

DOB
61.2 B-Plan

Ausschuss für Stadtentwicklung
und Mobilität (ASM)
Sitzung am 05.07.2022

Koblenz, den 10.05.2022

Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“

Zusammenfassung der aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Informationsveranstaltung am 17.08.2017), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und der bis zum 10.06.2022 aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.04.2022 bis 16.05.2022 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Anlage zur BV/0369/2022

Inhaltsverzeichnis

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen	2
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	3
A)	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	3
B)	Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	3
C)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	4
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung	4
D)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	5
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung	5
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen	19
A)	Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB	19
a)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB	20
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB	38
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB	39

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

- **Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB**

1. **Stadtverwaltung Koblenz, Tiefbauamt, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 15.08.2017**
2. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.08.2017**
3. **Landesbetrieb Mobilität Cochem – Koblenz, Fachgruppe IV, Ravenéstraße 50, 56812 Cochem, Schreiben vom 17.08.2017/ Niederlassung Koblenz, Schreiben vom 01.09.2017**
4. **Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Schreiben vom 18.08.2017**

- **Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB**

5. **Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung – Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257a, 56077 Koblenz, Schreiben vom 30.05.2022**
6. **Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz, Friedrichstraße 36, 56564 Neuwied, Schreiben vom 14.04.2022**
7. **RheinHunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth, Schreiben vom 10.05.2022**

Die Inhalte dieser Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB sind in der Anlage aufgeführt.

Würdigung der Anregungen – Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“

Anlage zur BV/0369/2022 – ASM Sitzung am 05.07.2022

II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

A) **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**

keine

B) **Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

keine

C) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

1. **Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 31.08.2017**
2. **Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 21.08.2017**
3. **Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier, Schreiben vom 23.08.2017**
4. **Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 12.09.2017**
5. **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.09.2017**
6. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 15.09.2017**
7. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 16.08.2017**
8. **Zickenheiner GmbH, Friedrich-Mohr-Str. 10, 56070 Koblenz, Schreiben vom 31.08.2017**
9. **Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 04.09.2017**
10. **Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Schillerstraße 44 – Erthaler Hof, 55116 Mainz, Schreiben vom 06.09.2017**
11. **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier; Schreiben vom 11.09.2017**
12. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 14.09.2017**

Die Inhalte dieser Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB sind in der Anlage aufgeführt.

a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Anregungen aus den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

D) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

1. **Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt/ Amt für Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.04.2022**
2. **Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Schreiben vom 12.04.2022**
3. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, Schreiben vom 12.04.2022**
4. **Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 13.05.2022**
5. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainenengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 20.04.2022**
6. **Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 20.04.2022**
7. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Schlachthofstraße 2-12, 56068 Koblenz, Schreiben vom 27.04.2022**
8. **Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main, Schreiben vom 04.05.2022**

a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB werden zur Kenntnis genommen.

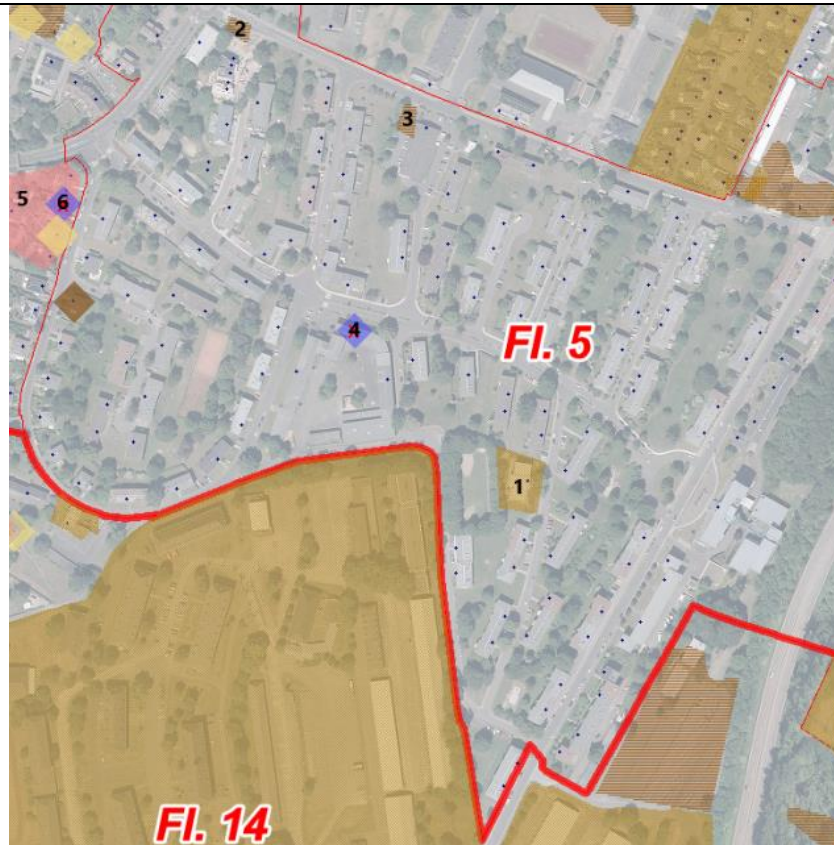
Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	--	--	---------------------------------	------------------------------------

8.1. Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt/ Amt für Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.04.2022</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Stellungnahme im Rahmen der Offenlage in der Zeit vom 11.04. – 16.05.2022 zum BPlan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung Pfaffendorfer Höhe“</p> <p>Wir nehmen Bezug auf die Mail vom 06.04.2022 und die Bitte um Abgabe einer Stellungnahme. Für das Plangebiet B-Plan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung Pfaffendorfer Höhe“ finden sich in unserer Betriebsflächendatei sowie im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS^{RP}) folgende altlastenrelevante Einträge.</p>	

Würdigung der Anregungen – Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“
Anlage zur BV/0369/2022 – ASM Sitzung am 05.07.2022





Zu 1.

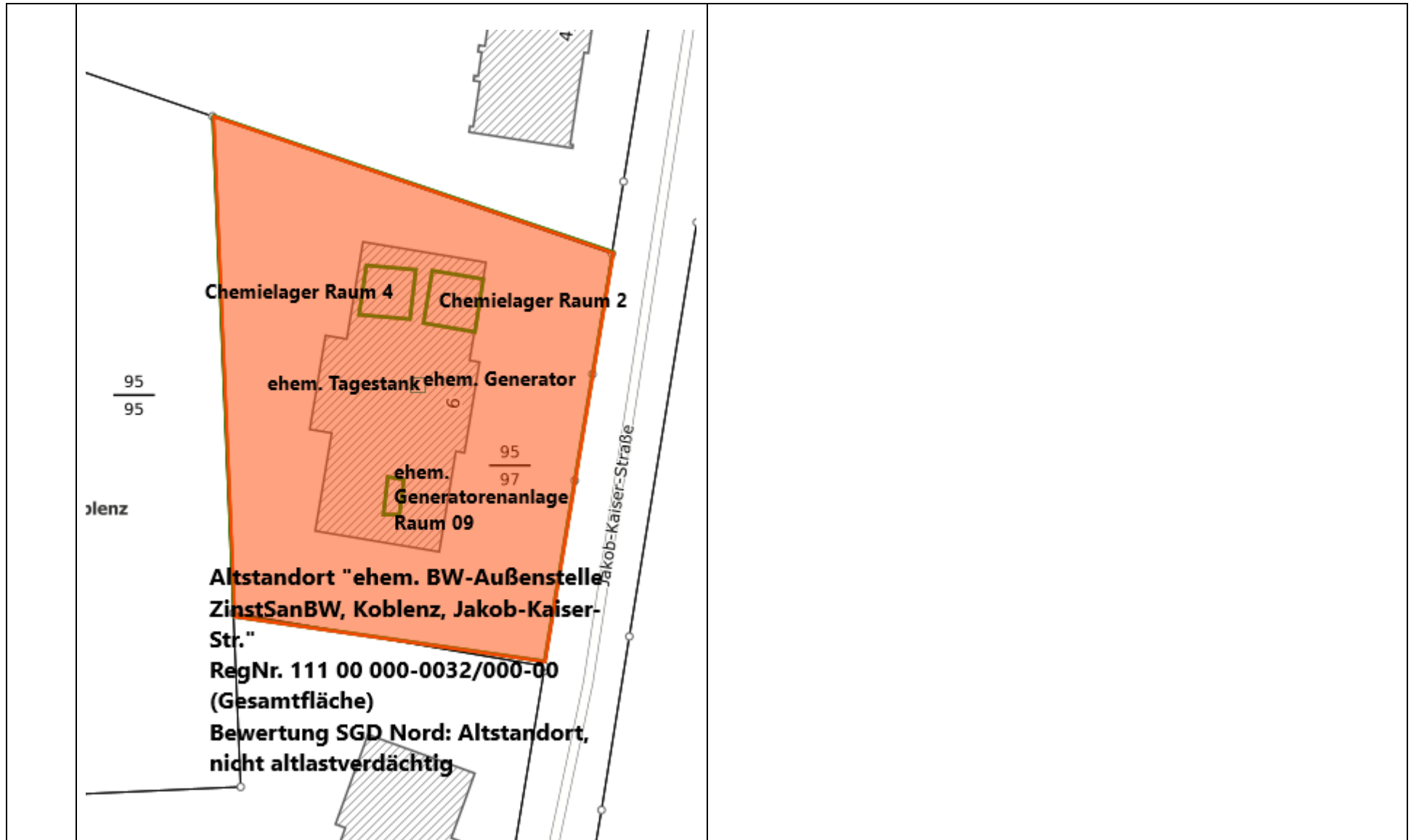
Besagte Fläche ist unter der **Bezeichnung „ehem BW-Außenstelle ZinstSanBW, Koblenz, Jakob-Kaiser-Str.“ als Altstandort (RegNr. 111 00 000-0032)** registriert.

Die Fläche wurde vom LfU als nicht altlastverdächtig eingestuft (siehe BIS^{RP})

Im Rahmen der Flächenbewertung wurde festgestellt, dass keine „Hinweise auf sensorische Auffälligkeiten weder bei der Begehung der Lie-

Die Fläche der „ehem BW-Außenstelle ZinstSanBW“ wurde bereits unter D. Hinweise, Nummer 8 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

	<p>genschaft angetroffen wurden, noch haben sich sonst konkrete Anhaltspunkte für Umweltbeeinträchtigungen ergeben.“ Gefahrerforschungs- oder Sanierungsmaßnahmen wurden deshalb in der Vergangenheit nicht festzulegen.</p> <p>„Die Bereiche, in denen umweltrelevante Nutzungen erfolgt sind (Fläche 001 Chemikalienlager (Raum 04), Fläche 002 Chemikalienlager (Raum 02), Fläche 003 Ehemalige Generatorenanlage (Raum 09)) wurden als nicht altlastverdächtig eingestuft“.</p> <p>Im BIS RP ist vorgegeben, dass zukünftige Erdarbeiten auf dem Gelände jedoch gutachterlich zu begleiten sind und wegen des Verdachts auf Bombenblindgänger zudem auf jeden Fall die Einschaltung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich ist.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Verweis auf die gutachterliche Einbindung bei Erdarbeiten wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen unter Nummer 8 aufgenommen. Auf die Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wird bereits verwiesen (Hinweise der textlichen Festsetzungen, Nummer 9).</p>
--	--	--



Auszug BIS RP (Stand: 12.04.2022) – Bild 3

Zu 2 und 3.

Die Bereiche werden von einer Gewerbe-/Industriefläche, die nicht näher klassifiziert wurde, erfasst. Die Flächen wurden aufgrund der Auswertung von Karten und Luftbildern aus dem Jahr 1954 kartiert. Sollten während der Erdarbeiten Kontaminationen vorgefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt zu benachrichtigen. Weitergehende Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Ein Auszug aus der Betriebsflächendatei mit den Abgrenzungen der Gewerbe-/Industriefläche liegt zu Ihrer Kenntnis bei (Bild 4).



Zu 4

Aus Unterlagen unserer Unteren Wasserbehörde ergeben sich Hinweise auf stillgelegte Heizölanlagen im Bereich des B-Plans 201.

Karl-Friedrich-Goerdeler Straße 8 (Ziffer 4)

Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit drei Heizöltanks mit jeweiligen Fassungsvermögen von 40.000, 30.000 und 25.000 Liter betrieben. Die Anlagen wurden zwischenzeitlich stillgelegt.

Der Unteren Wasserbehörde sind keine Anhaltspunkte über frühere oder

Die Hinweise der textlichen Festsetzungen werden unter Nummer 8 entsprechend redaktionell ergänzt. Die nebenstehenden Ausführungen zu potentiell mit Altlasten kontaminierten Verdachtsfällen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>aktuelle Verunreinigungen durch mangelbehaftete Heizöltanks bekannt. Die Lage der ermittelten Sachverhalte entnehmen Sie bitten dem beige-fügten Plan (siehe oben – Bild 2)</p> <p><u>Zu 5. und 6 (nicht vom B-Plan 201 erfasst – grenzt nur an)</u> Bei dieser Fläche handelt es sich um den potentiellen Altstandort „ehem. Autohof Zeutzheim, Koblenz, Balthasar-Neumann-Straße 85“ (RegNr. 111 00 000-5179). Eine abschließende Bewertung durch die SGD-Nord liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor (Ziffer 5)</p> <p><u>Wilhelm-Leuschner-Straße 2 (Ziffer 6)</u> Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit ein Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 5.500 Liter betrieben. Die Anlagen wurden zwischenzeitlich stillgelegt. Der Unteren Wasserbehörde sind keine Anhaltspunkte über frühere oder aktuelle Verunreinigungen durch mangelbehaftete Heizöltanks bekannt (Bild 2). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollte eine Stellungnahme der SGD Nord, Referat 32, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz Frau Laux, zu den Planungen BPlan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung Pfaffendorfer Höhe“ angefordert werden.</p> <p><u>Aus wasserrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:</u> Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Versickerung liegen uns nicht vor. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die potentiellen Altstandorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Stellungnahme der SGD Nord liegt vor. Diese ist unter Nr. III –abwägungsrelevante Stellungnahmen - zu finden.</p> <p>Entsprechend der nebenstehenden Ausführungen werden die Hinweise der textlichen Festsetzungen redaktionell überarbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden. Die Untere Wasserbehörde entscheidet im Rahmen ihrer Zuständigkeit gemäß § 95 Ziffer 1 LWG im Benehmen mit der SGD Nord als wasserwirtschaftliche Fachbehörde. Wir weisen darauf hin, dass gezielte Versickerungen <u>nur</u> durch <u>nachweislich kontaminationsfreies</u> Material erfolgen dürfen. Hinsichtlich Ihrer Fragen und Berechnungen zur Versickerungseigenschaft des BPlan-Gebiets wenden Sie sich bitte an [REDACTED] [REDACTED]</p> <p><u>Kampfmittel</u> Für das Plangebiet liegen uns keine aussagekräftigen Luftbilder aus den Jahren 1944/1945 vor, so dass von unserer Seite keine abschließende Aussage über die Notwendigkeit der Kampfmittelsondierung erfolgen kann. Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise der textlichen Festsetzungen enthalten bereits ein entsprechendes Kapitel unter „Buchstabe D Nr. 9 Kampfmittelfunde“</p>
---	--

2	<p>Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Schreiben vom 12.04.2022</p> <p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die zuständigen Versorgungsträger wurden beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, Schreiben vom 12.04.2022</p> <p>Erläuterungen zu archäologischem Sachstand</p> <p>-Verdacht auf archäologische Fundstellen Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.</p> <p>Erläuterung Überwindungen / Forderungen -Bekanntgabe des Erdbaubeginns Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP). Diese Stellungnahme bezieht sich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Entsprechend der nebenstehenden Ausführungen werden die Hinweise der textlichen Festsetzungen redaktionell überarbeitet und ergänzt. Die Direktion Landesarchäologie, das Referat Erdgeschichte sowie die Direktion Landesdenkmalpflege wurden gesondert beteiligt.</p>

	ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.	
4	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 13.05.2022	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.04.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 20.04.2022	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 20.04.2022	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
	Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird	Entsprechend der nebenstehenden Ausführungen werden die Hinweise der textlichen Festsetzungen redaktionell überarbeitet und ergänzt. Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz sowie die Direktion

	<p>auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de <mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de> oder an die unten genannte Telefonnummer.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie / Abteilung Erdgeschichte. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Abteilung Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.</p>	<p>Landesdenkmalpflege/ Abteilung Praktische Denkmalpflege Mainz wurden gesondert beteiligt.</p>
7	<p>Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Schlachthofstraße 2-12, 56068 Koblenz, Schreiben vom 27.04.2022</p> <p>Bei der Konzeption zum o.a. Bebauungsplan sind aus brandschutztechnischer Sicht folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ wurde unter Punkt „D. Hinweise, Nr. 13 Brandschutz“ auf der Seite 20 redaktionell überarbeitet, die Überarbeitung wurde fett markiert.</p> <p>1. Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl B. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise unter Nr. 13 der textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.</p>

	<p>von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf der DIN 1055-3 verwiesen.</p> <p>Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.</p> <p>2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.</p> <p>3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)</p> <p>Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.</p> <p>4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stun-</p>	
--	---	--

Würdigung der Anregungen – Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“
 Anlage zur BV/0369/2022 – ASM Sitzung am 05.07.2022

	den zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.	
8	Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main, Schreiben vom 04.05.2022	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
	<p>im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung Pfaffendorfer Höhe“ der Stadt Koblenz.</p> <p>Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.t

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schloss (Hauptgebäude), 56068 Koblenz, Schreiben vom 20.11.2017

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	--	--	---------------------------------	------------------------------------

2. Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 vom 17.08.2017

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	--	--	---------------------------------	------------------------------------

3. Petent/Petentin 1, Schreiben vom 30.11.2018

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	--	--	---------------------------------	------------------------------------

4. Protokoll zur informellen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ vom 29.03.2022

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Den der Planung entgegenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Beschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	<input type="checkbox"/> abgelehnt
-------------------	--	--	---------------------------------	------------------------------------

a) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schloss (Hauptgebäude), 56068 Koblenz, Schreiben vom 20.11.2017</p> <p>Die Stadt Koblenz verfolgt für den Bereich der anstaltseigenen Wohnsiedlung Pfaffendorfer Höhe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201. Mit Ihrem Schreiben vom 14.08.2017 haben Sie der Bundesanstalt im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs.1 BauGB die vom städtischen Fachbereichsausschuss IV – FBA IV – beschlossene Konzeption zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Aus Sicht der Bundesanstalt als Trägerin öffentlicher Belange sind im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine Einwendungen oder Anregungen vorgetragen worden.</p> <p>Mit diesem Schreiben darf ich Ihnen gesondert die aktuellen immobilienwirtschaftlichen Überlegungen und Absichten der Bundesanstalt als Eigentümerin der Wohnsiedlung in den Grundzügen erläutern und zugleich um ein persönliches Gespräch zur Gesamthematik bitten.</p> <p>Die Absicht der Stadt Koblenz, einen Bebauungsplan zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung der Wohnsiedlung Pfaffendorfer Höhe zeitnah zu realisieren, wird von der Bundesanstalt ausdrücklich begrüßt, gehen doch die beiderseitigen Ziele grundsätzlich in die gleiche Richtung. Bereits im Jahre 2011 wurden in einem rahmengebenden, städtebaulichen Entwicklungskonzept für diese Wohnsiedlung verschiedene Themenschwerpunkte herausgestellt, insbesondere die bauliche Nachverdichtung in reduzierter Form.</p> <p>Erste Nachverdichtungsflächen hat die Bundesanstalt zwischenzeitlich zur Bebauung veräußert. Die im jetzigen Bebauungsplanentwurf zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen werden grundsätzlich von hier begrüßt, jedoch sollten hierfür weitere Flächen vorgesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der vorgebrachten Ergänzungs-, Änderungs- und Anpassungsbedarfe die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert wurden, erfolgten intensive Gespräche und Abstimmungen zwischen der BIMA und der Verwaltung. Auf Basis dieser Gespräche/ Abstimmungen erfolgte unter Einbindung der BIMA die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für die Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens (Offenlage). Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der BIMA keine Bedenken vorgebracht. Der Stellungnahme wurde insofern bereits gefolgt, dass die angeregten Erörterungen stattgefunden haben.</p> <p>Die Stellungnahme sollte daher zur Kenntnis genommen werden.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Wohnungsbestand wurden bereits umfangreiche Sanierungen zur Sicherstellung der nachhaltigen Vermietbarkeit und zur allgemeinen Verbesserung der Wohnqualität im Quartier durchgeführt. Es ist geplant, diese Wohnungssanierungen in den kommenden Jahren zu intensivieren.</p> <p>Darüber hinaus werden im Einklang mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Überlegungen über Verbesserungen an den verbleibenden Grün- und Freiflächen anzustellen sein.</p> <p>Inbesondere durch die umfangreichen Wohnungssanierungen und die baulichen Nachverdichtungen wird die Bundesanstalt Maßnahmen ergreifen, die sowohl immobilienwirtschaftlich geboten als auch städtebaulich gewünscht sind. Hiermit wird durch die Bundesanstalt zugleich die Deckung des Wohnungsbedarfes für Bedienstete des Bundes sichergestellt und ein Beitrag zur Entlastung des angespannten allgemeinen städtischen Wohnungsmarktes geleistet.</p> <p>Bei der ersten Durchsicht des Bebauungsplanentwurfes in Zusammenarbeit mit unserer Sparte Portfoliomanagement sind eine Anzahl und Ergänzungs-, Änderungs- und Anpassungsbedarfen zu Tage getreten.</p> <p>Ich erlaube mir daher, Ihnen bereits vorab eine entsprechende Aufstellung zu übermitteln.</p> <p>Einer gemeinsamen Erörterung über die Weiterentwicklung der Pfaffendorfer Höhe sehe ich mit Interesse entgegen und darf hierzu um einen Terminvorschlag bitten.</p> <p>Anlage: Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“</p>	
2	<p>Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 vom 17.08.2017</p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-zum Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1. In dem o.g. Verfahren hat am 17.08.2017 in der Grundschule Pfaffendorfer Höhe, Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße 8, 56076 Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 20:00 Uhr.eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.</p> <p>Teilnehmer: a) aus der Bevölkerung 51 Teilnehmer b) vom Stadtrat Frau Edith Hörnchen Frau Schumann-Dreyer Herr Bohn Frau Dr. Weichert Herr Diederichs-Seidel e) von der Verwaltung Herr Beig. Flöck, Herr Hastenteufel (Versammlungsleiter), Herr Kuntze (Bebauungsplaner), Frau Brand (Schriftführerin)</p> <p>2. Ergebnis:</p> <p>Herr Flöck begrüßte die Teilnehmer und erläuterte den Zweck des Beteiligungsverfahrens und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Ziel sei es, das Wohnquartier in seiner Grundsubstanz ebenso wie die bestehende Nahversorgung zu erhalten.</p> <p>Herr Hastenteufel stellte die Historie des Bebauungsplanes vor, die mit dem Nachverdichtungsbegehren der BIMA, als überwiegender Eigentümer der Grundstücksflächen, im Jahr 2004/2005 begann. Nachdem Anfang 2011 ein rahmengebendes städtebauliches Entwicklungskonzept (Be-</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>standserfassung und —bewertung zu Nutzung, Baustruktur, Grün, energetische Anforderungen etc.) für den Bereich der ehem. „Franzosensiedlung“ erstellt, weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt wurden, werde das Bebauungsplanverfahren nun weiter fortgeführt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sei in 2015 eine Veränderungssperre erlassen worden, welche am 05.10.17 auslaufe; die mögliche, einjährige Verlängerung läge den Gremien bereits zur Beschlussfassung vor. Es sei angestrebt, die Entwurfsplanung bis Ende des Jahres dem Fachbereichsausschuss IV vorzulegen. Danach erfolge dann die formelle 1-monatige Offenlage. Zielsetzung sei, das Bebauungsplanverfahren vor Ablauf der (verlängerten) Veränderungssperre zum Abschluss zu bringen.</p> <p>Anschließend wurde von Herrn Kuntze anhand einer Bebauungsplanzeichnung die Konzeptionsplanung vorgestellt; die geplanten Ausweisungsgebiete (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen) und die jeweiligen Festsetzungen wurden erläutert. Die eingeplanten Baufenster ermöglichten einen Umbau an der Bestandsbebauung und würden z. B. auch den Anbau eines Balkons o. ä. zulassen. Es sei die Ausweisung von überwiegend 2 Vollgeschossen, evtl. mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Die vorgesehenen Höhenfestsetzungen befänden sich noch in der Bearbeitung. Hinsichtlich der Einbeziehung der Bestandsgrünstrukturen befände man sich noch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Es sei vorgesehen, in den Festsetzungen zu regeln, dass auch die privaten nicht überbauten bzw. baulich genutzten privaten Grundflächen als strukturreiche Grünflächen anzulegen / zu erhalten sind. Über das Verhältnis von bebaubarer Grundstücksfläche und Grünflächen soll nach Möglichkeit die Charakteristik des Quartiers erhalten bleiben. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze würde sich voraussichtlich erhöhen, da insbesondere auch der im Geltungsbereich vorhandene Baubestand bereits z. T. nicht bewohnt ist. Eine Veränderung der Verkehrsflächen sei nicht geplant; inwieweit evtl. zusätzliche Einmündungen</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>geschaffen werden oder aber Beschilderung- oder. Gestaltungsmaßnahmen zukünftig vorgenommen würden, ist von der Verkehrsplanung zu beurteilen und umzusetzen.</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse (BIMA/Privat/Stadt) konnten auf Nachfrage anhand eines Planes eingesehen werden.</p> <p>Auf Nachfrage erfolgen die nachstehenden Informationen seitens Herrn Hastenteufel:</p> <p>Es sei möglich, dass zusätzliche Gebäude errichtet werden. Eine Bebauung soll jedoch nur im Rahmen der bestehenden Baubänder ermöglicht werden; die vorgestellte Konzeption würde insoweit ja auch keine sogen. „Briefmarkenflächen“ ausweisen. Innerhalb der vorgegebenen Bautiefen sei die Bebauung entsprechend der zukünftigen Festsetzungen frei gestaltbar.</p> <p>Die BIMA kann ihre im Eigentum befindlichen Flächen frei verkaufen, wodurch ein großer Flächenzusammenhalt nicht mehr gewährleistet sei und der Quartierscharakter nicht mehr in dem bisherigen Umfang erhalten bleiben könne. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Verwaltung keinen Einfluss auf die BIMA nehmen könne, wie saniert bzw. an wen verkauft werden soll.</p> <p>Von den Anwesenden wurden folgende Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Planung solle doch die Philosophie der „Briefmarkenfläche“ zu Grunde gelegt werden. Im Übrigen sollte die Bebauung nicht an die Straßen herangeführt werden und die festgesetzten Bautiefen nicht dem Gartencharakter zuwiderlaufen. 	<p>Die festgesetzten Baufenster orientieren sich an der Bestandsbebauung und weisen einen Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie auf. Die Tiefe der Baufenster ist nach einem für heutige Verhältnisse üblichen Maß gewählt. Sie orientieren sich am Bestand bei gleichzeitiger Einräumung von Nachverdichtungsmaßnahmen in städtebaulich verträglichem Ausmaß. Planungsziel ist die Sicherung vorhandener Grünstrukturen. Die Tiefe der Baufenster ist so gewählt, dass sie die Grünflächen weitestgehend schützt aber dem Eigentümer im Zuge der Nachverdichtung die Möglichkeit gibt sinnvoll</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Was passiert mit den vorhandenen Spielplätzen? Hier fehlten Aussagen im Planentwurf. • Eine öffentliche Zugänglichkeit der Innenstruktur zu gewährleisten; bisher sei ein Zugang zu den BIMA-Grünflächen uneingeschränkt möglich. • Der Erwerb von Grundstücken für eine städtische Grünfläche (zusätzlich zum Spiel-/Bolzplatz) und für eine Grünfläche am Schulkindergarten. Von Herrn Hastenteufel wurde hinsichtlich der gewünschten zusätzlichen öffentlichen Grünflächen geantwortet, dass diese Option an markanten Stellen im Gebiet geprüft werden wird. Ob die Ausweisung als öffentliche Grünfläche und somit deren späterer Kauf sowie Pflege durch die Stadt leistbar sind, würde jedoch abschließend dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Die Gestaltung könne sich evtl. in einer 10 m breiten Grünfläche mit Platzgestaltung darstellen. Die Anlage eines „Gemeinschaftsgartens“ zur Schaffung von Grünflächen wurde für unrealistisch eingeschätzt, da sich hierzu eine Vielzahl von Eigentümern . privatrechtlich einigen müssten. Der nachgefragte Bodenwert wurde mit z. Z. 180 €/qm angegeben. 	<p>zu sanieren und städtebaulich verträglich zu erweitern. Die Baufenster so kleinräumig festzusetzen, dass lediglich die Bestandsgebäude davon umschlossen werden, ist städtebaulich nicht vertretbar. Der Anregung sollte dahingehend nicht gefolgt werden.</p> <p>Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/ Bolzplatz“ wird durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Spielplätze auf privaten Grünflächen werden durch den Besitzer verwaltet und gepflegt.</p> <p>Die Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen/ Gärten sind Privatflächen. Die Zugänglichkeit lässt sich nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens regeln. Es werden jedoch keine einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Zugänglichkeit getroffen.</p> <p>Der Erwerb und der Erhalt weiterer Grünflächen durch die öffentliche Hand wurde ausführlich geprüft. Diese Option wird im Geltungsbereich aufgrund der Kosten (Erwerb/ Erhaltung/ Pflege) als nicht sinnvoll erachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur GRZ, der bebaubaren Grundstücksflächen, zur Begrünung der privaten Baugrundstücke sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen tragen zur planungsrechtlichen Sicherung der privaten Grünbereiche/ Freiflächen bei.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Eine abweichende Bauweise festzusetzen, welche die Begrenzung der Gebäudelänge und mögliche Anbauten eng fasst. • Eine begrünte Tiefgaragenanlagen zur Entlastung der Parkplatzsituation festzusetzen. Eine Entlastung durch anderweitiges Parkplatzangebot für „Innere Führung“ zu schaffen. Stellplätze an den Rand zu verlagern. Gemeinschaftsstellplätze herzustellen. Zu den Fragen des ruhenden Verkehrs wurde ausgeführt, dass eine Festsetzung der Tiefgarage nicht bedeute, dass diese auch gebaut würde. Eine Anwohnerparkberechtigung sei nicht zweckdienlich, da diese dann auch z. B. Besucherparken unterbinde. Es wurde zugesagt mit dem „Zentrum Innere Führung“ Gespräche zu führen, inwieweit von dort eine Entlastung der Parkplatzsituation geschaffen werden könne. Die Einhaltung eines Stellplatzschlüssels „ruhender Verkehr“ obliege in diesem Fall allerdings der Bauaufsicht des Bundes. • Erschließung des Quartiers auch über die Stichstraßen, die z. Z. angebunden, aber nicht für den Verkehr geöffnet sind: 	<p>Im Plangebiet ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die Länge der baulichen Anlage auf max. 50m begrenzt. Zur Sicherung einer großen Flexibilität der Positionierung im Falle eines Neubaus oder der Erweiterungen des Bestandes wurden keine kleinteiligen Baufenster sondern großzügige Baufenster (sog. Baufelder) festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bietet in diesem Fall nicht die nötige Flexibilität, um sowohl eine funktionierende Bauweise für die Bestandsentwicklung als auch für einen potentiellen Neubau festzusetzen. Im Übrigen würde eine solche Festsetzung einen erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte und bestehendes Baurecht darstellen, welches sich städtebaulich im vorliegenden Fall nicht begründen lässt.</p> <p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.</p> <p>Im Falle eines Neubaus wird der Stellplatzbedarf über die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz errechnet und gefordert. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das zusätzliche Stellplätze (durch Neubau/ Aufstockungen) auf den jeweiligen Baugrundstücken hergestellt werden können. Ferner ist auch diesbezüglich, zu berücksichtigen, dass es sich um die Überplanung eines bereits vollständig bebauten Gebietes handelt und im Nachhinein (einschließlich Sanierung) keine Stellplätze nachgefordert werden können. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Festsetzung von weiteren Gemeinschaftsstellplatzanlagen rechtfertigen. Die Organisation der privaten Stellplätze obliegt den Eigentümern.</p> <p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Hauptverkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Balthasar-Neumann-Straße, die Ellingshohl sowie die Von-Witzleben- Straße. Eine Er-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Vergrößerung der Einzelhandelsfläche. Laut Herrn Hastenteufel ist dies unwahrscheinlich, da umliegende Eigentümer einen Verkauf ihrer Grundstücke bisher abgelehnt haben. • Fuß- und Radweg, zusätzlich zu dem bestehenden in der von-Witzleben-Straße, hinter den Häusern anzulegen. <p>Es wurde gefordert, die Bedürfnisse der Bürger zu berücksichtigen und über den Bebauungsplan insbesondere auf die BIMA Einfluss zu nehmen. Ein „Sündenfall“ wie durch die Bebauung an der Johannes-Popitz-Straße müsse verhindert werden. Es wurde ergänzt, dass aus einer Nachfrage der Denkmalpflegebehörde bekannt sei, dass in der „Franzoseniedlung“ die „Charta von Athen“ (Wohnen im Grünen) in beachtenswerter Weise umgesetzt worden sei. Wenn Investoren die Möglichkeit bekämen Wohnungen bzw. Bestandsgebäude aufzuwerten, sei auch der soziale Wohnungsbau gefährdet.</p> <p>Herr Hastenteufel erwiderte, dass in dem Bebauungsplanverfahren das „Übermaßregelungsverbot“ beachtet werden müsse, da die Festsetzungen ansonsten in die Grundrechte der Eigentümer eingriffen. Es müsse eine</p>	<p>schließung der Wohnhäuser an der Geschwister-Scholl- Straße sowie der Ludwig-Beck-Straße über die Ellingshohl würde die verkehrstechnische Situation nicht verbessern. Die Absperrung verhindert unnötigen Schleichverkehr durch die Wohngebiete. Ferner ist wiederholt darauf hinzuweisen dass es sich um eine Bestandsüberplanung handelt. Zielsetzung der Planung ist es Baurecht für eine geordnete Nachverdichtung zu schaffen. Eine grundsätzliche Umgestaltung der Verkehrsführung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.</p> <p>Die in der Planurkunde festgesetzte Mischgebietsfläche und der Zuschnitt der Baufenster lässt eine bauliche Erweiterung des Einzelhandelsstandortes zu. Der ansässige Einzelhandelsbetreiber steht inzwischen bereits mit benachbarten Grundstückseigentümern in Kontakt.</p> <p>Es wird auf die vorausgehende Ausführung zur Erschließung des Plangebietes verwiesen. Eine Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur/ Fahrradwege ist nicht die Zielsetzung dieses Bauleitverfahrens.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit die weitere Entwicklung der Franzoseniedlung im Rahmen des rechtlich möglichen zu Steuern. Die Festsetzung der Baufenster bieten dem Eigentümer die Möglichkeit den Bestand sinnvoll (z.B. durch den Anbau eines Balkons) zu sanieren und ausgewählte Baulücken zu schließen. Es ist darauf hinzuweisen, dass ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB richten würde. Danach wäre eine deutlich höhere Dichte an Bebauung sowie eine höhere Versiegelung der Grünflächen möglich. Die Einflussnahme auf die städtebauliche Entwicklung wäre seitens der Stadt deutlich geringer. Im Rahmen des möglichen werden durch den Bauleitplan größtmöglich Grünbereiche gesichert. Hierbei sind die Anforderungen an die sachgerechte Abwägung zu beachten – Es sind die öffentlichen und die privaten Belange zu berücksichtigen und in den Abwägungsvorgang einzustellen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Interessenabwägung zwischen Städtebau und Eigentümerinteresse erfolgen. Auch beim baurechtlichen Ausschöpfen der Festsetzungsmöglichkeiten, sei das Plangebiet in seinem sich bisher darstellenden Charakter nicht unveränderlich zu halten. Allerdings versuche die Verwaltung eine bessere Inkludierung der Freiräume bei der Planung. Auch würden die möglichen planungsrechtlichen Stellschrauben hierzu sowie zu den bebaubaren Grundstücksflächen im weiteren Arbeitsprozess weitergehend geprüft. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes sei eine geregelte Bebauung gewährleistet. Denkmalpflegerisch könne nur das Quartier im Ganzen betrachtet werden, nicht einzelne Gebäude.</p> <p>Um den Bürgern die im Rahmen des Bebauungsplan mögliche Entwicklung des Geltungsbereiches verständlicher zu machen, wurde von Herrn Hastenteufel zugesagt, dass die Verwaltung eine Ansicht erarbeiten wird, die</p> <ul style="list-style-type: none"> • differenziert die Bebauung anhand von Nutzungsschablonen und • die vorhandenen Spielräume darstellt und • wo, welche Veränderungen möglich sind. <p>Es wurde zugesagt, dass die Konzeptionsunterlagen ins Internet eingestellt werden. Rückfragen oder weitere Anregungen könnten schriftlich oder mündlich an Herrn Kuntze gerichtet werden</p>	<p>Eine verpflichtende Errichtung sozialer Wohnungen ist lediglich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages möglich. Eine Sanierung der Bestandsgebäude ist sowohl mit als auch ohne Bebauungsplan möglich und eine Sicherung des sozialen Wohnungsbaues nicht über den Plan zu regeln. Wie nebenstehend bereits angemerkt sollen Grün-/ und Freiflächen durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen soweit wie möglich gesichert werden. Hierbei sind die Anforderungen an die sachgerechte Abwägung zu beachten – es sind die öffentlichen und die privaten Belange zu berücksichtigen und in den Abwägungsvorgang einzustellen.</p>

3	Petent / Petentin 1, Schreiben 30.11.2018	Den der Planung entgegenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.
	<p>Als Koblenzer Bürger und langjähriger Bewohner der s.g. Franzosensiedlung bin ich beunruhigt über die in der Unterrichtungsvorlage UV/0398/2018 angedachte Nachverdichtung unserer Siedlung (insbesondere Anlage 3 und 4). In Gesprächen mit Nachbarn habe ich festgestellt, dass meine Besorgnis von vielen mitgetragen wird. Daraufhin haben wir uns mit mehreren Nachbarn zusammengesetzt und die Frage und Themenbereiche aufgeschrieben, die uns bewegen. Diese Fragen sind im Anhang zusammengestellt.</p> <p>Da die aktuelle Unterrichtungsvorlage (s.o.) zu der möglichen Nachverdichtung weit über die bisherige Diskussion über den Bebauungsplan Nr. 201 hinausgeht, die letztmalige Veränderungssperre bereits zum Anfang Oktober 2019 ausläuft und aktuell Termine zur Beratung des Bebauungsplanentwurfs anstehen, erscheint uns eine Informationsveranstaltung über die Zukunft der s.g. Franzosensiedlung nun sinnvoll angemessen. Auf einer solchen Veranstaltung könnten die maßgeblichen Entscheidungsträger – die Stadt Koblenz und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ihre Absichten darlegen und begründen.</p> <p>Wären Sie bereit zu einer solchen Informationsveranstaltung einzuladen? Alternativ würden wir uns auch über eine schriftliche Stellungnahme zu unseren Ängsten und Sorgen freuen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fragen und Themensammlung zur s.g. „Franzosensiedlung“</p> <p>Kernfrage: Was planen die Stadt Koblenz und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit der „Franzosensiedlung“</p> <p>Insbesondere:</p>	<p>Bei der vorliegenden Petition handelt es sich um eine Fragen- und Themensammlung welche bereits am 30.11.2018 bei der Stadt eingegangen ist. Zu diesem Zeitpunkt stand der Entwurfs- und Offenlagebeschluss noch aus. Die Entwürfe aus nebenstehend genannter Unterrichtungsvorlage geben den damaligen Planungsstand wieder. Zum damaligen Zeitpunkt wurden Varianten betrachtet, die eine deutliche höhere Nachverdichtung ermöglichen. Die Entwürfe gehen über das hinaus, was jetzt Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs ist (Planungsstand zur Bebauungsplanoffenlage).</p> <p>Die Planungsziele sind der Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel 1 erläutert. Die Zielsetzung des Eigentümers ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Unabhängig davon sieht der derzeitige Eigentümer vor, die</p>

<p>Teilweise oder vollständiger Verkauf der Siedlung an die Stadt oder Dritte? Verbindliche Aussage zum Umfang der beabsichtigten Nachverdichtung Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.201</p> <p>In den Gesprächen mit den Nachbarn sind selbstverständlich noch weitere Fragen aufgetaucht, die zum Teil die Kernfragen konkretisieren, aber auch teilweise einen weiteren Themenbereich ansprechen, der mit der „Franzoseniedlung“ in Verbindung steht.</p> <p>Siedlungscharakter</p> <p>a. Plant die Stadt Koblenz aufgrund der Neuen Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) am 27. September 2018 in Kraft gesetzt, Grundeigentum zu erwerben?</p> <p>b. Was soll der zukünftige Charakter der Siedlung sein? Wie soll sich die Siedlung entwickeln? Wie werden die neuen Gebäude baulich an den Charakter der Siedlung angepasst?</p> <p>c. Wie sieht das städteklimatische Konzept der Stadt Koblenz aus? Wie passt da die zusätzliche Bebauung/ Versiegelung eines aktuell gut durchgrüntem Stadtteils rein?</p> <p>d. Wie wurde das „Städtebauliche Entwicklungskonzept Pfaffendorfer Höhe“ von 2011 berücksichtigt?</p>	<p>Flächen zu behalten. Es wird auf vorherige Ausführungen des Planungsstandes sowie Planungsziele verwiesen.</p> <p>Die Stadt Koblenz plant keinen zusätzlichen Grunderwerb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Lediglich die Fläche des Bolzplatzes ist im Besitz der Stadt.</p> <p>Ausgewiesenes Planungsziel ist es, den vorhandenen Siedlungscharakter planungsrechtlich zu sichern. In der Siedlung soll eine kontrollierte Nachverdichtung ermöglicht werden. Hierbei ermöglichen die festgesetzten Baufenster an einigen Stellen zusätzliche Baukörper. Die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen ermöglicht die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses bei einem Großteil der Bestandsgebäude. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen daher auch dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.</p> <p>Nicht nur die kontrollierte Nachverdichtung sondern auch die Sicherung der Grünstrukturen sind Ziel der Planung. Nach aktuell gültigem Baurecht wäre eine deutlich höhere Verdichtung des Geltungsbereiches möglich. Die planungsrechtlichen Schranken des Bebauungsplanes ermöglichen es, eine unkontrollierte Versiegelung der vorhandenen Grünflächen zu verhindern.</p> <p>Bei dem nebenstehend angesprochenen Konzept handelt es sich um ein Instrument der informellen Planung bei dem die Eigentumssituation zunächst unberücksichtigt blieb. Das Konzept wurde in der weiteren Planung teilweise berücksichtigt – u.a. finden sich die Grünstreifen aus dem Entwicklungskonzept</p>
---	--

	<p>e. Sind neben der weiteren Wohnbebauung auch Angebote zur Zusammenkunft und als Aufenthaltsmöglichkeiten für z.B. für Kinder, Jugendliche und Senioren geplant?</p> <p>f. Wo und wie viel Frei- und Spielflächen verbleiben bei der Nachverdichtung für die Bevölkerung ohne Privatgarten und welche Aufenthaltsqualität haben diese?</p> <p>g. Was soll langfristig mit dem Einkaufszentrum passieren (viel zu klein bei starkem Zuwachs der Wohnbevölkerung?)</p> <p>h. Was passiert mit dem Altbestand an Gebäuden, wenn die Nachverdichtung stattgefunden hat? Ist hier eine sukzessive Sanierung geplant?</p> <p>Versorgungs-/ Straßennetz</p> <p>a. Ist das Fernwärmenetz bei der Planung berücksichtigt worden? Wie soll die Versorgung/ Infrastruktur aussehen? (bei einem jetzt schon sehr maroden Fernwärmesystem?)</p> <p>b. Besteht ein Stellplatzkonzept? Wie soll die Parkraumsituation für die Altmietler geregelt werden, wenn für die Neubauten Tiefgaragen zu Verfügung stehen. Die neu herzustellenden Zufahrten zu den neuen Gebäuden würden womöglich viel der jetzt zur Verfügung stehende Stellfläche verschwinden lassen.</p> <p>z.B. Erwin-Planck-Str. 1: Durch die geplanten zwei Häuser würden sieben befestigte Stellplätze wegfallen. Ausgleich ?</p>	<p>auch im Bebauungsplan größtenteils wieder. Die rückwärtigen Bereiche sind von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Die als Bolzplatz festgesetzte Fläche bleibt als öffentliche Grünfläche im Besitz der Stadt. Bei privaten Grünflächen obliegt dem Eigentümer entsprechende Angebote zu schaffen. Auf Regelungen der Landesbauordnung (Spielplätze) wird hingewiesen.</p> <p>Da es sich um eine Angebotsplanung handelt können hier bezüglich einer Aufenthaltsqualität privater Flächen keine Aussagen getroffen werden. Die Gestaltung der privaten Freiflächen obliegt dem Eigentümer.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen zum Einzelhandel unter Nr.1 verwiesen.</p> <p>Die Sanierung des Altbestandes liegt im Ermessen des Eigentümers. Aktuell plant die BImA unter anderem die Altbestände auch zu sanieren.</p> <p>Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung eines bebauten Gebietes. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Die Sanierung der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorliegend kein Bauplanungsrechtlicher Belang.</p> <p>Bei der Errichtung von Neubauten ist vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass ausreichend Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz hergestellt werden. Der Bebauungsplan legt zur Bewältigung des Stellplatzbedarfes ausreichende Flächen fest welche sich verkehrsflächennah sowie zwischen den Gebäuden befinden sollen. Die größeren Anlagen werden aus der Quartiersmitte herausgehalten. Eine Nachforderung von Stellplätzen ist planungsrechtlich nicht möglich.</p>
--	---	---

	<p>c. Wie schlägt sich die geplante Nachverdichtung auf die Mietpreise in den Altwohnungen nieder? (Neuordnung der Versorgungsleitungen? Umlage Anliegerkosten für die Erneuerung von Leitungssystemen?)</p> <p>d. Wie viel Baustellenverkehr verursacht die Verbringung der Erdmassen beim Bau von Tiefgaragen für die Neubauten?</p> <p>e. Wie wirkt sich der starke Baustellenverkehr mit LKW und anderem schweren Gerät auf das vorhandene Straßennetz aus?</p> <p>f. Wie soll die Regelung des Baustellenverkehr an Lärmbelastung und Beunruhigung für die jetzigen Anwohner?</p> <p>g. Was bedeutet der starke Baustellenverkehr an Lärmbelastung und Beunruhigung für die jetzigen Anwohner?</p> <p>h. Auf wie viele Jahre soll sich die Bautätigkeit in der Siedlung erstrecken?</p> <p>An das Umweltamt der Stadt Koblenz bzw. das Stadtplanungsamt</p> <p>1. <u>Zum Thema „Umweltbericht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes“</u> Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>i. Wir bitten um ausführliche Information über die Ergebnisse bzw. Einsicht in den Umweltbericht.</p> <p>j. Wie ist die Bedeutung des aktuell gut durchgrüntem Stadtteils als Vernetzungsstruktur zwischen Bienhortal, Angelberg bis hin zur</p>	<p>Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Bezug auf eine konkrete Baumaßnahme und daher nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Bezug auf eine konkrete Baumaßnahme und daher nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Bezug auf eine konkrete Baumaßnahme und daher nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Bezug auf eine konkrete Baumaßnahme und daher nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen welche im Offenlagezeitraum auslagen. Zusätzlich wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt und durch die SWECO erstellt.</p> <p>Der Umweltbericht ist ein Bestandteil dieses Bebauungsplanes und Teil der Begründung.</p>
--	---	---

	<p>Schmidtenhöhe?</p> <p>An das Stadtplanungsamt</p> <p>2. Zum Thema „Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz“ Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind auch auf der Pfaffendorfer Höhe/ Hochheimer Höhe Baugebiete eingeplant (z.B. „Äppelwies“, „Soldatenbad“). Gleichzeitig entstehen auch im Bereich der Goebensiedlung weitere Wohnungen. Und auch im Bereich „Grüner Weg“ am „Unteren Asterstein“ wurden kürzlich neue Häuser gebaut.</p> <p>k. Gibt es darüber hinaus noch weitere Planungen. Wie viel Wohnraum wurde bzw. würde hier bereits neu geschaffen, ohne die Franzosensiedlung mit einzubeziehen?</p> <p>3. Zum Thema „Bedarf an Wohnungen in Koblenz bzw. auf der Pfaffendorfer Höhe“</p> <p>l. Wie hoch ist der aktuelle Bedarf an Sozialwohnungen und wo werden überall welche geplant (mit welchem Angebot)?</p> <p>m. Wie ist die Gesamtstrategie der Stadt Koblenz in Bezug auf dieses Thema?</p> <p>n. Wie lange wird das Konzept zur Unterbringung der Flüchtlingsfamilien auf der Pfaffendorfer Höhe fortgesetzt? Wie hoch ist hier noch der Bedarf? Wie sieht das Gesamtkonzept der Stadt Koblenz zur Unterbringung von Flüchtlingen aus?</p> <p>o. Wie viele Wohnungen werden aktuell für die Flüchtlingsfamilien vorgehalten und was passiert langfristig damit?</p> <p>p. Wie hoch ist aktuell der Leerstand an Wohnungen in privatem und öffentlichem Eigentum in Koblenz?</p> <p>q. Wie hoch ist aktuell der Leerstand an Wohnungen auf der Pfaffendorfer Höhe?</p> <p>r. Wurde die Möglichkeit der Aufstockung der vorhandenen Wohngebäude geprüft (analog zur Goebensiedlung) und wenn ja, warum</p>	<p>Die Thematik entzieht sich dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes</p> <p>Die Thematik entzieht sich dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes</p> <p>Diese Anregung wurde bereits in den Bebauungsplan integriert. Die maximale</p>
--	---	---

Würdigung der Anregungen – Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“

Anlage zur BV/0369/2022 – ASM Sitzung am 05.07.2022

	<p>findet sich das nicht im Konzept wieder?</p> <p>s. Was passiert langfristig im Bereich der Gneisenau- und Augustakaserne? Wie ist hier der Leerstand und die mittel- bis langfristige Planung?</p> <p>4. Zum Thema „Nachverdichtung auf der Pfaffendorfer Höhe im Bereich der Franzosensiedlung“ Die in Anlage 3 und 4 der Unterrichtungsvorlage UV/0398/2018 geplante Nachverdichtung ist unvereinbar mit den Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 201. Soll der Bebauungsplan überhaupt noch in Krafttreten? D</p> <p>Die Anlagen zu dieser Petition befinden sich im Anhang.</p>	<p>Höhe von baulichen Anlagen ermöglicht nun eine Aufstockung der Bestandsgebäude um ein Vollgeschoss.</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Bei den Anlagen handelt es sich um ältere konzeptionelle Entwürfe welche ursprünglich eine größere Nachverdichtung ermöglichen sollen. Die Konzepte wurden nicht weiter verfolgt und finden sich im vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr wieder.</p>
<p>4</p>	<p>Protokoll zur informellen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ vom 29.03.2022</p> <p>Informelle Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“</p> <p>1) In dem o.g. Verfahren hat am 28.03.22 in der Mensa des Gymnasiums auf dem Asterstein in der Zeit von 17:00 bis 20:00 Uhr eine Bürgerinformationsveranstaltung im Vorfeld der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.</p> <p>Teilnehmer</p> <p>a) Aus der Bevölkerung: 30</p> <p>b) Vom Stadtrat: Herr Bohn (CDU) , Herr Gniewosz (Bündnis 90/Die Grünen)</p> <p>c) Vom Ortsverband SPD: Herr Kretschmer</p>	<p>Den der Planung entgegenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

<p>d) Von der BImA: Herr Kreis, Herr Imig, Herr Gansen</p> <p>e) Von der Verwaltung: Herr Hastenteufel, Herr Wittgens, Herr Althoff, Herr Blankenheim, Herr Hey</p> <p>2) Ergebnis:</p> <p>Herr Hastenteufel begrüßt die Teilnehmer und stellt die Anwesenden Amtsvertreter, Vertreter der Politik sowie Vertreter der BImA vor. Anschließend erörtert Herr Althoff die allgemeinen Planungsziele, Festsetzungen sowie den derzeitigen Verfahrensstand inklusive der inhaltlichen Entwicklungen seit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in 2017. Die verfolgten Planungsziele sind die Sicherung der bestehenden Baurechte des Bestands, die Steuerung künftiger Bebauung (Nachverdichtung), die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Grünflächen sowie der Nahversorgung im Geltungsbereich und der Erhalt des Gebietscharakters.</p> <p>Herr Althoff macht darauf aufmerksam, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 201 um eine Angebotsplanung handelt. Die Planung setzt das notwendige Baurecht in Form von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen fest, konkrete Aussagen zur Realisierung konkreter Bauvorhaben werden nicht getroffen.</p> <p>Anhand eines Schwarzplanes des Geltungsbereiches werden Nachverdichtungspotentiale und die mögliche Lage künftiger Baukörper dargestellt.</p> <p>Seitens der Teilnehmer wurde sich sorgenvoll über die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen über den bestehenden Spielplätzen geäußert. Herr Althoff weist darauf hin, dass die bestehenden Spielplätze in privater Hand sind und es bei möglichen Neubauvorhaben in der Hand der Eigentümer liegt, diese zu überplanen oder zu ersetzen. Dies gilt auch für die bestehenden Nutzungsrechte der Grünflächen. Die Gesetzgebung sieht nur einen Nachweis neuer Spielplätze bei steigender Bevölkerungsentwicklung ausgelöst durch Neubau vor. Des Weiteren verweist Herr</p>	<p>Wie nebenstehend bereits erläutert handelt es sich bei den Spielplätzen um privates Eigentum. Eine bauplanungsrechtliche Regelung zur Sicherung von bestehenden Kleinkinderspielplätzen ist städtebauliche nicht zu begründen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche nicht zwingend zu einer Bebauung der Fläche führt. Es bleibt im Ermessen des Eigentümers die bestehenden Spielplätze auf privaten Flächen zu erhalten, zu sanieren oder wenn notwendig umzusetzen. Im Plan-</p>
--	---

<p>Althoff auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Innenbereichen, in denen Spielplätze planungsrechtlich zulässig wären. Das aktuelle Konzept setzt den vorhandenen Bolzplatz an der Carlo-Mierendorff-Straße als öffentliche Grünfläche fest. Die Festsetzungen bieten die Möglichkeit der Aufwertung der Freizeitanlagen.</p> <p>Eine Rückfrage der Teilnehmer bezieht sich auf die Lage und Anzahl neuer Kfz Stellplätze. Herr Wittgens verweist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz und die damit verbundene Nachweispflicht zur Schaffung neuer Stellplätze bei Neubauten in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße. Bei der Sanierung des Bestandes sieht die Gesetzgebung keine Möglichkeit vor, Stellplätze „nachzufordern“.</p> <p>Gemäß Festsetzungen können neue Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und verkehrszugewandter Baugrenze sowie innerhalb der rot umrandeten Flächen realisiert werden.</p> <p>Gemäß dem Planungsziel der Sicherung der Nahversorgung soll der Standort des Nahversorgers erhalten bleiben und ihm die Möglichkeit gegeben werden, sich zu vergrößern. Ein Teilnehmer bekundet diesbezüglich seine Sorgen um den Erhalt des dortigen Baumbestandes. Herr Althoff verweist auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz und das bereits durchgeführte Artenschutzgutachten. Der Erhalt einzelner Bäume ist zudem nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens, stattdessen wird diesbezüglich die untere Naturschutzbehörde im Genehmigungsverfahren der Bestandserweiterung beteiligt.</p> <p>Eine Teilnehmerin fragte, warum das Gebiet östlich der Von-Witzleben-Straße nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurde. Herr Althoff begründet dies mit einem fehlenden Planungserfordernis für dieses</p>	<p>gebiet befindet sich eine festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie weitere Bereiche auf den privaten Baugrundstücken (private Grün-/Gartenflächen) welche von Bebauung freizuhalten sind und somit potentiell als Standort für einen Spielplatz in Frage kommen.</p> <p>Im Falle eines Neubaus wird der Stellplatzbedarf über die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz errechnet und gefordert. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das die notwendigen zusätzlichen Stellplätze (durch Neubau/ Aufstockungen) auf den jeweiligen Baugrundstücken hergestellt werden können. Ferner ist auch diesbezüglich zu berücksichtigen, dass es sich um die Überplanung eines bereits vollständig bebauten Gebietes handelt und im Nachhinein (einschließlich Sanierung) wie nebenstehend bereits beschrieben, keine Stellplätze nachgefordert werden können.</p> <p>Wie nebenstehend bereits beschrieben ist die Steuerung der Nachverdichtung eines der Planungsziele. Dies gilt auch für die festgesetzte Mischgebietsfläche um hier dem bestehenden Nahversorger Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Diesem Planungsziel ist daher der Vorrang einzuräumen gegenüber dem Schutz einzelner Bäume. Größere Grünstrukturen sollen jedoch erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Planungsziel kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass jedes vorhandene Gehölz auch erhalten werden muss. Um eine möglichst schonende Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen wurden im Zuge des Verfahrens ein Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Im Übrigen wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz ein entsprechender Ausgleich sichergestellt, soweit aufgrund von Baumaßnahmen einzelne Bäume beseitigt werden müssen.</p> <p>Bei dem Gebiet östlich der Von-Witzleben-Straße handelt es sich um den Bundeswehrstandort „Zentrum Innere Führung“ – damit ist der Bereich auch der gemeindlichen Planungshoheit entzogen.</p>
---	--

Würdigung der Anregungen – Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“

Anlage zur BV/0369/2022 – ASM Sitzung am 05.07.2022

<p>Gebiet. Die Entwicklung des Planungskonzeptes der frühzeitigen Beteiligung führte dazu, dass die zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss auf drei Vollgeschosse angehoben worden ist, wie auch eine Teilnehmerin feststellte. Grund hierfür ist das Vorhaben der BImA, als Beitrag zur Nachverdichtung eine umfassende Aufstockung bei gleichzeitiger Sanierung des Bestandes durchzuführen. Zuletzt wies Herr Althoff auf die anstehende Offenlage vom 11.04.22 bis 16.05.22 hin. Im Rahmen der Offenlage ist es den Teilnehmern möglich, Ihre Belange zu verschriftlichen. Diese werden dann in die Abwägung eingespeist. Des Weiteren besteht dann die Möglichkeit, sich die Unterlagen digital oder im Bauberatungszentrum nochmals anzuschauen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den der Planung entgegenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt</p>
---	--

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB

1. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, Hauptverwaltung Koblenz, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen abgelehnt

2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.05.2022

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme sollte hinsichtlich der Anregung zu den Höhenfestsetzungen nicht gefolgt werden. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfehlung beschlossen abgelehnt

3. Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Bahnhofplatz 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 25.05.2022

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird in Bezug auf das geforderte Bodengutachten sowie die Aufnahme von weiteren Festsetzungen/ Regelungen nicht gefolgt werden. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen


gem. der Empfehlung beschlossen abgelehnt

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB

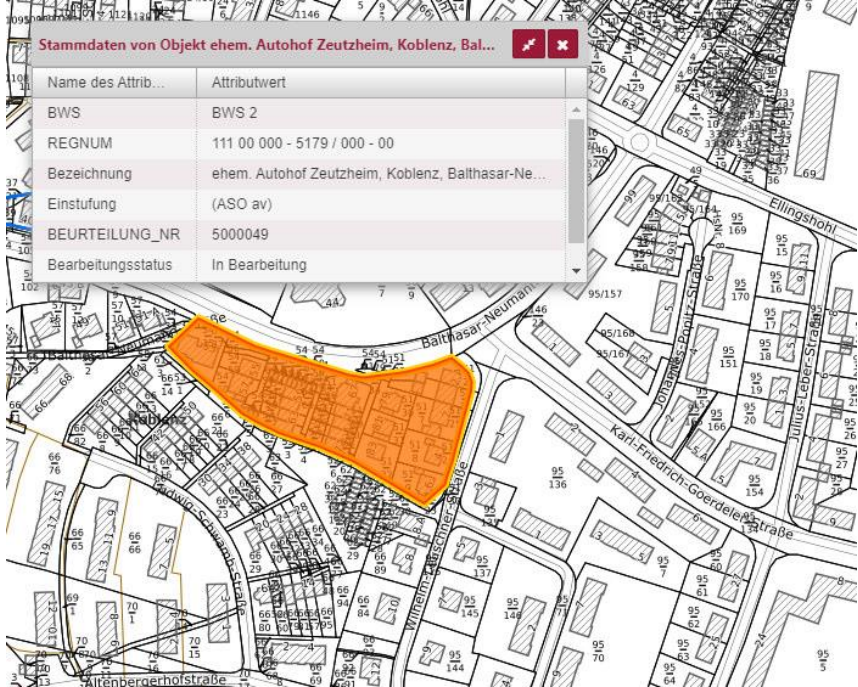
Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, Hauptverwaltung Koblenz, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz</p> <p>Vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Die nachfolgende Stellungnahme ergeht sowohl für die Netzanlagen der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM), für die wir die Betriebsführung übernehmen, als auch für die Netzanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der in unserer Zuständigkeit stehenden Medien Gas, Strom und Wasser als erschlossen anzusehen. Die Netzanlagen befinden sich überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen ausgenommen.</p> <p>Darüber hinaus sind historisch bedingt in verschiedenen Flächen der Bundesliegenschaften sowie deren Nacheigentümern 20-kV- und 1-kV-Stromkabel in nicht öffentlichen Flächen vorhanden, die seinerzeit zur Versorgung der ehemaligen militärischen Liegenschaften aufgebaut wurden und heute u.a. der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen. Betroffenheiten ergeben sich dort, wo sich die Netzanlagen und die neu festgesetzten Baufenster überlagern. Die betroffenen Netzanlagen müssen im Falle einer Bebauung der Flächen nach Möglichkeit in öffentliche Flächen umgelegt werden.</p> <p>Die in Rede stehenden 20-kV-Kabeltrassen sind in den beigefügten Lageplänen 1 bis 3 gelb gekennzeichnet. Gerne lassen wir Ihnen die Lage der 20-kV und 1-kV-Kabeltrassen zur nachrichtlichen Darstellung im Bebauungsplan als dxf-Datei zukommen. Wir bitten hierzu um kurze Mitteilung. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet zwei Transformatorstationen.</p>	<p>Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden.</p> <p>Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine etwaige Umlegung der betroffenen Netzanlagen kann im Zuge der nachgeordneten Ausführungsplanungen erfolgen.</p> <p>Bei den verlegten Kabeltrassen handelt es sich um eine bereits realisierte Maßnahme im Bestand. Aufgrund dieser Bestandssituation ist davon auszugehen, dass die Netzanlagen bereits durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert sind. Daher wird hier kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um bestehende Transformatorstationen. Ver- und Entsor-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dabei handelt es sich um die Transformatorenstation „Pfaffendorf Ellingshohl“, welche sich auf unserem Grundstück Gemarkung Pfaffendorf, Flur 5, Flurstück 49/5 befindet und um die Transformatorenstation „Pfaffendorfer Höhe“ auf dem bundeseigenen Grundstück Gemarkung Pfaffendorf, Flur 5, Flurstück 95/106.</p> <p>Die Fläche unseres Grundstücks 49/5 (Transformatorenstation „Pfaffendorf Ellingshohl“) bitten wir als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im Bebauungsplan festzusetzen (siehe beigefügter Lageplan 4).</p> <p>Die Transformatorenstation „Pfaffendorfer Höhe“ befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche. Wir bitten Sie, die Transformatorenstation mit der entsprechenden Symbolik im Bebauungsplan zu kennzeichnen (siehe beigefügter Lageplan 5).</p> <p>Weitere Anregungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.</p>	<p>gungsanlagen sind gemäß A Nummer 8 der textlichen Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Daher wird kein weiterer planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Die nebenstehende Anregung sollte nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden.</p>
2	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.05.2022</p> <p>Ihr vorbezeichnetes Schreiben nebst Anlagen habe ich dankend zur Kenntnis genommen. Zum o.g. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>I. Referat 23 –Regionalstelle Gewerbeaufsicht- Aus der Sicht der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Ansprechpartner im Referat 23 ist [REDACTED], Durchwahl: - [REDACTED]</p> <p>II. Referat 32 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz –</p>	<p>Der Stellungnahme sollte hinsichtlich der Anregung zu den Höhenfestsetzungen nicht gefolgt werden.</p> <p>Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zur oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes hat Referat 32 im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 11.09.2017, (Az. 36 232 0 1/43) Stellung genommen.</p> <p><i>Folgend der Inhalt der Stellungnahme vom 11.09.2017: Zu der o.g. Maßnahme wird von Seiten der Regionalstelle wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Abfallwirtschaft, Bodenschutz: Im Planbereich befindet sich die ehemalige Bundeswehrliegenschaft mit der Bezeichnung „BW-Außenstelle ZinstSanBW, Koblenz, Jakob-Kaiser-Straße“, mit der Registriernummer: 111-00000-0032. Für diese Liegenschaft wurde kein Altlastenverdacht festgestellt. Allerdings ist vor etwaigen Tiefbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen eine Beteiligung der SGD Nord erforderlich (Siehe beiliegenden Lageplan). Weitere wasserwirtschaftliche Belange sind nicht Betroffen.</i></p> <p><u><i>Abschließende Beurteilung:</i></u> <i>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</i></p> <p>Ergänzend zu dieser Stellungnahme wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>1. Allgemeine Wasserwirtschaft/ Starkregenvorsorge Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p> <p>Es wird außerdem um Beachtung unserer Allgemeinen Hinweise zur Starkregenvorsorge gebeten:</p>	<p>In den Hinweisen zu den Textfestsetzungen ist bereits unter Punkt 8 ein entsprechender Hinweis zur Notwendigkeit der Beteiligung der SGD Nord enthalten.</p> <p>Der Altstandort wurde unter Punkt D Nummer 8 bereits in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet teilweise eine geringe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.</p> <p>Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p>  <p>Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link: https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/</p>	<p>Die Hinweise der Textfestsetzungen unter Nummer 6 werden entsprechend der Stellungnahme redaktionell überarbeitet – einschließlich der Empfehlungen zu einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf die wesentlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet zu verweisen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und es bestehen Baurechte nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erstmaligen Baurechte geschaffen. Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Steuerung der Nachverdichtung um eine geordnete Entwicklung der Bauflächen sicherzustellen und eine übermäßige bauliche Inanspruchnahme – insbesondere der Grünbereiche – zu verhindern bzw. die schützenswerten Grünbereiche planungsrechtlich zu sichern. Diese wesentlichen Planungsziele tragen damit auch den Anforderungen an die Starkregenvorsorge Rechnung.</p> <p>Die Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur überbaubaren Grundstücksfläche und dem damit einhergehenden Schutz der bestehenden Grün- und Freibereiche, die verpflichtende Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern, die Regelungen zur Begrünung der Baugrundstücke einschließlich des Ausschlusses der sog. Schottergärten, die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie die weiteren Empfehlungen und Hinweise (Buchstabe D Nummer 3 „Fassadenbegrünung“ und Nummer 6 „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“) tragen den Anforderungen an den Umgang mit anfallenden Oberflächenwassern Rechnung und sollen einer Abflussverschärfung entgegenwirken. Es wird auf die vorausgehenden Ausführungen zu den Rahmenbedingungen im Plangebiet (bereits vollständig bebaut, bestehende Baurechte nach § 34 BauGB, regulierende Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans) verwiesen. Die Belange zur Starkregenvorsorge können zu einer Verzögerung der Abflussspitzen beitragen. Im Übrigen liegen die Bauflächen – mit Ausnahme der Gemeinbedarfsoberfläche, der öffentlichen Grünfläche und den Verkehrsflächen – im Eigentum Dritter. Aus städtebaulicher Sicht wird daher keine Notwendigkeit</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan wird unter Punkt D auf Altlasten und Bodenuntersuchungen bereits hingewiesen.</p> <p>In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde zunächst nur auf den Altstandort „BW-Außenstelle ZinstSan BW, Jakob-Kaiser-Straße“ hingewiesen. Aussagen hierzu wurden korrekt in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>In 2017 lag die Erfassung der Altstandorte für die Stadt Koblenz noch nicht flächendeckend vor. Folgender Altstandort liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist daher noch zu ergänzen: Altstandort mit der Bezeichnung „ehem. Autohof Zeutzheim, Koblenz, Balthasar-Neumann-Str. 85“ und der Reg.-Nr. 111 00 000-5179 (siehe beigefügte Grafik).</p> <p>Nach einer aktuellen Beurteilung wird die Fläche als altlastenverdächtig eingestuft. In der Begründung zur Flächeneinstufung wird darauf hingewiesen, dass in den 1950er Jahren mehrere Garagen, sowie eine Tankstelle und ein Waschplatz beantragt waren. Der Bau von 20 Garagen ist in den Akten dokumentiert, Hinweise auf den Bau einer Tankstelle ergaben sich jedoch weder aus den Akten, noch aus Luftbildern. Da die Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind (seit 1964 auf dem östlichen Bereich, seit 1984 auf dem gesamten Grundstück) ergeben sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Untersuchungserfordernis.</p> <p>Wie auch für die BW-Außenstelle ZinstSanBW ist vor etwaigen Tiefbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen eine Beteiligung der SGD Nord erforderlich.</p>	<p>gesehen bzw. es nicht als zielführend erachtet weitere Maßnahmen festzusetzen. Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Der Altstandort wird unter Punkt D Nummer 8 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung														
	<p>Lage Altstandort ehem. Autohof Zeutheim:</p>  <table border="1" data-bbox="309 395 846 646"> <caption>Stammdaten von Objekt ehem. Autohof Zeutheim, Koblenz, Bal...</caption> <thead> <tr> <th>Name des Attrib...</th> <th>Attributwert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BWS</td> <td>BWS 2</td> </tr> <tr> <td>REGNUM</td> <td>111 00 000 - 5179 / 000 - 00</td> </tr> <tr> <td>Bezeichnung</td> <td>ehem. Autohof Zeutheim, Koblenz, Balthasar-Ne...</td> </tr> <tr> <td>Einstufung</td> <td>(ASO av)</td> </tr> <tr> <td>BEURTEILUNG_NR</td> <td>5000049</td> </tr> <tr> <td>Bearbeitungsstatus</td> <td>In Bearbeitung</td> </tr> </tbody> </table> <p>Weitere Belange der Regionalstelle werden nicht berührt.</p> <p>3. Abschließende Beurteilung Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ansprechpartner im Referat 32 ist [REDACTED], Durchwahl: [REDACTED]</p>	Name des Attrib...	Attributwert	BWS	BWS 2	REGNUM	111 00 000 - 5179 / 000 - 00	Bezeichnung	ehem. Autohof Zeutheim, Koblenz, Balthasar-Ne...	Einstufung	(ASO av)	BEURTEILUNG_NR	5000049	Bearbeitungsstatus	In Bearbeitung	
Name des Attrib...	Attributwert															
BWS	BWS 2															
REGNUM	111 00 000 - 5179 / 000 - 00															
Bezeichnung	ehem. Autohof Zeutheim, Koblenz, Balthasar-Ne...															
Einstufung	(ASO av)															
BEURTEILUNG_NR	5000049															
Bearbeitungsstatus	In Bearbeitung															

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde – Seitens der oberen Landesplanungsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Ansprechpartnerin im Referat 41 ist Frau Brose, Durchwahl – 2247</p> <p>IV. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde – Von der oberen Naturschutzbehörde in der Trägerbeteiligung wahrzunehmende Belange (förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.</p> <p>Ansprechpartner im Referat 42 ist [REDACTED], Durchwahl: - [REDACTED]</p> <p>V. Referat 43 – Bauwesen – Gegen die o.g. Planungen bestehen aus Sicht der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal keine grundsätzlichen Bedenken. Die Bebauung der Pfaffendorfer Höhe hat Fernwirkung und ist weithin ins Mittelrheintal sichtbar.</p> <p>Im Zuge der angestrebten Nachverdichtung ist geplant, die zulässige Geschossigkeit von ursprünglich 2 auf 3 geschossige Gebäude zu erhöhen. Die dabei zulässigen Dachformen sind Flachdach bzw. geneigtes Dach bis zu einer Dachneigung von 30°. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen bis</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p> <p>Die erneute Überprüfung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen führt aus städtebaulichen Gründen zu keinem anderen Ergebnis. Der in der Stellungnahme erwähnte Absatz in der Begründung zum Bebauungsplan zur festgesetzten Geschossigkeit bezieht sich vor allem auf die Bestandsgebäude die aktuell zwei Vollgeschosse aufweisen. Nach Prüfung einer möglichen Aufstockung hat sich ergeben, dass insbesondere bei den zweistöckigen Bestandsgebäuden die Erweiterung um ein Stockwerk sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich sinnvoll ist – vor allem unter Beachtung der Planungsziele zur Sicherung der Grünbereiche (zulässige Aufstockung um Erweiterungen in der Fläche zu vermeiden) und die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zu 13,0 bzw. 16,0 Meter entlang der Von-Witzleben-Straße. Lt. Begründung (S.13) sollen hierbei keine Staffelgeschosse berücksichtigt werden.</p> <p>Nach unserer Einschätzung sind jedoch innerhalb der o.g. max. zulässigen Gebäudehöhen Staffelgeschosse möglich. Um das entsprechende Planungsziel (keine Staffelgeschosse) umzusetzen und eine möglichst homogene, harmonische Dachlandschaft innerhalb des Quartiers sicher zu stellen wird gebeten, die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenangaben bezogen auf die jeweilige NN Höhe des Grundstücks nochmal zu überprüfen und ggfs. anzupassen.</p>	<p>Die bestehenden zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet verfügen über Gebäudehöhen von bis zu 9,0 m. Von daher sind die in der nebenstehend angesprochenen 13,0 m nicht als zu hoch zu bewerten. Die Gebäude in der Von-Witzleben-Straße verfügen bereits im Bestand über drei Vollgeschosse bei Gebäudehöhen von bis zu 13,50 m. Die zulässigen Gebäudehöhen entlang der Von-Witzleben-Straße mit ca. 16,0 m sind daher ebenfalls als städtebaulich vertretbar zu bezeichnen. Aufgrund der Bestandssituation und insbesondere im Hinblick auf die höhere Bestandsbebauung östlich der Von-Witzleben-Straße (außerhalb des Plangebiets) sind keine städtebaulichen Missstände zu erwarten, wenn entlang der Von-Witzleben-Straße ein Gebäude mit drei Vollgeschossen sowie einem weiteren Staffelgeschoss errichtet werden sollte. Insofern räumen die Festsetzungen in dem Bereich Möglichkeiten für eine verträgliche und maßvolle Nachverdichtung ein. Grundsätzlich soll den Eigentümern auch eine größtmögliche Baufreiheit eingeräumt werden. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll es ermöglichen sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer realisieren zu können, was zu unterschiedlichen Gebäudehöhen führen kann. Ferner müssen die zulässigen Gebäudehöhen auch den Anforderungen an die energetische Bauweise genügen – z.B. größere Dämmung/stärkerer Dachaufbau. Das entsprechende Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan sollte entsprechend klarstellend aktualisiert werden.</p> <p>Soweit in einem etwaigen Einzelfall in den übrigen Teilen des Plangebiets ein Gebäude unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss errichtet würde, steht eine Gefährdung der Planungsziele nicht zu befürchten. Auch würden keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen bzw. ginge hierdurch auch nicht der Gebietscharakters verloren.</p> <p>Ferner ist in Bezug auf die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in die Abwägung einzustellen, dass ein rund 20 ha großes, bereits vollständig bebautes Gebiet in einem topographisch bewegten Gelände mit einem Angebotsbebauungsplan überplant wird. Der vorliegende Bebauungsplan kann hier lediglich für künftige Entwicklungen einen Rahmen bieten und hat sowohl die privaten</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Umweltbericht sollte gemäß Anlage 1 zum BauGB (Nr. 3d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, ergänzt werden. Ansprechpartnerinnen im Referat 43 sind die Unterzeichnerin [REDACTED] oder [REDACTED] (Initiative Baukultur)</p> <p>Hinweis: Die Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt ausschließlich elektronisch. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, wird um kurze Mitteilung gebeten.</p>	<p>(insbesondere bestehende Baurechte) als auch die öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Insbesondere aufgrund der genannten Größe des Plangebiets kann der Bebauungsplan nicht für jedes einzelne Baugrundstück detaillierte Festsetzungen treffen, die jegliche grundstücksbezogene Besonderheit oder jegliche denkbare Bauabsicht berücksichtigen. Der Stellungnahme sollte daher im Hinblick auf eine etwaige Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Stellungnahme sollte dahingehend gefolgt werden, dass die entsprechende Referenzliste der Quellen im Umweltbericht ergänzt wird. Entsprechend nebenstehender Anregung wird die Liste im Umweltbericht ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3	<p>Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Bahnhofplatz 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 25.05.2022</p>	<p>Der Stellungnahme wird in Bezug auf das geforderte Bodengutachten sowie die Aufnahme von weiteren Festsetzungen/ Regelungen nicht gefolgt werden. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen werden.</p>
	<p>Der B.-Plan 201: „städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ sieht eine Erweiterung der bebaubaren Flächen vor. Die weitere Flächenversiegelung führt zu einer verstärkten Zunahme der Oberflächenabflüsse. Zur Abflussreduzierung sind einige Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen vorgesehen. Ziel ist es jedoch, die Abflussverschärfung zu kompensieren. Zum Nachweis der Kompensation ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung in Auftrag zu geben, welche auch die Belange des beschlossenen Regenwassermanagementkonzeptes beinhaltet. Für das Konzept ist ein entsprechendes Bodengutachten frühzeitig zu beauftragen. Das Konzept ist dann in dem Textteil zum B.-Plan in einem eigenständigen Abschnitt festzusetzen.</p> <p>Die unter Absatz 6 gemachte Aussage hinsichtlich einer Nichtgefährdung des Plangebietes bei Starkregen trifft nicht zu. Sowohl die Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz als auch die Karte des Landes zeigen Abflusskonzentrationen in der Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße, in der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie in den abschüssigen Gartenbereichen der Häuserreihen oberhalb der Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße. Die Neuverdichtung würde ohne Gegenmaßnahmen zur Abflussverschärfung beitragen. Zum Schutz sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.</p> <p>Die weitere entwässerungstechnische Planung ist mit EB 85 abzustimmen.</p>	<p>Entgegen der nebenstehenden Stellungnahme sieht der vorliegende Bebauungsplan keine zusätzliche Erweiterung von bebaubaren Flächen gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo vor. Der Bebauungsplan schafft keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Flächenversiegelung. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und es bestehen Baurechte - die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass ohne die regulierenden Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans eine deutlich dichtere Bebauung einhergehend mit einer größeren Flächenversiegelung nicht auszuschließen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen daher auch nicht zu einer Abflussverschärfung bei, da - wie bereits ausgeführt - keine erstmaligen Baurechte geschaffen werden. Stattdessen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans auch einen Beitrag leisten, dass es nicht zu einer Abflussverschärfung gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo kommt. Die Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur überbaubaren Grundstücksfläche und dem damit einhergehenden Schutz der bestehenden Grün- und Freibereiche, die verpflichtende Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern, die Regelungen zur Begrünung der Baugrundstücke einschließlich des Ausschlusses der sog. Schottergärten, die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie die weiteren Empfehlungen und Hinweise (Buchstabe D Nummer 3 „Fassadenbegrünung“ und Nummer 6 „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“) tragen den Anforderungen an den Umgang mit anfallenden Oberflächenwassern Rechnung und sollen einer Abflussverschärfung entgegenwirken. Die vorgenannten Festsetzungen, Regelungen und Hinweise des Bebauungsplans entsprechen ebenfalls den Belangen des nebenstehend angesprochenen und im Stadtrat beschlossenen Regenwassermanagementkonzeptes. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung, in der die privaten und öffentlichen Belange un-</p>

		<p>tereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen sind, sind keine weiteren städtebaulichen Gründe erkennbar bzw. drängen sich auf, die - unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte privater Dritter - noch weitreichendere bzw. ggf. weiter einschränkende Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der privaten Baugrundstücke in Bezug auf das Regenwassermanagement rechtfertigen würden.</p> <p>Ferner handelt es sich um einen klassischen Angebotsbebauungsplan. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, wann genau, in welchem Umfang oder welche Art von Vorhaben (Erweiterung, Aufstockung, Ersatzneubau oder ergänzender Neubau) tatsächlich geplant und umgesetzt werden. Im Übrigen liegen die Bauflächen - abgesehen von der Gemeinbedarfsfläche, der öffentlichen Grünfläche und der Verkehrsflächen - im Eigentum von Dritten. Daher wird auch aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit gesehen bzw. es als nicht zielführend erachtet, ein gesondertes Bodengutachten zu beauftragen. Der nebenstehenden Stellungnahme zur Erarbeitung eines gesonderten Bodengutachtens sollte daher nicht gefolgt werden.</p> <p>In Bezug auf die nebenstehenden Ausführungen zur Starkregenthematik wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der SGD Nord vom 11.05.2022 unter III Buchstabe B Nummer 2 der vorliegenden Würdigung verwiesen. Die Hinweise in den Textfestsetzungen unter Nummer 6 "Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge" werden entsprechend redaktionell überarbeitet. Im Hinblick auf die nebenstehend vorgebrachten Bedenken zur Abflusskonzentration bzw. der befürchteten Verschärfung, wird auf die vorausgehenden Ausführungen zu den Rahmenbedingungen im Plangebiet (bereits vollständig bebaut, bestehende Baurechte nach § 34 BauGB, regulierende Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans) verwiesen. Die oben erläuterten Festsetzungen/ Regelungen des Bebauungsplans sowie die Hinweise sollen ebenfalls den Belangen der Starkregenvorsorge Rechnung tragen.</p> <p>Der nebenstehenden Stellungnahme sollte dahingehend gefolgt werden, dass ein gesondertes Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan in Bezug auf die Belange des anfallenden Oberflächenwassers/ Regenwassermanagement/ Starkregenereignisse redaktionell ergänzt wird.</p> <p>Der Stellungnahme sollte in Bezug auf das geforderte Bodengutachten sowie die Aufnahme von weiteren Festsetzungen/ Regelungen nicht gefolgt werden.</p>
--	--	--

Würdigung der Anregungen – Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“

Anlage zur BV/0369/2022 – ASM Sitzung am 05.07.2022

		im Übrigen sollte sie zur Kenntnis genommen werden.
--	--	---