eine Lösung für den mit der wohnbaulichen Inanspruchnahme zusammenhängenden Stellplatzbedarf ausgesprochen (z. B. Tiefgaragen im Bereich von Neubauten).

Dem Ergebnis beider Hauptinteressen folgend, wird folgender Vorschlag der Verwaltung als Grundlage zur weiteren BPlan-Ausarbeitung zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss unterbreitet: Insbesondere der in den vergangenen Jahren stetig gestiegene Bedarf an bezahlbaren Wohnraum spricht für den Ansatz, über die bislang in der Konzeption beschlossenen baulichen Möglichkeiten hinaus, weiteren Raum hierfür zu schaffen (vgl. Anlage 4). Auch die Verbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Tiefgaragen ließe sich in Neubauten baulich und wirtschaftlich deutlich besser realisieren.

Dem „einfrieren“ der baulichen Bestandssituation sowie einer gewünschten Einzelfallentscheidung zu jedwedem Baubegehren kann verwaltungsseitig nicht gefolgt werden. Einerseits kann eine strikte Erhaltungswertigkeit der Bestandsbauten (auch als Gesamtensemble) nicht bestätigt werden (so auch ein Schreiben der GDKE), andererseits ließe diese restriktive Sichtweise kaum Handlungsraum oder Planungssicherheit für potentielle Entwicklungen.

Die städtebauliche Qualität der großen zusammenhängenden Freibereiche (i.d.R. Quartiersmitten) wird weiterhin gesehen und sollte durch entsprechende Festsetzungen auch gesichert werden. Eine gewünschte Übernahme durch die öffentliche Hand wird derzeit aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie einer stadtteilübergreifenden Vorbildwirkung kritisch gesehen – die Beibehaltung als Privatfläche (nicht überbaubare Grundstückfläche bebauter Grundstücke mit Vorgaben zu z.B. Pflanz-

halt/Neupflanzungen, Größenbeschränkung von Nebenanlagen, park-/spielplatz-/gartenaffine Nutzungen, Quantitäten/Qualitäten) wird daher empfohlen. Exemplarisch wurde ein Quartier aus dem Geltungsbereich herausgegriffen, welches die aktuelle planungsrechtliche Empfehlung als städtebauliches Gestaltungskonzept darstellt.

Über die derzeit vorliegenden Planungs- und Empfehlungsgrundlagen wird im Weiteren durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung in der Sitzung mündlich unterrichtet.



**Anlagen:**

- Anlage 1 – mögliche Bebauung nach Konzeptionsbeschluss
- Anlage 2 – Bebauung gemäß Bürgerbeteiligung
- Anlage 3 – mögliche Bebauung mit maximaler Inanspruchnahme
- Anlage 4 – mögliche Bebauung nach aktueller Verwaltungsempfehlung
- exemplarisches, städtebauliches Gestaltungskonzept

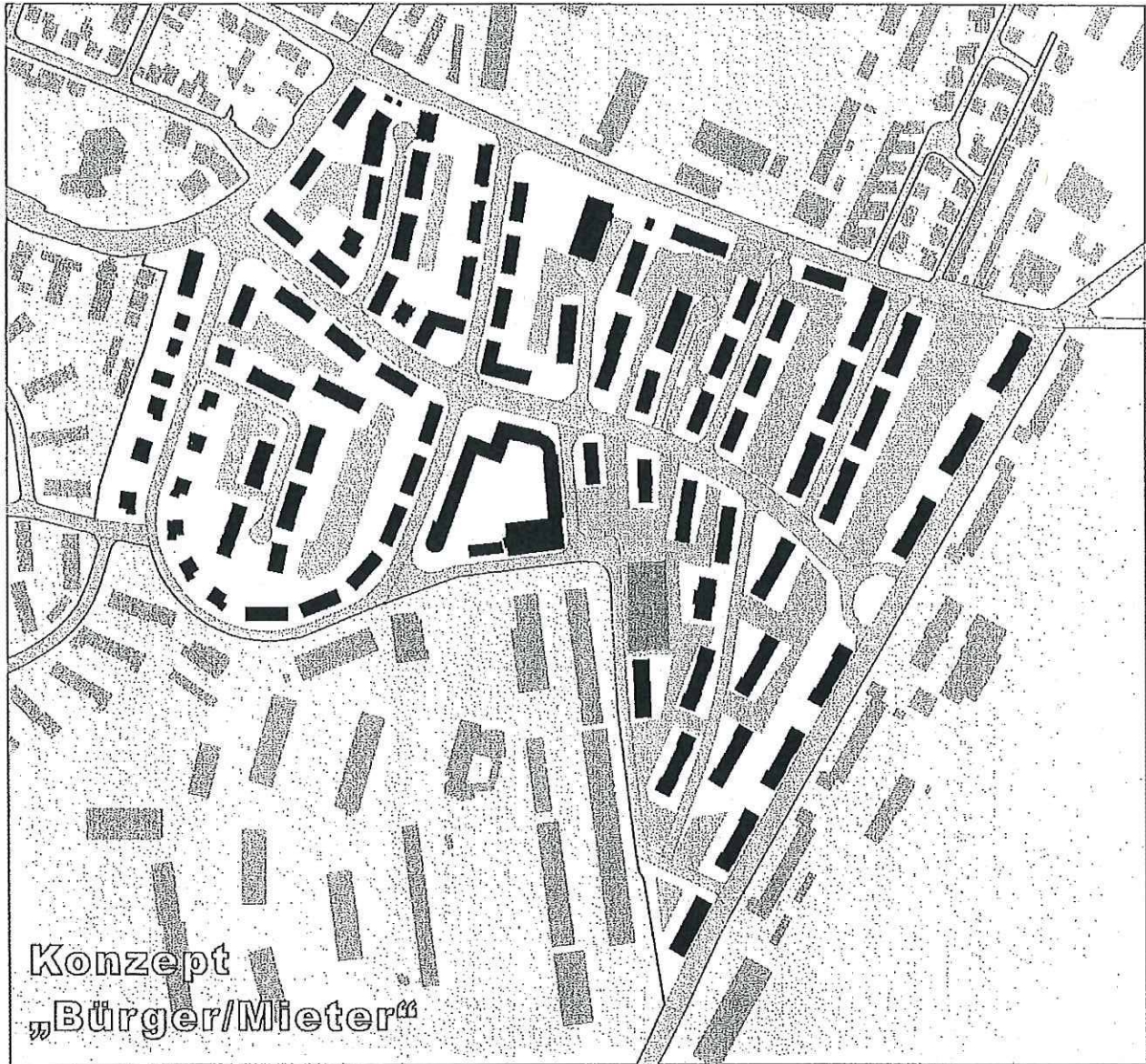
# Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“



Stand: Konzeptionsbeschluss

-  = mögliche Baukörper, Konzeptionsbeschluss
-  = „zusammenhängende“ Grünflächen  
> (nur) optisch, nicht Eigentumsrechtlich

# Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“



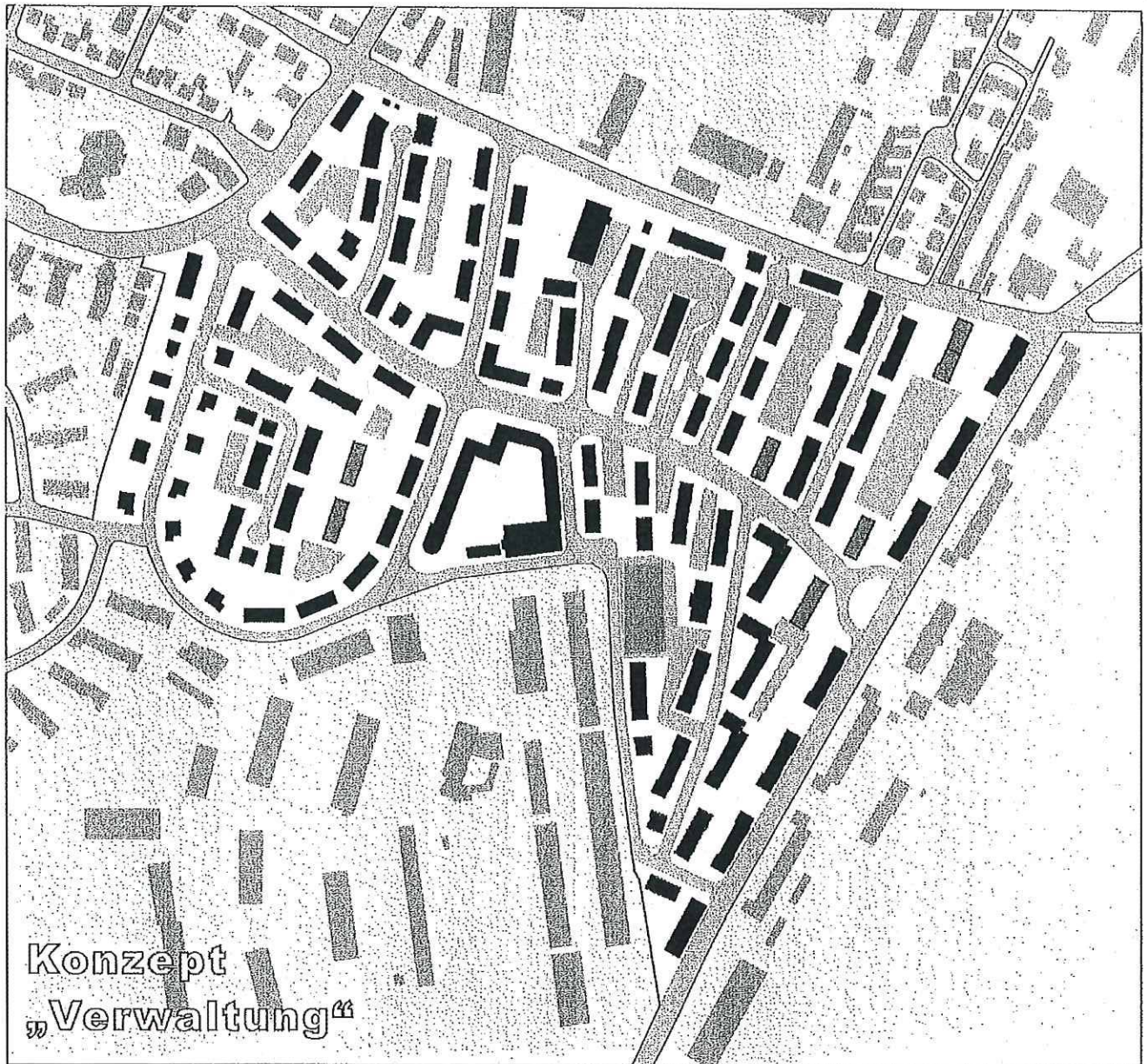
● = „zusammenhängende“  
Grünflächen  
> (nur) optisch, nicht  
Eigentumsrechtlich

# Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“

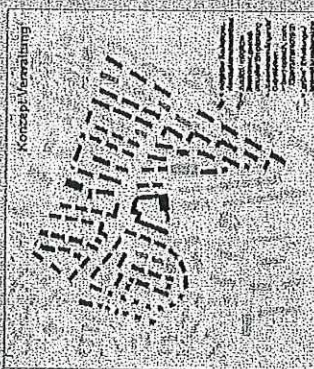
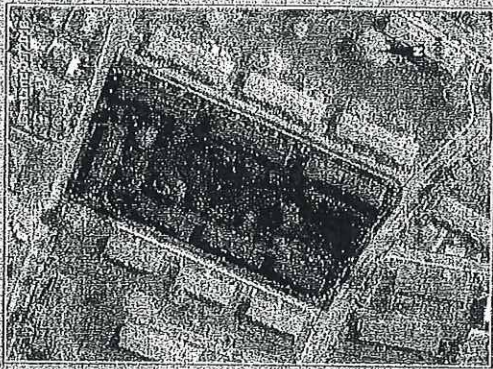


-  = mögliche Baukörper, Konzeptionsbeschluss
-  = zusätzl. mögliche Baukörper, „Maximalinanspruchnahme“
-  = „zusammenhängende“ Grünflächen  
> (nur) optisch, nicht Eigentumsrechtlich

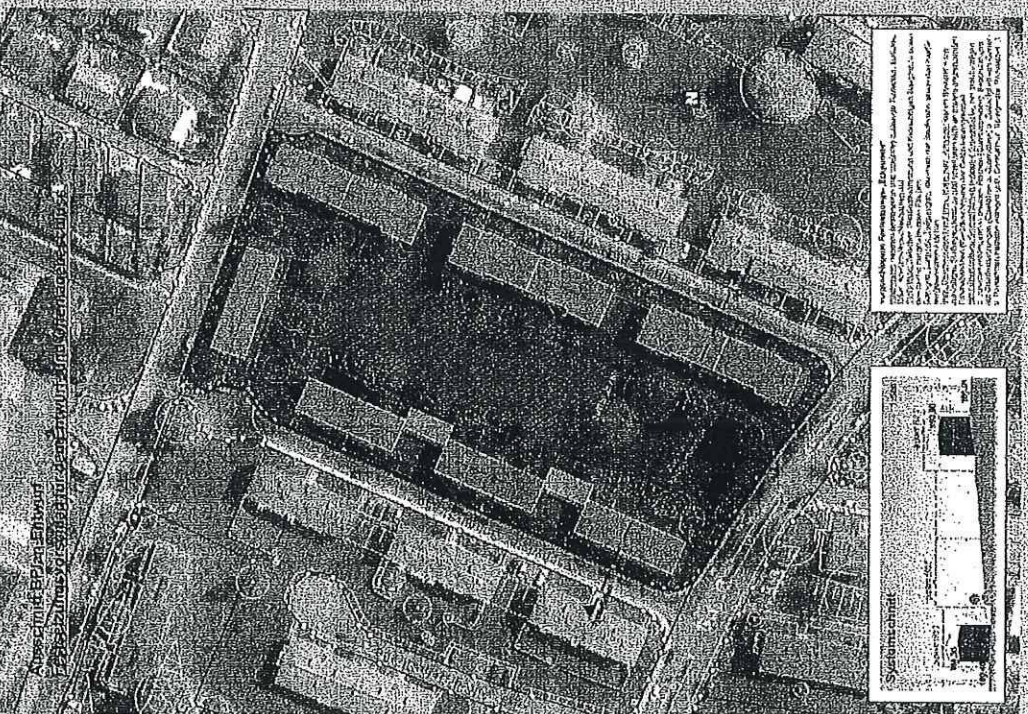
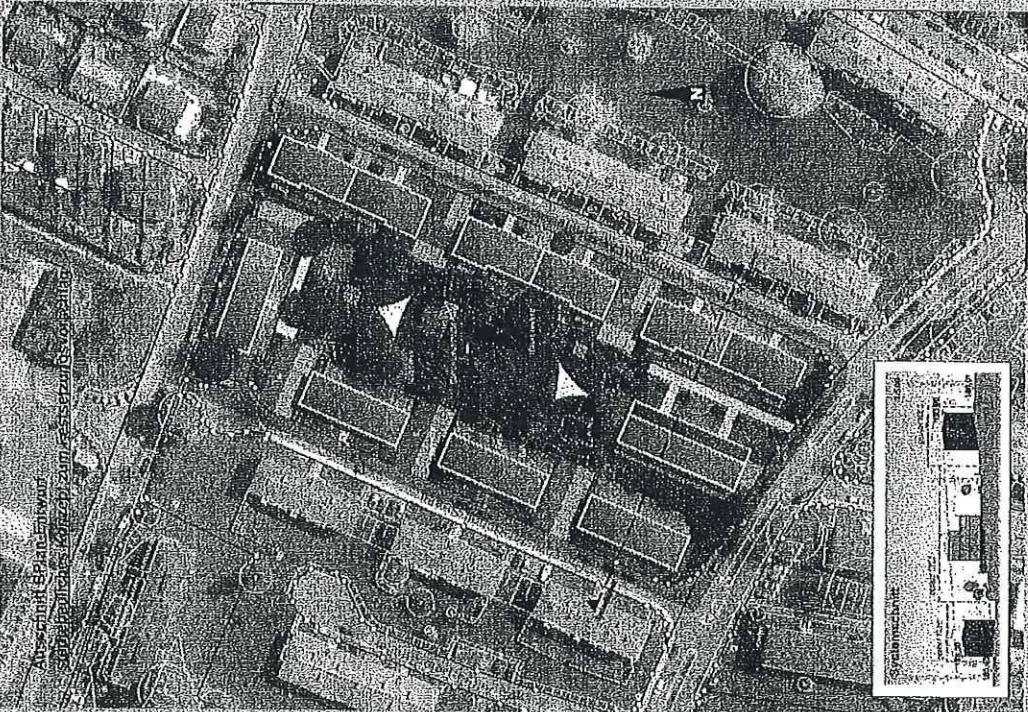
# Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“



-  = mögliche Baukörper, Konzeptionsbeschluss
-  = zusätzl. mögliche Baukörper, gemäß aktueller Empfehlung
-  = „zusammenhängende“ Grünflächen  
> (nur) optisch, nicht Eigentumsrechtlich
-  = „grüne“ Erhaltungs-/ Entwicklungsbereiche



Stadt Koblenz  
 Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung  
 Koblenz  
 10.11.2010



Empfehlung der Verwaltung zur Bauleihe  
 im Bereich des BPlan Nr. 201



## Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung Pfaffendorfer Höhe"

Konzeption Juni 2017

### 1) Parallel der von-Witzleben-Straße zwischen Ellingshohl und Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße

Im Gegensatz zu den Ausarbeitungen im Städtebaulichen Entwicklungskonzept ist nicht mehr erkennbar, welcher Zweck mit einem Gehrecht an dieser Stelle für die Allgemeinheit verfolgt werden soll. Für die Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße war ursprünglich eine starke Verkehrsberuhigung mit Unterbrechung der Durchfahrt und gleichzeitig Stärkung des Fuß- und Radwegverkehrs vorgesehen. Dies ist in den aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht aufgenommen worden. Fußwegverbindungen sind über die vorhandenen Straßen ausreichend erfüllt. Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in diesem Ausmaß bedeutet eine außerordentliche Benachteiligung für den beteiligten Grundstücksbereich. Alternativ werden Übergangshilfen in der Ellingshohl an markanten Stellen und im weiteren Verlauf der Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße empfohlen.

### 2) Vorschlag Baufeld und Stellplätze entlang der Ellingshohl zwischen Ludwig-Beck-Straße und von-Witzleben-Straße

Die Stellplätze sollten nicht seitlich des Baufensters sondern davor mit einer Abgrenzung durch einen Grünstreifen zur Straße angeordnet werden. Dafür sollte in raumordnender Weise der Bauriegel so weit wie möglich in Richtung von-Witzleben-Straße geführt werden.

### 3) Das Baufeld zwischen von-Witzleben-Straße/ Jakob-Kaiser-Straße und Carlo-Mierendorff-Straße/ Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße

Zwischen den Gebäuden von-Witzleben-Straße 14 und Jakob-Kaiser-Straße 1-3 befindet sich eine Spielfläche. Diese könnte in den Grundstücksbereich weiter hineintrücken und das Baufenster könnte entlang der Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße raumbildend fortgeführt werden. Gleichzeitig entsteht auf diese Weise eine Grünfläche zwischen den Gebäuden und die offene Seite zur Straße hin würde geschlossen.

### 4) Das Baufenster entlang der Jakob-Kaiser-Straße

Die Verschwenkungen entlang der Straße sollten geradlinig / gewinkelt erfolgen, da ein gegebenenfalls künftig eingefügter Baukörper würde nicht schräg gestellt, sondern parallel mit den benachbarten Gebäuden angeordnet würde.



## 5) Mehrere Baufenster, die über Eck verlaufen und eine enge Innenecke aufweisen, im Eckbereich entschärfen

Diese sollten an der Rückseite abgeschrägt werden, um ggs. eine Über-Eck-Bebauung besser zu ermöglichen.

- Ecke Ellingshohl / Dietrich-Bonhöffer-Straße
- Ecke Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße / Dietrich-Bonhöffer-Straße
- Ecke Ellingshohl / Julius-Leber-Straße
- Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße / Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße

## 6) Große Freiflächen zwischen den Gebäuden

Mehrere solcher sehr großen freien Flächen sind vorhanden, für die keine planerischen Aussagen in der Konzeption getroffen wurden.

- Hinter der Wilhelm-Leuschner-Straße 1,
- hinter der Wilhelm-Leuschner-Straße 21 bis 27,
- hinter der Geschwister-Scholl-Straße 2/4/6.

## 7) Einkaufsmarkt / Bereich Mischgebiet

Nach unserer Kenntnis sind die derzeit vorhandenen Parkflächen für den Einkaufsmarkt zu klein. Die Eigentümerversammlung des Einkaufsmarktes hat bereits Erwerbsinteresse an Freiflächen der angrenzenden anstaltseigenen Flächen für Zwecke der Stellplatzvergrößerung bekundet.

In der Bebauungsplankonzeption ist ein Baufenster in der Dietrich-Bonhöffer-Straße bis in den Bereich des Marktes verlängert. Auf dieser Seite des Marktes befindet sich derzeit die Anlieferungszone. Diese Konstellation birgt künftiges Konfliktpotential. Möglicherweise ist eine Ausweitung der Mischgebietsfläche nach Süden sinnvoller als den Wohnbauriegel nach Norden zu verlängern.

## 8) Wohnhäuser entlang der von-Witzleben-Straße

Die Bundesanstalt ist Eigentümerin der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude von-Witzleben-Straße 1-7 (Flurstück 95/119) und von-Witzleben-Straße 27-33 (Flurstück 95/120). Die beiden Wohnliegenschaften sollten wenn möglich wie laut Städtebaulichem Entwicklungskonzept ursprünglich vorgesehen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen werden.

Aufgestellt:

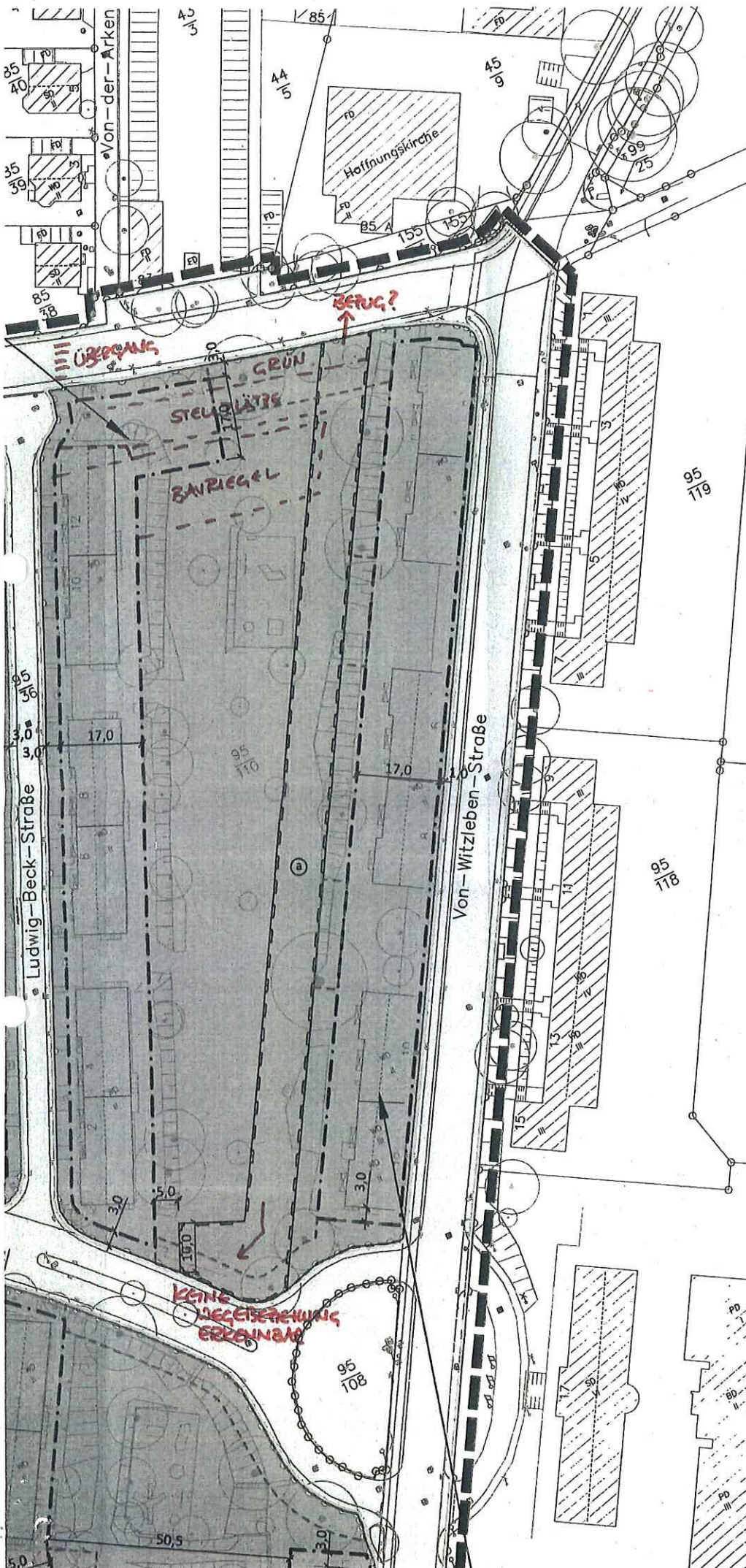
Koblenz, 20.09.2017

Susanne Krämer, KOPM

Architektin AK RLP Dipl.Ing.FH

# Bebau

## "Städtebauliche Ne



1) + 2)

### ZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

- GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
z. B. 0,4
- z. B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
- Zweckbestimmung: Schule

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

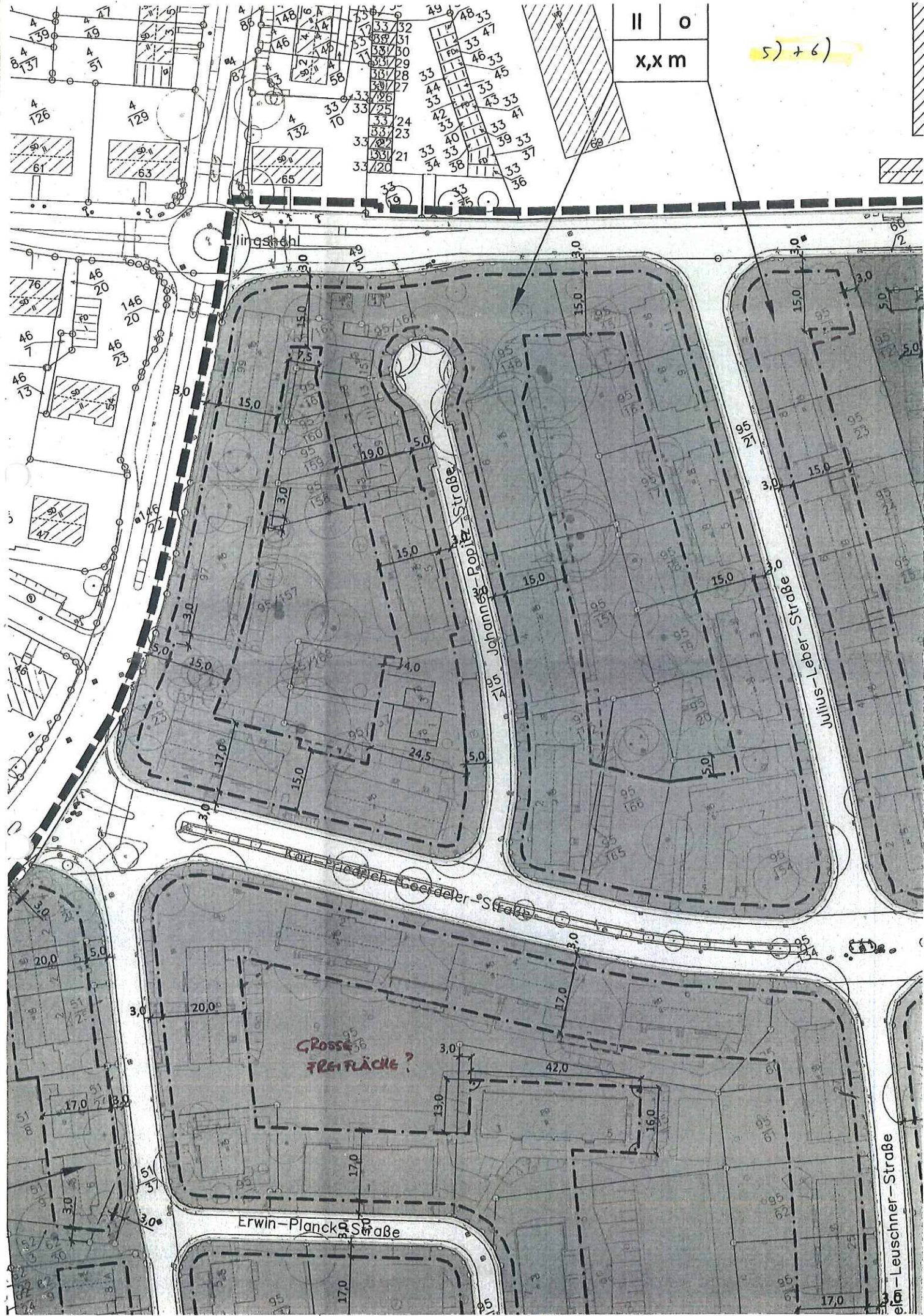
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz und Bolzplatz

**Sonstige zeichnerische Festsetzungen**

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher



II	O
x, x m	

5) + 6)

lingstsch

Johannes-Pöplz-Str.

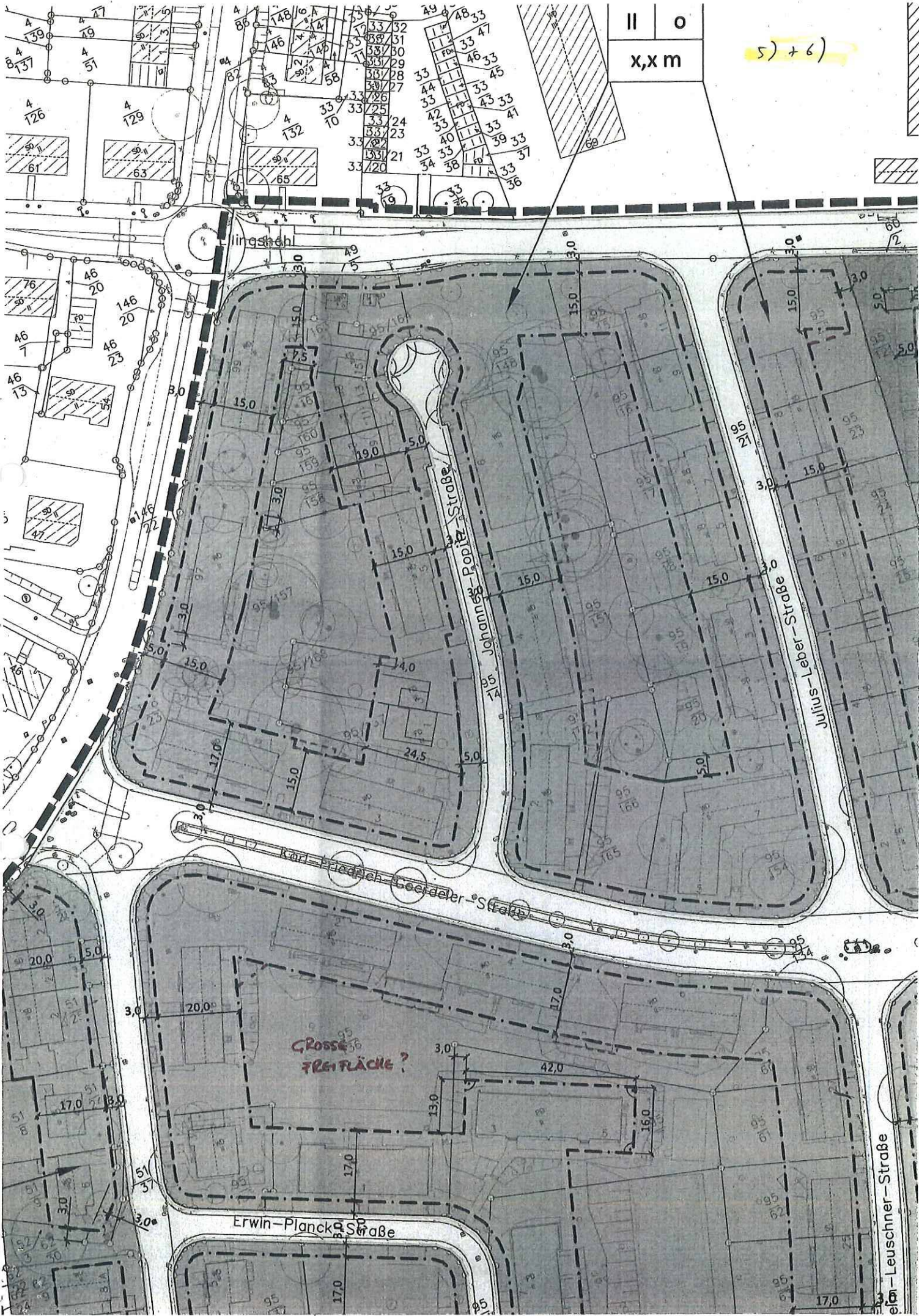
Leber-Str.

Karl-Friedrich-Goeddel-Str.

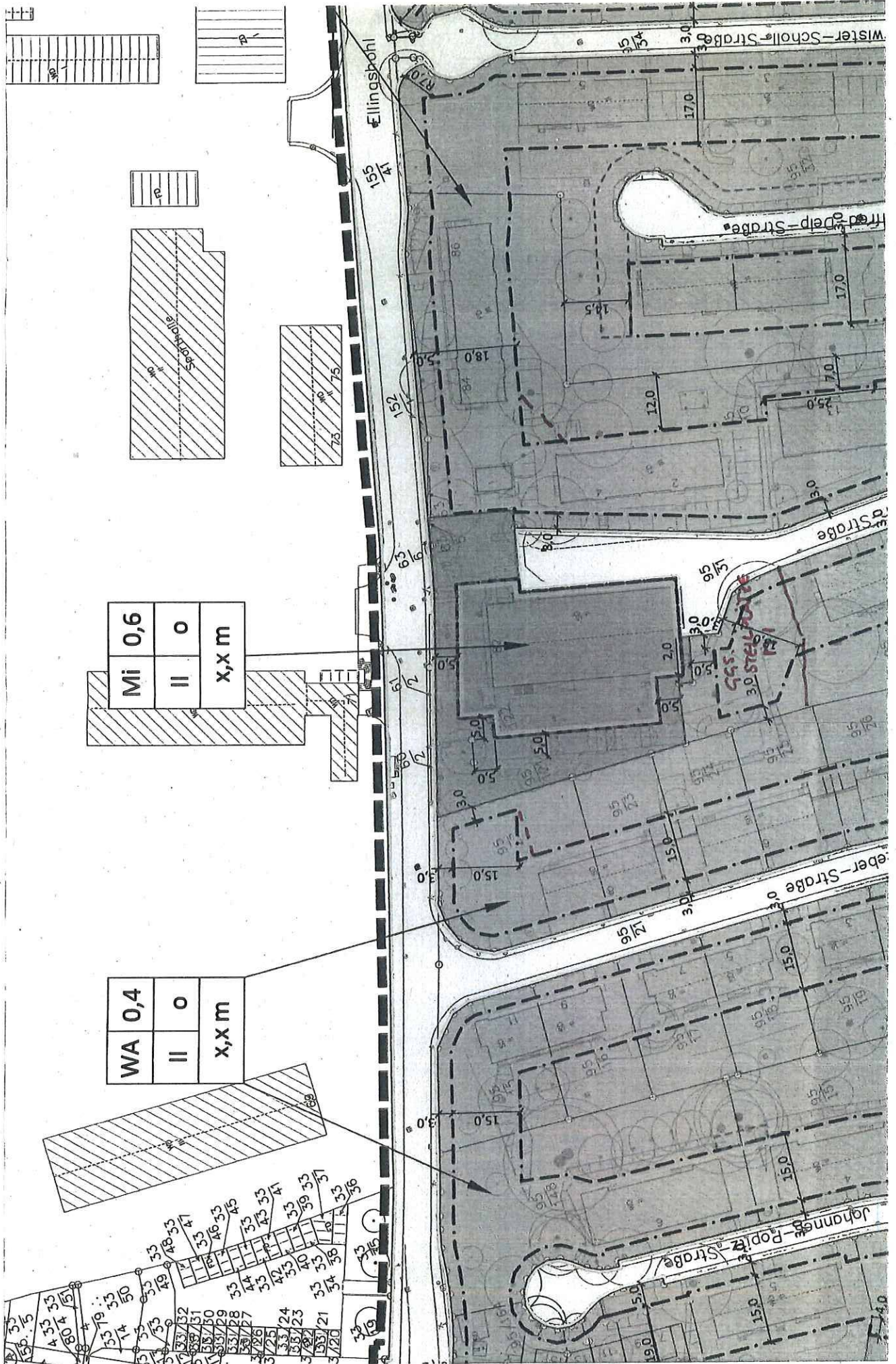
Erwin-Planck-Str.

Leuschner-Str.

GROSSE FREIFLÄCHE?

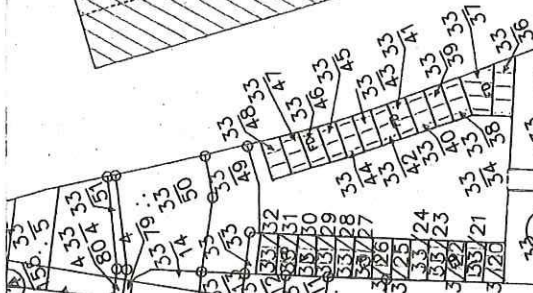


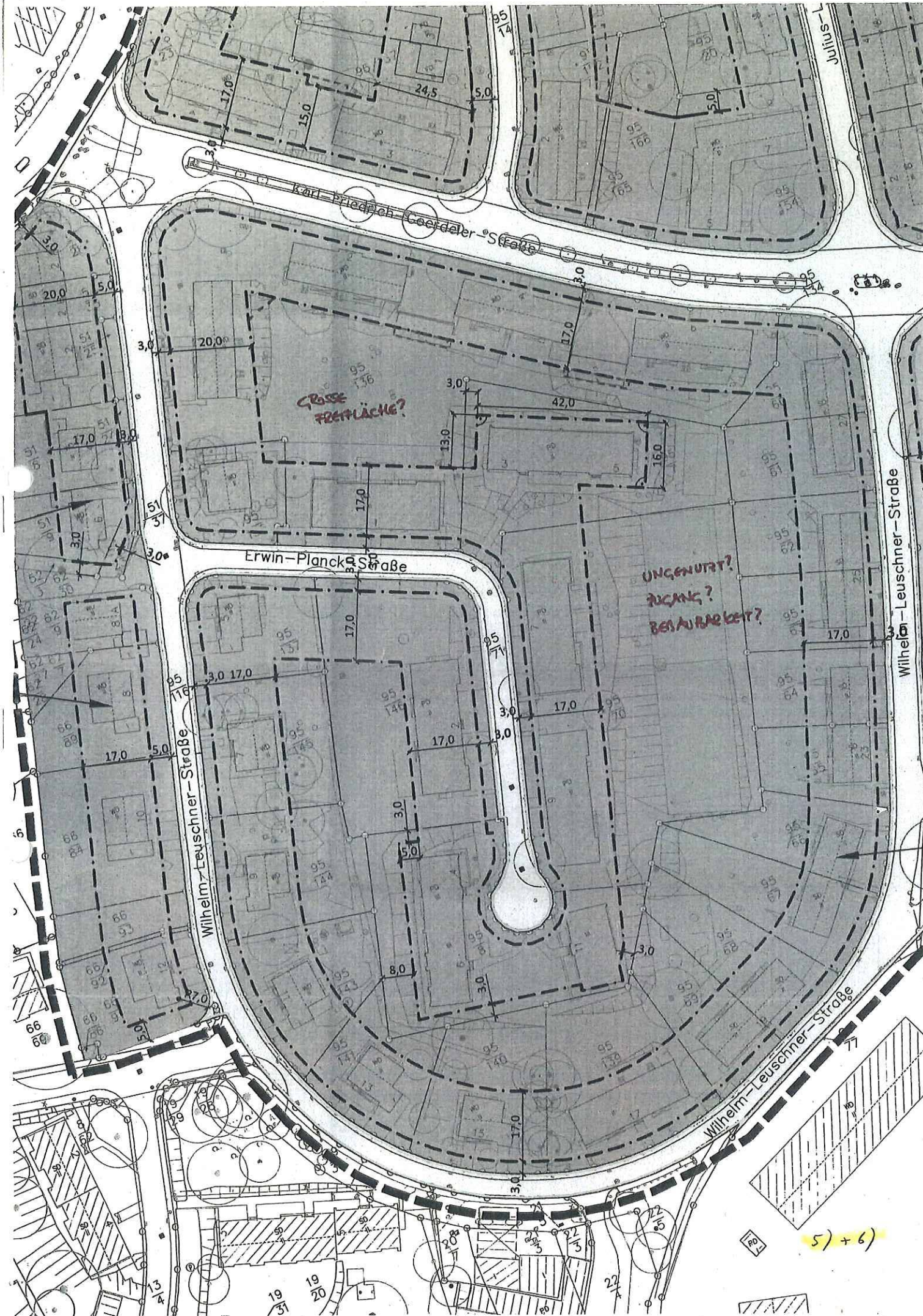
5.7



Mi	0,6
II	0
X,X	m

WA	0,4
II	0
X,X	m

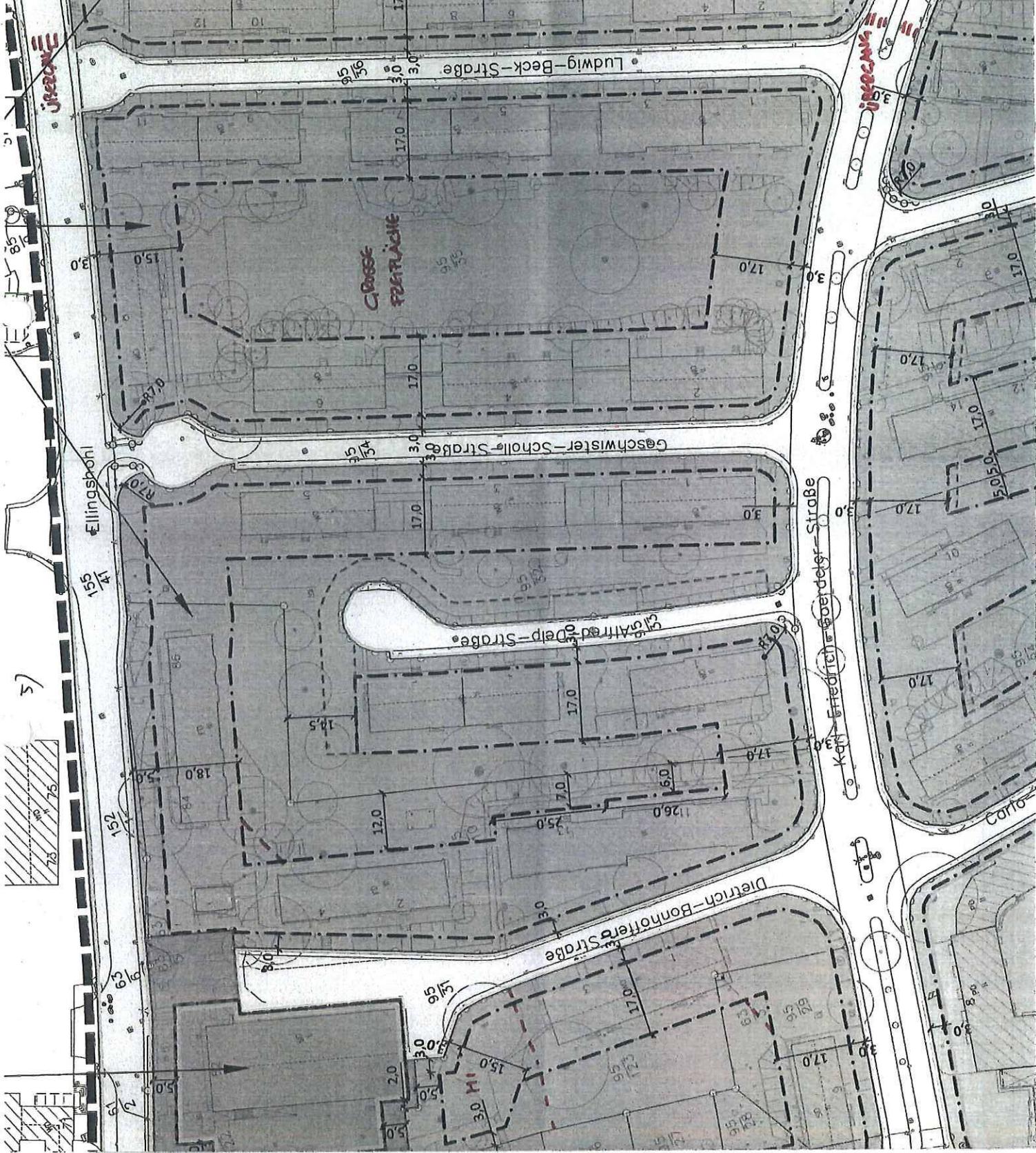






# ERKLÄRUNG

1 - 1 (5 + 5)



Benutzungsart  
BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Bestimmte Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Wohngebiete (§ 6 BauNVO)

Benutzungsart  
BauGB, § 16 ff. BauNVO

Flächenzahl (§ 19 BauNVO)

der Vollgeschosse  
Stichtmaß (§ 18 BauNVO)

Grenzen, Baugrenzen  
BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

offene Bauweise

und Anlagen zur  
mit Gütern und

gen des öffentlichen und

orts-,  
en Gemeinbedarf,  
port- und Spielanlagen

den für den Gemeinbedarf  
Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

Bestimmung: Schule

den  
BauGB)

Flächen

Abgrenzungslinie

BauGB)

Örtliche Grünfläche  
Bestimmung:  
platz und Bolzplatz