

Stadtverwaltung Koblenz

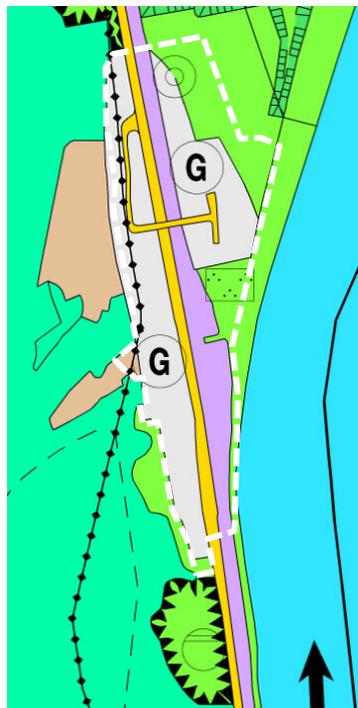


Amt 61 –

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Begründung gem.

**§ 5 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2a BauGB zur Änderung
des Flächennutzungsplans für den Teilbereich des
sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.
330 „An der Königsbach“ im Parallelverfahren**



Stand: Entwurfsfassung

[21.06.2021]

Teil A: Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Planungsanlass und Beschreibung der Planungsziele	4
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Verfahren	5
3.1 Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	5
3.2 Scoping Termin	5
3.3 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	5
3.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	6
4. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	8
5. Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan	10
5.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.....	10
5.2 Inhalte und Zielsetzung bzw. Erfordernis der Änderungsplanung.....	11
6. Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“	13
7. Planungsrechtliche Vorgaben	15
7.1 Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV).....	15
7.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	21
Abbildungsverzeichnis	28

1. Planungsanlass und Beschreibung der Planungsziele

Im südlichen Stadtgebiet der Stadt Koblenz im Stadtteil Stolzenfels an der Bundesstraße B 9 liegt das Areal der Koblenzer Brauerei, circa vier Kilometer von der Koblenzer Innenstadt entfernt. Hier stehen neben der Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Brauereibetriebes derzeit weitere/ergänzende Nutzungen in der planerischen Betrachtung.

Der Eigentümer der Liegenschaft „Koblenzer Brauerei“ hat zum Ziel, das Areal der Koblenzer Brauerei einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Dabei soll neben der Weiterentwicklung des Brauereibetriebes sowie der Unterbringung weiterer gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen, attraktiver Wohnraum am Rhein geschaffen werden. Neben der zukunftsfähigen Sicherung des Brauereistandes steht insbesondere die Formulierung eines attraktiven vorgezogenen südlichen Stadteingangs zur Koblenzer Kernstadt im Vordergrund dieser geplanten städtebaulichen Entwicklung.

Zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklung wurde eine städtebaulich-architektonische Ideenskizze vom Februar / März 2019 erarbeitet, die im Planungsausschuss der Stadt Koblenz vorgestellt und abgestimmt wurde. Das u. a. aufgrund fachgutachterlicher Einschätzungen angepasste städtebauliche Entwurfskonzept vom April 2020 galt als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie auch eine auf der Grundlage des damaligen Kenntnisstandes erarbeitete Gegenüberstellung der Flächennutzungsplanänderung. Im Anschluss wurden die Planungen weiter konkretisiert und der Bebauungsplanentwurf für das Areal sowie der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Die wichtigsten Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen durch die Verlagerung und den Neubau der Koblenzer Brauerei sowie Ansiedlung weiterer hochwertiger Angebote, wie z. B. Serviced Apartments, Büroräume, Co-Working-Räume.
- Ermöglichung von ergänzenden Angeboten für Bewohner und Zugezogene in der Stadt Koblenz, Beschäftigte und Young Professionals und Schaffung eines attraktiven Angebots in unmittelbarer Rheinnähe am südlichen Stadteingang.
- Berücksichtigung des Genius loci und Integration der Planung in die Umgebung (Berglandschaft und Stadtwald im Westen; Rhein und Uferbereich im Osten) bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Lage im UNESCO Kulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ (Sichtbeziehungen der denkmalgeschützten Gebäude (u.a. Schloss Stolzenfels)) durch die Schaffung attraktiver, öffentlicher Grünflächen, einer architektonischen Neustrukturierung des Areals sowie die Berücksichtigung von Materialität und Farbgebung von Gebäuden im Kontext der Umgebung.
- Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasser- und Immissionsschutzes, sowie die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch städtebauliche und architektonische Maßnahmen.
- Förderung nachhaltiger Mobilität mit dem Ziel der Minimierung des motorisierten Individualverkehrs sowie Sicherung der Nahmobilität sowie bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen, für die künftigen Bewohner sowie den Tourismus.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1982 entsprechen nur in Teilen der geplanten Entwicklung. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in Anwendung des § 8 Abs. 2 BauGB ist daher nicht gegeben, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich erforderlich ist.

2. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 BGBl. I S. 1728 zugrunde.

3. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“. Das zweistufige Regelverfahren zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ wird gemäß den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren sieht eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor. Unter der Voraussetzung, dass die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) zu dem Zeitpunkt bereits rechtswirksam ist, kann nach dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Bebauungsplan mit der Ausfertigung und Bekanntmachung in Kraft treten.

3.1 Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss

Am 29.08.2019 hat die Stadt Koblenz den Aufstellungsbeschluss (Vorlage: BV/0413/2019) für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und unterstützt damit das Anliegen des Eigentümers der Liegenschaft „Koblenzer Brauerei“, das Areal einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Die Bekanntmachung erfolgte in der Rheinzeitung, Ausgabe B, vom 01.10.2019.

3.2 Scoping Termin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Zu diesem Zweck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einem Scoping-Termin nach Koblenz eingeladen, der am 24.06.2019 stattgefunden hat.

Hierbei wurden insbesondere folgende Punkte durch die teilnehmenden Fachstellen und Behörden thematisiert: (Teil-) Lage des Plangebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, hochwasserfreie Rettungswegeplanung, Lage des Plangebiets im Trinkwasserschutzgebiet IIIA (Wasserwerk Oberwerth), Schmutzwasserbeseitigung des Brauereigeländes, Berücksichtigung des Anhang II der FFH-Richtlinie, Betroffenheit von Forstflächen, Kampfmittel- und Altlastenuntersuchungen, Lage des Plangebiets im UNESCO-Weltkulturerbe, Leistungsfähigkeit der bestehenden Anbindung an die Bundesstraße B 9 und weitere Verkehrsfolgeabschätzungen.

Die Ergebnisse des Scoping-Termins bilden im Wesentlichen die Grundlage für den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

3.3 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 12.05.2020 den Konzeptionsbeschluss (Vorlage: BV/0303/2020) für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ sowie zur Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ einschließlich der dazugehörigen Unterlagen (für den Bebauungsplan: Lageplan,

Städtebauliches Entwurfskonzept, Plan- und Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 330; für den Flächennutzungsplan: Lageplan, Gegenüberstellung der Flächennutzungsplanänderung, aktueller Plan- und Sachstand zur Änderung des Flächennutzungsplans) gefasst. Der Konzeptionsbeschluss beinhaltet gleichzeitig den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Bekanntmachung zu den Konzeptionsbeschlüssen mit Beauftragung auf deren Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, erfolgte in der Rheinzeitung, Ausgabe B, vom 10.06.2020. Die Auslegungsunterlagen konnten auch im Internet unter <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/bebauungsplaene/> eingesehen werden.

Darüber hinaus erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung am 16.06.2020 in der Rhein-Mosel-Halle. Aus der Bürgerinformationsveranstaltung gingen sieben Anregungen, Fragen und Themen hervor; der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz des Regionalverbands Rhein-Mosel-Lahn im November 2020 hat eine Stellungnahme nachgereicht.

Aus den Anregungen, Fragen und Themen sowie Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

3.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 10.06.2020 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Es wurden 44 Stellen, Institutionen und Behörden angeschrieben.

Den Beteiligten wurden vorhandene Planungsunterlagen und Informationen zum aktuellen Arbeitsstand gem. dem Konzeptionsbeschluss vorgelegt (Lageplan, Gegenüberstellung der Flächennutzungsplanänderung, aktueller Plan- und Sachstand zur Änderung des Flächennutzungsplans).

Insgesamt gingen 33 Rückmeldungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, von denen 9 keine Anregungen und Bedenken enthielten. In den Rückmeldungen sind auch drei Stellungnahmen mit Anregungen stadinterner Ämter enthalten.

Ein Großteil der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten inhaltlich den Bebauungsplan zum Gegenstand. Wesentliche Aspekte der auf die Änderung des Flächennutzungsplans bezogenen Stellungnahmen waren:

- Darstellung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Reinfufers,
- Darstellung einer Verkehrsverbindung zu dem geplanten Wohngebiet als örtliche Hauptverkehrsstraße und
- Beachtung der Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) bzw. Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Mittelrhein Westerwald.

Die in den Stellungnahmen benannten Aspekte wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Entsprechend der Weiterentwicklung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ auf der Grundlage der im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie auf der Grundlage von neuen Abstimmungsergebnissen, Erkenntnissen aus zwischenzeitlich vorliegenden Fachgutachten und auch von Weiterentwicklungen städtebaulicher Planungen (insbesondere der Planung des Büros Langhof GmbH, Berlin

im Bereich südwestlich der Bahn / B 9), wurde auch der vorliegende Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans weiterentwickelt (vgl. auch Kap. 2 und Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan).

4. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stolzenfels, im südlichen Stadtgebiet der Stadt Koblenz, an der Bundesstraße B 9. Der dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ und dem Einleitungsbeschluss für die parallele Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegende ca. 14,4 ha große Geltungsbereich erstreckt sich auf Flächen westlich und östlich der B 9 bzw. der parallel verlaufenden Bahntrasse. Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich weiter konkretisiert und modifiziert. Nach den erfolgten Anpassungen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans nun eine Fläche von ca. 10,2 ha (vgl. Abb. 1 und Abb. 2).

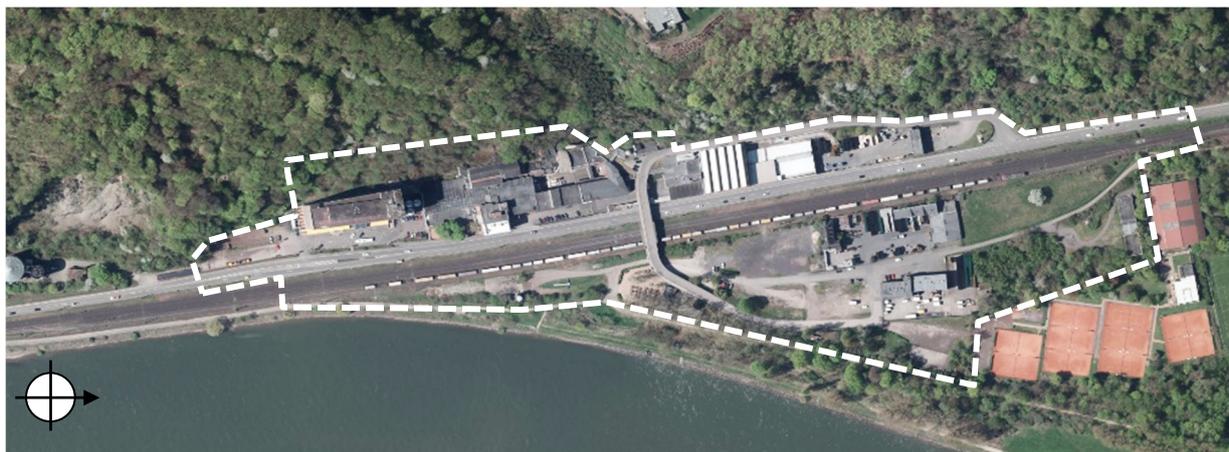


Abb. 1: Ungefähre Lage des Plangebiets „An der Königsbach“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (weiße gestrichelte Linie) (o. Maßstab)

Quelle: Stadtvermessungsamt Koblenz, November 2019, Ergänzung durch AS+P, März 2021

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (vgl. Abb. 2, rote gestrichelte Linie) ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“, (vgl. Abb. 3, weiße gestrichelte Linie), da insbesondere im nördlichen, südöstlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplans die geplanten Nutzungen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans bereits entsprechen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beträgt eine Größe von ca. 9,8 ha und wird wie folgt begrenzt (vgl. Abb. 2):

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch „Grünflächen/Parkanlagen“ begrenzt, wo wiederum eine Fläche „Geschützter Landschaftsbestandteil“ angrenzt. Zudem grenzen nördlich die ebenfalls durch das Plangebiet verlaufenden „Verkehrsflächen“ bzw. „überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (Bundesstraße B 9 / „An der Königsbach“) und „Bahnanlagen“ (Bahnstrecke 2630 Köln-Bingen) an sowie „Grünflächen/Flächen für Abgrabungen“.
- Im Nordwesten verläuft der Geltungsbereich innerhalb „Gewerblicher Bauflächen“ entlang „Straßenverkehrsflächen“ bzw. „überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (Bundesstraße B 9 / „An der Königsbach“) wo ebenfalls „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ sowie „Flächen für Wald“ (Stadtwald) angrenzen. Im Südwesten verläuft der Geltungsbereich ebenfalls durch „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für „Wald“ und „Grünflächen“. Dort wiederum grenzen „Flächen mit Denkmälern / archäologischen Fundstellen“ an. Weiterhin verläuft hier teilweise eine „oberirdische Hauptversorgungsleitung“ (20-kV-Freileitung bzw. heute Erdkabel) von Nordwesten nach Südwesten durch das Plangebiet.
- Im Süden reicht der Geltungsbereich an „Grünflächen/Flächen für Abgrabungen“ bzw. eine „Kläranlage“ an.

- Im Osten wird der Geltungsbereich durch „Grünflächen/Parkanlagen“ (Uferbereich des Rheins) bzw. „Wasserflächen“ (Rhein) begrenzt.

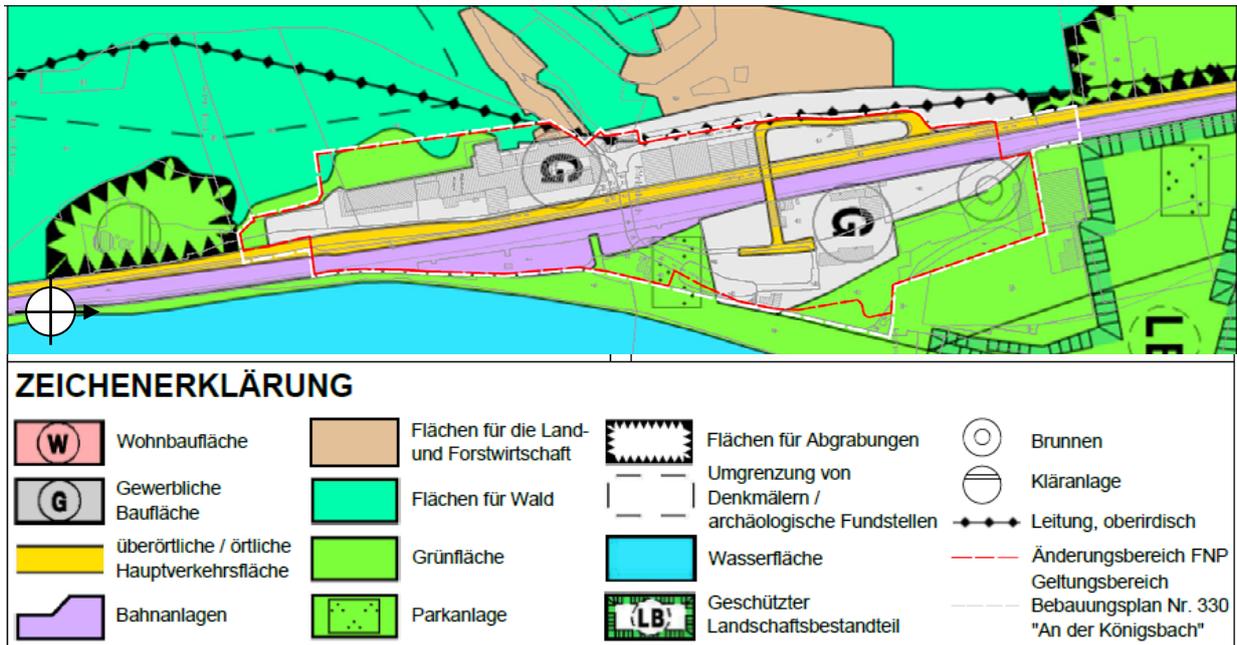


Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP (rote gestrichelte Linie) (o. Maßstab)

Quelle: Vgl. Internetseite des Geoportals der Stadt Koblenz, abgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal/koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552>, Zugriff: April 2020 und Stadtvermessungsamt Koblenz, November 2019
Ergänzung durch AS+P, März 2021

5. Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan

5.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) stellt innerhalb des betroffenen Bereichs (Änderungsbereich) „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“, „Flächen für Wald“, „Grünflächen/Parkanlagen“, Flächen für „Bahnanlagen“ ((Bahnstrecke 2630 Köln-Bingen) und „Straßenverkehrsflächen bzw. „überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (Bundesstraße B 9 / „An der Königsbach“) sowie einen „Brunnen“ (Brunnen 9) dar. Im westlichen Plangebietsbereich verläuft von Norden nach Süden teilweise eine „oberirdische Hauptversorgungsleitung“ (20-kV-Freileitung bzw. heute Erdkabel). Im Rahmen frühzeitiger Abstimmungen mit Vertretern der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) im Mai 2020 sowie vertiefender Untersuchung zur technischen Infrastruktur (vgl. auch Kap. 6.15 der Begründung zum Bebauungsplan) wurde festgestellt, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan von 1982 dargestellte Leitungsführung der „oberirdischen Hauptversorgungsleitung“ in diesem Bereich nicht korrekt ist. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird somit der tatsächliche Verlauf korrigiert bzw. aufgrund einer voraussichtlich notwendigen, zum derzeitigen Zeitpunkt noch unbekanntem Verlegung der Leitung, auf die Darstellung der Leitung verzichtet.

Auch wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsbereiche nicht parzellenscharf wirksam sind, so gelten die zukünftigen Nutzungsabsichten und deren Lage innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ -zumindest in Teilbereichen- nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

5.2 Inhalte und Zielsetzung bzw. Erfordernis der Änderungsplanung

Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und damit die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung zu gewährleisten ist der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung (Änderungsbereich, vgl. Abb. 3, rot gestrichelte Linie) zu ändern.

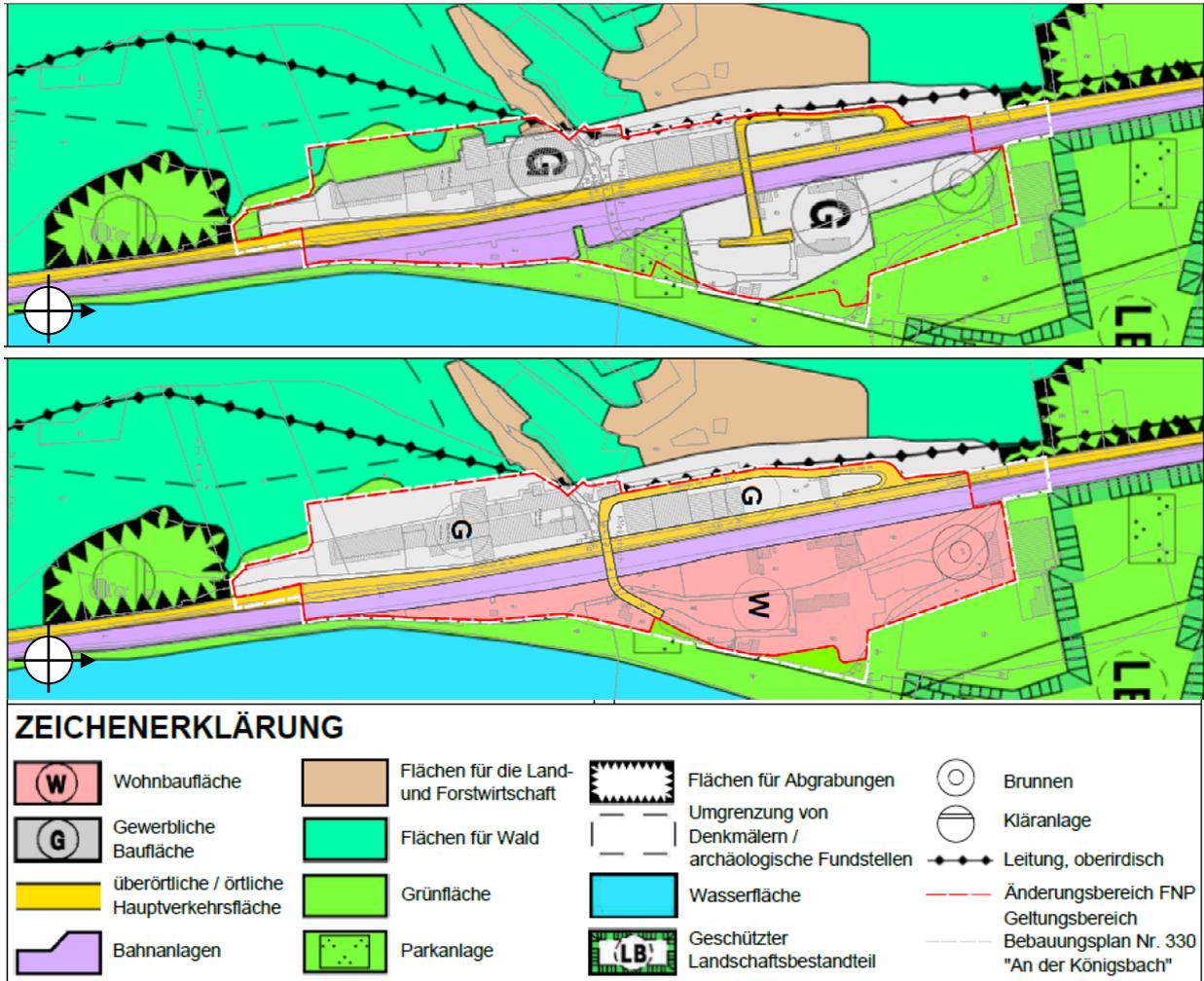


Abb. 3: Gegenüberstellung: aktuell wirksamer Flächennutzungsplan (1982) (oben) und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (unten) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP (rote gestrichelte Linie) (o. Maßstab)

Quelle: Vgl. Internetseite des Geoportals der Stadt Koblenz, abgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552>, Zugriff: April 2020 und Stadtvermessungsamt Koblenz, November 2019
Ergänzung durch AS+P, März 2021

Im Bereich westlich der Bahn / B 9 werden die „Gewerblichen Bauflächen“ analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans in westlicher („Flächen für Land- und Forstwirtschaft“, „Flächen für Wald“ und „Grünflächen“) sowie südlicher („Grünflächen“) Richtung erweitert, um die geplante städtebauliche Neuordnung des Gebiets und insbesondere den Erhalt der gewerblichen Nutzung der Koblenzer Brauerei zu sichern. Der Eingriff in die südwestlich gelegenen Wald- und Grünflächen ist aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen der vorgesehenen Bebauung und damit zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich. Auch wenn Teilflächen hier bauleitplanerisch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, so wird über die festgesetzten Baufenster im sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 330 „An der

Königsbach“ sichergestellt, dass dort keine Gebäude errichtet werden; ohnehin lässt die heutige topographische Situation (Steilhanglage) keine gewerbliche Bebauung bzw. Nutzung zu. (vgl. auch Kap. 7.2, Ziel Z 89).

Die östlich der Bahn / B 9 dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“, sowie zum überwiegenden Teil die „Grünflächen/Parkanlagen“ und teilweise die Fläche für „Bahnanlagen“ werden -ebenfalls nahezu analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans- im Hinblick auf die geplante Flächenentwicklung zu Wohnzwecken geändert. Hierbei wird eine Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt, womit die städtebauliche Zielsetzung der Entwicklung eines attraktiven vorgezogenen südlichen Stadteingangs realisiert werden kann. Die Darstellung „Brunnen“ wird beibehalten, da der in diesem Bereich liegende Horizontalfilterbrunnen (Brunnen 9) insbesondere als Abwehrbrunnen (vgl. Kap. 6.15 der Begründung zum Bebauungsplan) und voraussichtlich zur künftigen Lösch-/ und Wasserversorgung des Plangebiets (vgl. auch Kap. 6.15 der Begründung zum Bebauungsplan) erhalten bleiben muss. Die „Grünflächen/Parkanlagen“ an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans, sollen weiterhin einen begrüneten Übergang zum Rheinufer gewährleisten bzw. ggf. als potenzielle Spiel- und Aktionsflächen für künftige Bewohnerinnen und Bewohner fungieren.

Des Weiteren erfolgen Anpassungen im Bereich der dargestellten „Straßenverkehrsflächen“ bzw. „überörtlichen/örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ gemäß der heutigen Bestandssituation des Straßenverlaufs, was im Wesentlichen eine Verschiebung des Brückenbauwerks „An der Königsbach“ in südliche Richtung bedeutet: die Verkehrsfläche wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze in Richtung Süden erweitert und gemäß der heute bestehenden, über die B 9 und Bahnfläche verlaufenden Brückensituation bis an den bestehenden Böschungsbereich im östlichen Plangebiet (künftige Wohnbaufläche) dargestellt. Der Knotenpunkt B 9 / „An der Königsbach“ im Nordwesten des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans wird -weitestgehend analog zur Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“- ebenfalls geringfügig erweitert.

Die oberirdische Hauptversorgungsleitung, „Leitung-oberirdisch“ stellt eine 20-kV-Freileitung dar. Die Leitungsführung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1982 stimmt nicht mit der heutigen Situation überein (vgl. auch Kap. 6.15 der Begründung zum Bebauungsplan); der Leitungsverlauf des heute 20-kV-Erdkabels müsste demnach angepasst und als „Leitung, unterirdisch“ dargestellt werden. Da jedoch im Zuge der vorgesehenen Planungen voraussichtlich eine teilweise Verlegung bzw. ein teilweiser Rückbau erforderlich werden (vgl. auch Kap. 6.15 der Begründung zum Bebauungsplan), wird in dem vorliegenden Entwurf zur FNP-Änderung auf eine Darstellung verzichtet.

Die Anordnung und Umgrenzung der Flächen erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfskonzepts für das Areal der Koblenzer Brauerei (Stand: Mai 2021) bzw. des aktuellen Bebauungsplanentwurfs zum Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (Entwurfssfassung, Stand: 02.06.2021). Innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans werden somit „Wohnbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, Flächen für „Bahnanlagen“, „Straßenverkehrsflächen“ bzw. „überörtliche/örtliche Hauptverkehrsflächen“ sowie ein „Brunnen“ dargestellt. (vgl. Abb. 3)

6. Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“

Nachdem im Februar/März 2019 eine erste städtebaulich-architektonische Ideenskizze für das Areal der Koblenzer Brauerei entwickelt worden war, deren Intention es war, durch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Areals der Koblenzer Brauerei und die Ergänzung von weiteren gewerblichen Nutzungen sowie eines dem Rhein zugewandten Wohngebiets einen neuen, vorgezogenen südlichen Stadteingang zu formulieren, wurde diese weiter in einem städtebaulichen Entwurfskonzept im April 2020 konkretisiert. Diese Konkretisierung, die dem Konzeptionsbeschluss im Frühjahr 2020 zugrunde lag, wurde erneut überarbeitet, zuletzt im Mai 2021, wobei im Wesentlichen die zwischenzeitlich vorangeschrittenen Planungen im Südwesten des Plangebiets aufgenommen wurden. Das Konzept bildet die Maßgebliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans.

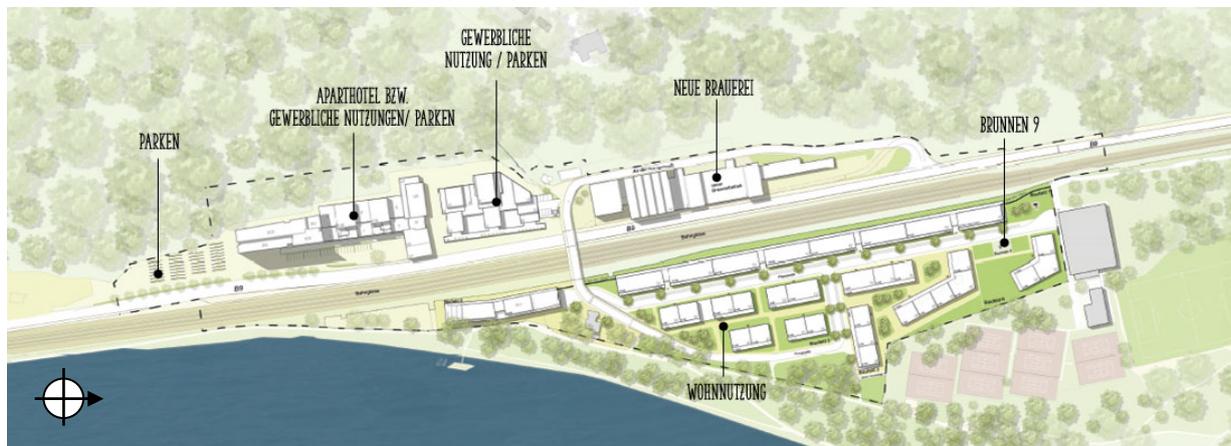


Abb. 4: Städtebauliche Konzeption (Aktualisierung Mai 2021) – Übersicht Nutzungen

Quelle: AS+P, Mai 2021

Planerische Zielsetzung für das Areal war und ist es, das westlich der B 9 / Bahn gelegene, ikonografisch gestaltete Turmgebäude (ehem. Lagergebäude („Tower“)) unter Beibehaltung seiner gestaltprägenden Eigenheiten einer Nutzung als Aparthotel für Young Professionals und Studierende zuzuführen. Die durch den Umbau des Brauereibetriebs darüber hinaus freiwerdenden Gebäude und Flächen sollen vorwiegend gewerblichen Nutzungen, weiteren Beherbergungsmöglichkeiten für Young Professionals und Dienstleistungen sowie einer Tagespflege, Büros, Studios und campusartigen, büronahen Nutzungen gewidmet bleiben. Damit sollen die Flächen westlich der B 9 bzw. der parallel verlaufenden Bahntrasse insbesondere im südlichen Bereich modernen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Im nördlichen Bereich ist der Neubau der Brauerei zwischen der Erschließungsstraße „An der Königsbach“ und der B 9 geplant und bietet langfristige Sicherheit für die traditionsreiche Produktionsstätte.

Das neue Wohnquartier auf den Flächen östlich der B 9 / Bahntrasse soll seine Grundstruktur einerseits aus den Erfordernissen des Lärmschutzes, insbesondere entlang der Verkehrsstraßen, und andererseits aus der herausragenden Lage unmittelbar am nördlichen Eingang des Mittelrheintales entwickeln. Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eines damit einhergehenden entsprechenden Immissionsschutzes ist eine mehrgeschossige Riegelbebauung mit städtebaulichen Dominanten im Bereich nördlich und südlich der die Bahngleise und die B 9 querenden Brücke vorgesehen. Daran anschließend, in Richtung des Rheins, prägen eine aufgelockerte Bebauung mit block- und punktiert angeordneten Gebäuden und abfallenden Geschossigkeiten in Richtung Rhein den Städtebau, um die Blickbeziehungen zum Rhein zu gewährleisten und einen Übergang zum Uferbereich zu schaffen.

Bei der Ausgestaltung der Gebäude sollen in den Erdgeschosszonen flutbare Stellplatzanlagen integriert werden. Mögliche Eingriffe in den Retentionsraum des Flusses durch die Bebauung oder die Verkehrserschließung sollen über eine geringfügige Tieferlegung der Stellplatzanlagen unter das heutige Grundstücksniveau ausgeglichen werden.

Die Erschließung der Flächen östlich der B 9 / Bahntrasse soll weiterhin über die vorhandene Zuwegung „An der Königsbach“ und die Brücke erfolgen. Angrenzende Nutzungen wie die Tennisplätze im Bereich des Tennisclubs TC Oberwerth Koblenz e.V. sowie der Uferbereich mit vorhandenen Geh- und Radwegen bleiben unangetastet, wobei eine Aufwertung bzw. planerische Integration des Uferbereichs des Rheins Bestandteil der städtebaulichen Betrachtung ist.

Insgesamt wurde sowohl westlich als auch östlich der B 9 / Bahn ein kompaktes, flächensparendes neues Quartier entworfen, welches das heute teilweise untergenutzte Gebiet insgesamt aufwertet und dabei die Erweiterungswünsche des Grundstückseigentümers sowie die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Koblenz miteinander in Einklang bringt. Es wird auch sichergestellt, dass sich die Planung harmonisch in das Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ einfügt. Das städtebauliche Entwurfskonzept bildet die inhaltliche Konzeptionsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans und damit des Flächennutzungsplans.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur städtebaulichen Konzeption wird auf das Kapitel 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 330 „an der Königsbach“ verwiesen.

7. Planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen und gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Grundlagen hierfür sind die für das Plangebiet geltenden Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017).

7.1 Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 07.10.2008 beschlossen, die entsprechende Rechtsverordnung trat am 25.11.2008 in Kraft. Zu den Themen Erneuerbare Energien, Korrekturen der Mittelzentren und Windkraft erfolgte seitdem jeweils eine Teilfortschreibung. Er bildet einen räumlichen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Es werden raumbedeutsame Ziele, Planungen und Erfordernisse beschrieben, um eine nachhaltige Raumentwicklung zu gewährleisten. Damit wird der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung gem. § 1 Abs. 2 ROG, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führen soll, entsprochen.

Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze der Landesplanung genannt, welche den Standort des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans betreffen. Eine Konkretisierung der Aspekte erfolgt gemäß dem Anpassungsgebot und der Pflicht zur fachlichen Integration und Umsetzung landesplanerischer Ziele im Rahmen der Regionalplanung.

Ziel Z 36

Die Stadt Koblenz ist als Oberzentrum ausgewiesen. Ein Oberzentrum ist ein Standort mit oberzentralen Einrichtungen und Verknüpfungspunkten im System von großräumigen Verkehrsachsen zudem hat es besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen. Diese Funktionen sind zu sichern, was mit der vorliegenden Planung erreicht wird.¹

Neben der Weiterentwicklung des Brauereibetriebes sowie der Unterbringung weiterer gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen, soll attraktiver Wohnraum am Rhein geschaffen werden. Weiterhin steht neben der zukunftsfähigen Sicherung des Brauereistandes insbesondere die Formulierung eines attraktiven vorgezogenen südlichen Stadteingangs zur Koblenzer Kernstadt im Vordergrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung (vgl. auch Kap. 1). Die bestehenden Verkehrsverknüpfungspunkte (Bundesstraße B 9 und Bahnstrecke 2630 Köln-Bingen) bleiben unangetastet. Damit wird der Funktion des Oberzentrums Koblenz mit seiner Verknüpfungsfunktion im (Schienen-)verkehr, im Sinne u. a. eines Ausbaus des touristischen Potentials oder auch der Versorgungs- und Entwicklungsfunktion durch neue Wohn- und Arbeitsplätze, mit der vorgesehenen Planung Rechnung getragen.

¹ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil A, S. 86

Ziel Z 31

Nach dem Ziel Z 31 ist der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung einzuräumen. Im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren.²

Dem Ziel wird mit der planerischen Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung weitestgehend Rechnung getragen. Es erfolgt eine Neuordnung der gewerblichen Flächen westlich der B 9 / Bahn, die bereits in Anspruch genommen sind. Die Flächen östlich der B 9 bzw. Bahnlinie sind weitestgehend ebenfalls bereits durch u. a. bauliche Anlagen und Lagerflächen in Anspruch genommen. Auf diesen erfolgt eine Nutzungsänderung und sie werden einer neuen Siedlungsentwicklung zugeführt. Die Planung ist als nachhaltig zu verstehen, auch den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Flächen wiedergenutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Die Bauleitplanung erstreckt sich demnach auf bisher schon bebaute und siedlungsstrukturell genutzte Bereiche. Sie betrifft ausschließlich die sog. Innenentwicklung. Denn die Flächen östlich wie westlich der B 9 sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als Bauland zu werten. Sie gehören zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der allerdings bis dato einer anderen als der geplanten Nutzung, dienlich war. Die Bauleitplanung führt zu einer Intensivierung der Nutzung, sie dient dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung. Sie dient zum einen gewerblichen Zwecken, auch gewerblichem Wohnen (westlich der B9) und einer verdichteten und qualitativ verbesserten Wohnbebauung östlich der B9. Beides ist eine zielführende Innenentwicklung, sodass für die hier abzudeckenden Bedarfe an anderer Stelle eine Flächenentwicklung in den Außenbereich hinein nicht notwendig werden wird.³

Die obere Landesplanungsbehörde (E-Mail vom 26.03.2021) kommt nach Prüfung der aufgeführten Darlegung zu dem Schluss, dass -gegenüber der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2020- es keinem Zielabweichungsverfahren von Ziel 31 des LEP IV bedarf.

Ziel Z 34

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat nach dem Ziel Z 34 ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung, ist hierbei zu vermeiden.⁴ Entsprechend der Erläuterung ist das Ziel die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen, sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.

All diesen Kriterien wird hier entsprochen. Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung auf dem Areal ist als ganzheitlicher Ansatz und als eine Einheit im Sinne der Innenentwicklung zu verstehen. Dabei erfolgt die Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der nach Auffassung der Stadt Koblenz keine Splittersiedlung darstellt, sondern ein historisch gewachsener eigenständiger Siedlungskörper ist, der nunmehr neu geordnet wird. Zunächst

² Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil A, S. 79

³ Vgl. Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Schreiben zur Würdigung zum Thema „Zielabweichungsverfahren“ (Z 34), 09.03.2021

⁴ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil A, S. 79

erfolgt die Ausweisung der Gewerblichen Bauflächen ebenso wie die der Wohnbauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten, auch wenn die Königsbacher Brauerei nicht das Gewicht eines eigenen Stadtteiles hat, ist durch die über 100 Jahre lange industrielle Entwicklung hier ein Ortsteil mit einem siedlungsstrukturellen Gewicht entstanden, verbunden mit einer entsprechenden baulichen Prägung des Stadteingangs von Koblenz. Die Siedlungseinheiten bestehen bis heute beidseitig der B9 auf bislang gemischt bzw. gewerblich genutzten Bauflächen. Da sich die Gebietsentwicklung nach § 34 BauGB bzw. deutlich vor dem Bundesbaugesetz dort bereits im Wesentlichen vollzogen hat, gibt es insoweit keine Festsetzungen gemäß der BauNVO. Entscheidend ist, dass mit der jetzigen Bauleitplanung an die bisherigen Siedlungseinheiten angeknüpft wird und sie "lediglich" weiterentwickelt werden. Dabei ist unerheblich, dass die Siedlungseinheiten bisher überwiegend gewerblich geprägt waren. Auch gewerbliches Wohnen und sonstige gewerbliche Nutzungen, die mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden sind, stellen Siedlungseinheiten dar. Was vermieden werden soll, sind Splittersiedlungen und ungegliederte bandartige Siedlungsstrukturen, wie die Begründung darlegt. Diesem Ziel wird hier durch eine kompakte städtebauliche Nachverdichtung entsprochen. Das Entwurfskonzept sieht eine vielgestaltige und verdichtete Wohnnutzung im östlichen Bereich (mit ca. 44.000 m² Geschossfläche und etwa 340 Wohnungen) und im westlichen Bereich eine differenzierte, gewerblich geprägte Nutzung (Aparthotel für Young Professionals und Studierende, Büros und Dienstleistungen, Verwaltung, Hochschulnutzung) vor (mit ca. über 600 Wohneinheiten), ferner wird die Brauerei verlagert.

Den Belangen der Ortsgestaltung wird in besonderem Maße Rechnung getragen, ebenso dem Thema Weltkulturerbe. Die bisherigen Brauanlagen werden teilweise abgerissen und unterliegen einem Neubau. Das Refurbishment des bisherigen Lagergebäudes erfolgt unter besonders hohen gestalterischen Anforderungen, MWWK, GDKE und SGD sind hierbei wegen der Lage im Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“ eingebunden. Das massive Lagergebäude wird gliedert, terrassiert und begrünt; das Gleiche gilt für die angrenzende Bebauung. Das Gebäude ist in seiner Neugestaltung nach den Plänen von Prof. Langhof nicht wieder zu erkennen. Insgesamt erfolgt hier eine erhebliche Verbesserung der Ortsgestaltung und indirekt auch des Landschaftsschutzes und der Belange des Weltkulturerbes. Das für die Bauleitplanung zugrunde gelegte städtebauliche Entwurfskonzept fügt sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung und der Orts- und Landschaftsgestaltung ein, es werden nur in den Randbereichen zusätzliche Flächen neu in Anspruch genommen.

Auch ein größerer zusätzlicher Erschließungsaufwand ist nicht vorgesehen, da die bestehende Infrastruktur mit der Brücke „An der Königsbach“ über die B 9 / Bahntrasse den östlichen Bereich bereits erschließt, demnach wird die bisherige Erschließungsstraße und bestehende Anbindung an die B 9, ebenso wie die straßenmäßige Zuwegung zum Gelände östlich der B 9 durch die Neuplanung genutzt. Es erfolgt lediglich eine Differenzierung der Erschließung auf der östlichen Seite, um der verdichteten Bebauung Rechnung zu tragen.⁵

Die obere Landesplanungsbehörde (E-Mail vom 26.03.2021) kommt nach Prüfung der aufgeführten Darlegung zu dem Schluss, dass -gegenüber der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2020- kein Erfordernis zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens von Ziel 34 des LEP IV gesehen wird. Diese Sichtweise wird vom Referat Bauwesen der SGD Nord geteilt, mit dem die Frage der ausschließlich räumlichen und funktionalen Anbindung des neuen Siedlungskomplexes "An der Königsbach" an bereits bestehende Siedlungseinheiten erörtert wurde. Auch bedarf es keines Zielabweichungsverfahrens von Ziel 31 des LEP IV.

⁵ Vgl. Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Schreiben zur Würdigung zum Thema „Zielabweichungsverfahren“ (Z 34), 09.03.2021

Grundsatz G 86

Als ein Beitrag zum Ressourcenschutz wird auf der Ebene der Landesplanung das Leitbild „Freiraumschutz“ skizziert. Darin verankert ist auch, dass eine unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum flächensparend und umweltschonend erfolgen soll.⁶

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden überwiegend bereits in Anspruch genommene Flächen einer neuen Nutzung zugeführt, oder sollen im weiteren Planungsprozess neu geordnet werden, nur in den Randbereichen im östlichen Plangebiet werden zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, sodass dem Leitbild „Freiraumschutz“ Rechnung getragen wird.

Ziel Z 87

Das Plangebiet liegt (gem. Karte 7 des Landesentwicklungsprogramms) in einem als landesweit bedeutsam ausgewiesenen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug). Landesweit bedeutsame Bereiche für den Freiraumschutz sind durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.⁷

Näher erläutert wird dieser Aspekt daher im Zusammenhang mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald. (Vgl. auch Kap. 7.2, Ziel Z 53)

Ziel Z 115

Die Stadt Koblenz ist Bestandteil eines klimatischen Belastungsraums (Karte 14). Die Bauleitplanung wird hierbei aufgefordert, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen zu sichern. Eine Konkretisierung erfolgt durch die Regionalplanung mit der Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.⁸

Näher erläutert wird dieser Aspekt daher im Zusammenhang mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald. (Vgl. auch Kap. 7.2, Grundsatz G 74)

Ziel Z 91, Ziel Z 92, Grundsatz G 94, Grundsatz G 95

Die Stadt Koblenz und explizit der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“ (Karte 9), mit einer landesweiten Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern. Durch den Status UNESCO Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Zudem besitzt es Bedeutung für die Naherholung im Raum Koblenz. **(Ziel Z 91)**⁹

Weiterhin liegt der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans innerhalb des Kernbereichs der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Welterbe Oberes Mittelrheintal“

⁶ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil B, S. 108

⁷ Vgl. Ebenda, S. 108

⁸ Vgl. Ebenda, S. 128

⁹ Vgl. Ebenda, S. 111, 177 (15a)

(Ziel Z 92, Karte 10). Die Kulturlandschaften, als Lebens- und Wirtschaftsraum, stehen durch die Wechselwirkung von Mensch und Natur für eine starke regionale Identität, die als Grundlage einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung dient. Demnach sollen gemäß dem Ziel Z 92 die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschaftscharakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden.¹⁰ Gemäß der zweiten Teilfortschreibung des LEP IV, die im August 2015 in Kraft getreten ist, wird das Ziel Z 92 des Kapitels 4.2.2 Kulturlandschaften erweitert. Demnach sind der Kern- und Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ sowie „Obergermanisch-Raetischer Limes“ von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten. Damit sollen die Welterbestätten vor Beeinträchtigungen geschützt werden, wozu insbesondere größere bauliche Anlagen gewerblicher Art oder touristische bzw. Freizeitnutzungen gehören, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Stätten stören können.¹¹ Das UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ und der rheinland-pfälzische Teil des „Obergermanisch-Rätischen Limes“ werden aufgrund ihrer Kulturträchtigkeit als herausragende Beispiele einer historischen Kulturlandschaft gesehen. Demnach weisen beide Räume – auch im Sinne der Nachhaltigkeit – besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale auf. Gemäß dem **Grundsatz G 94** sollen demnach im Bereich des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ u. a. notwendige Infrastruktureinrichtungen gefördert und die Investitionen für den Hochwasserschutz und für die Renaturierung mit Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung, des Naturschutzes und der Tourismusinfrastruktur verbunden werden. Auch der **Grundsatz G 95** beschäftigt sich mit der nachhaltigen Entwicklung der Kulturlandschaft, indem die Notwendigkeit der Förderung einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung für die Kulturlandschaften, insbesondere hinsichtlich der Sicherung des Erscheinungsbildes unterstrichen wird (u. a. durch eine ortstypische Weiterentwicklung oder die Wiederinbetriebnahme ehemals wirtschaftlich genutzter Flächen mit prägendem Bestandteil der Kulturlandschaft).¹²

Auch hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter als planrelevante übergeordneten Ziele des Umweltschutzes wird im Teil C des LEP Bezug auf das Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ genommen und als Entwicklungsschwerpunkt dargelegt.¹³ Eine detaillierte Beurteilung des Planungsvorhabens am Eingang zum Mittelrheintal mit einem Nachweis der Welterbeverträglichkeit der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Oberes Mittelrheintal“ wird in Kapitel 6.13 der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt.¹⁴

Eine detaillierte Beurteilung des Planungsvorhabens am Eingang zum Mittelrheintal mit einem Nachweis der Welterbeverträglichkeit der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Oberes Mittelrheintal“ wird in Kapitel 6.13 der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt. Es wird weiterhin an dieser Stelle auf die Anlage zum Bebauungsplan „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe ‚Oberes Mittelrheintal‘“ verwiesen.

¹⁰ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil B, S. 114

¹¹ Vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz vom 21. August 2015 zur 2. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV), 2015, Punkt 4, S. 3

¹² Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil B, S. 114 ff. (G 94 / G 95)

¹³ Vgl. Ebenda, Teil C, S. 196

¹⁴ Vgl. Ebenda, Teil B, S. 114

auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Weiterhin wird auf das Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal““ verwiesen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz den landesplanerischen Vorgaben nicht widerspricht. Die obere Landesplanungsbehörde bzw. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sieht in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2020 grundsätzlich keine Bedenken gegen die Neuordnungs- und Entwicklungsplanung des Bauleitplanverfahrens. Vorbehalte aufgrund des Tangierens der Ziele Nr. 31 und 34 des LEP IV konnten im Laufe des Verfahrens ausgeräumt werden. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald trat am 11.11.2017 in Kraft. Die Regionalplanung dient unterhalb der Raumordnung auf Landesebene der Konkretisierung, der fachlichen Integration und Umsetzung landesplanerischer Ziele. Sie nimmt damit eine vermittelnde Stellung zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung ein.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt in einem Areal, für das im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald die nachfolgenden siedlungs- und freiraumstrukturellen Gebietsausweisungen festgelegt sind. Des Weiteren ist die Bahntrasse (Köln-Bingen) als „Großräumige Verbindung-Schiene“ nachrichtlich übernommen. (vgl. Abb. 5)



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Quelle: Vgl. Internetseite der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, abgerufen unter: <https://mittelrhein-westerwald.de/index.php/veroeffentlichungen/raumordnungsplan>, Zugriff: Dezember 2020

Ziel Z 33

Die dargestellten Siedlungsflächen im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind nachrichtliche Planinhalte aus ATKIS gemäß dem Raumordnungskataster. Der Bereich östlich der Bahntrasse ist in großen Teilen vorwiegend als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der tatsächlichen Nutzung und Bebauung der Brauereilagerflächen. Östlich, zwischen Rheinufer und Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, grenzt ein Streifen Siedlungsfläche Wohnen an. Die Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans widersprechen diesen regionalplanerischen Ausweisungen nicht.

Nach dem Ziel 33 ist bei der Darstellung weiterer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines Flächennutzungsplans ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren

Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Der nach Ziel Z 30 quantifizierende Bedarf darf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.¹⁵

Unter Annahme eines Planungshorizontes bis zum Jahr 2040 mit der dazu passenden Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mittlere Variante) wird für die Stadt Koblenz ein Bedarfswert von 237,51 ha errechnet. Der sich in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan enthält 83 ha Wohnbauflächen und 8 ha gemischte Baufläche, die zur Hälfte angerechnet werden. Summiert mit den Baulücken aus der aktuellen Erfassung der Stadt Koblenz ergibt sich eine Potenzialfläche von 121 ha. Es ergibt sich somit ein Schwellenwert (Bedarfswert – Potenzialfläche = Schwellenwert) von 116,51 ha.¹⁶ Dieser wird durch die Flächennutzungsplanänderung eingehalten.

Ziel Z 53

Das Umfeld des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans ist im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen (Themenkarte 04). Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind nach dem Ziel Z 53 innerhalb der Regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.¹⁷

Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist aufgrund des Maßstabs des Regionalen Raumordnungsplanes kaum möglich. Es ist jedoch in einer vergrößerten Darstellung deutlich ablesbar, dass die bestehenden Siedlungsflächen (ATKIS Basisdaten Bebauung) bei der Ausweisung des Regionalen Grünzugs ausgenommen sind. Die grüne senkrechte Schraffur ist unterbrochen. Auch die obere Landesplanungsbehörde teilt diese Auffassung, eine entsprechende Bestätigung seitens der Behörde erfolgte am 19.03.2020.¹⁸ Da sich die Planungen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vorwiegend, auf den derzeit bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen beschränkt, ist keine Überlagerung mit einem Regionalen Grünzug absehbar.

Grundsatz G 97

Nach dem Grundsatz G 97 soll in einem „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (vgl. auch Themenkarte 07) soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Region Koblenz am Mittelrhein verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale mit hohem Erlebniswert und der historischen Stätten über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich auch aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals als UNESCO-Welterbe. Als Erläuterung zu diesem Grundsatz wird im Textteil des Regionalen Raumordnungsplans ausgeführt, dass der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden soll. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie

¹⁵ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, vgl. Ziel 33 zu Kapitel 1.3.2, S. 16

¹⁶ Vgl. hierzu auch die näheren Ausführungen und Berechnungsschritte in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2020

¹⁷ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 29

¹⁸ Vgl. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Schreiben mit E-Mail vom 19.03.2020

z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in diesen Vorbehaltsgebieten vermieden werden.¹⁹

Im westlichen Bereich der Gewerblichen Bauflächen wird der Standort der alteingesessenen Koblenzer Kulturbrauerei gesichert, die das Orts- und Landschaftsbild bestimmenden Gebäude (hier der das ehemalige Lagergebäude („Tower“) und das Sudhaus) können somit erhalten bleiben. Im östlichen Bereich erfolgt eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung. Mit der vorgesehenen Planung werden Einrichtungen für den Tourismus in Gastronomie und Beherbergung (Aparthotel für Young Professionals und Studierende) geschaffen bzw. langfristig nachhaltig gesichert. Auch der Bereich des Rheinufer, der im urbanen Raum eine besondere Rolle für den Tourismus und die Naherholung spielt, wird mit der Planung durch öffentliche Grünflächen gesichert; und bleibt durch die Flächennutzungsplanänderung unangetastet. Die Flächennutzungsplanänderung sichert die bereits bestehenden Gewerblichen Bauflächen und ergänzt diese um Wohnbauflächen. Die Planung entspricht damit den regionalplanerischen Grundsätzen des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus der Regionalplanung.

Ziel Z 59

Nach dem Ziel Z 59 sind die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den „Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus“ von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in großen Flusstälern und insbesondere in den Hangbereichen nicht zulässig. Große Einzelbauwerke Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild in den großen Flusstälern nicht beeinträchtigt werden.²⁰

Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung im Plangebiet ist als ganzheitlicher Ansatz und als eine Einheit im Sinne der Innenentwicklung zu verstehen. Dabei erfolgt die Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der nach Auffassung der Stadt Koblenz keine Zersiedlung darstellt, sondern ein historisch gewachsener eigenständiger Siedlungskörper ist, der nunmehr neu geordnet wird (vgl. auch Kap. 7.1., Ziele Z 31 und Z 34) Es werden bereits in Anspruch genommene Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und nur in den Randbereichen zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Das konkrete Maß der baulichen Nutzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Rahmen des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ festgesetzt. Hierbei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ebenfalls zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Ziel Z 59 bzw. die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild werden damit nicht beeinträchtigt; für weitere Ausführungen wird auf das Kapitel 6.13 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. das Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe ‚Oberes Mittelrheintal‘“ verwiesen.

Grundsätze G 61, G 63

Das gesamte Areal zwischen dem Rhein im Osten und der Bundesstraße B 327, das vorwiegend von Waldflächen geprägt ist, wird im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ ausgewiesen. Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt im Raumordnungsplan wird ein regionaler Biotopverbund

¹⁹ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 50

²⁰ Vgl. Ebenda, S. 35

ausgewiesen. Nach dem Grundsatz G 61 sollen in den Bauleitplänen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.²¹ Gemäß dem Grundsatz G 63 soll innerhalb des Vorbehaltsgebiets regionales Verbundsystem der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.²² (vgl. auch Themenkarte 05)

Für die Ausweisung und Konkretisierung des regionalen Biotopverbundsystems in den Bauleitplänen liefern die Landschaftsrahmenpläne die fachliche Grundlage. Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Koblenz sind innerhalb des Geltungsbereichs verschiedene Biotope erfasst. Diese werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung fachplanerisch differenziert untersucht.

Eine Verwirklichung der Vorhabenplanung steht in keinem Konflikt mit den vorgegebenen Grundsätzen der Raumordnung für den regionalen Biotopverbund.

Ziel Z 67

Östlich der Bahntrasse sind die Flächen außerhalb der dargestellten Siedlungsflächen (ATKIS Basisdaten Bebauung) in der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans als „Vorranggebiete für Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Nach dem Ziel Z 67 sieht der Regionale Raumordnungsplan vor, dass diese Bereiche von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten sind.²³

Im Rahmen der Abstimmung mit der SGD Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sowie Regionalstelle Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen) konnte jedoch im Oktober 2019 der genaue Grenzverlauf des Vorranggebietes Hochwasserschutz ermittelt werden.²⁴ Im Ergebnis greifen die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächen nicht in das Vorranggebiet Hochwasserschutz ein. Mit der kommunalen Bauleitplanung wird also das regionalplanerische Ziel des Vorrangs Hochwasserschutz beachtet.

Grundsatz G 74

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Nach dem Grundsatz G 74 sollen in den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen:

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und

²¹ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 35

²² Vgl. Ebenda, S. 37

²³ Vgl. Ebenda, S. 39

²⁴ Vgl. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Schreiben mit E-Mails vom 31.10.2019 und vom 19.03.2020

- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.²⁵

Die Flächennutzungsplanänderung sichert die bereits bestehenden Gewerblichen Bauflächen und ergänzt diese um Wohnbauflächen. Es handelt sich um eine Innentwicklung und die Neuordnung bereits in Anspruch genommener und versiegelter Flächen. (vgl. auch Kap. 7.1., Ziele Z 31 und Z 34) Nur kleinteilig werden die bereits genutzt Flächen durch Neuinanspruchnahmen ergänzt. Im Rahmen des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ werden weitere Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Klima festgesetzt: Gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplans wird dem Klimaschutz ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Fundierte fachgutachterliche Analysen des erarbeiteten Klimagutachtens zum Bebauungsplan sind geeignet potenzielle Konfliktsituationen zu minimieren. Dies betrifft z. B. Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung oder zur Größe, Stellung und Höhe von Gebäuden. Auch die festgesetzte Dachbegrünung weist positive Effekte für das lokale Klein-klima durch Abschattung und Verdunstung auf. Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen am Rheinufer werden positive klimaökologische Wirkungen erzielt, wie z. B. Staubfilterung, Temperatenausgleich und eine Gewährleistung des Frischlufttransport unterstützt.

Die klimatischen Belange werden in der Planung angemessen berücksichtigt, die angestrebte Flächennutzungsplanänderung steht dem nicht entgegen.

Ziel Z 89

Im Westen grenzen an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Waldflächen, die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ ausgewiesen sind. Nach dem Ziel Z 89 dürfen Vorranggebiete für Forstwirtschaft für andere Nutzungen und Funktionen, welche die forstwirtschaftlichen Belange und die übrigen Waldfunktionen beeinträchtigen, nicht in Anspruch genommen werden.²⁶

Die Bauleitplanung greift jedoch in das Vorranggebiet Forstwirtschaft nicht ein. Auch wenn Teilflächen im südwestlichen Änderungsbereich bauleitplanerisch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, so wird über die festgesetzten Baufenster im sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ sichergestellt, dass dort keine Gebäude errichtet werden; ohnehin lässt die heutige topographische Situation (Steilhanglage) keine gewerbliche Bebauung bzw. Nutzung zu. Die Ziele, die mit den Vorranggebieten Forstwirtschaft auf regionalplanerischer Ebene verfolgt werden, bleiben unangetastet. Auch nach Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde liegt hier kein Zielkonflikt vor: Das Vorranggebiet Forstwirtschaft grenzt nach der verbindlichen Plankarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 lediglich an die derzeitige Bebauung und somit auch an das zukünftige Plangebiet an.²⁷

²⁵ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41-42

²⁶ Vgl. Ebenda, S. 48

²⁷ Vgl. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Schreiben mit E-Mail vom 19.03.2020

Ziel Z 49

Im Regionalen Raumordnungsplan sind dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen benannt, die eine erhebliche Fernwirkung aufweisen (Themenkarte 08). Mit dem Ziel Z 49 wird hierzu formuliert, dass dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren sind.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befinden sich das Schloss Stolzenfels, sowie auf der gegenüberliegenden Rheinseite die Löhnberger Mühle, die Johanniskirche in Lahnstein, das Kloster auf dem Allerheiligenberg, die Burg Lahneck und das Martinsschloss. Alle genannten Bauwerke tragen in besonderer Weise zur regionalen Identität bei.

Gemäß Regionalplanung soll in einem großen Umkreis um diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung durch Siedlungsentwicklung, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Bauten vermieden werden. Bestehende Beeinträchtigungen sollen nach Möglichkeit gemildert oder ganz beseitigt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung sichert die bereits bestehenden Gewerblichen Bauflächen und ergänzt diese um Wohnbauflächen. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt dabei keine Blickbeziehungen zu den genannten landschaftsprägenden Gesamtanlagen. Die auf der anderen Rheinseite gelegenen Anlagen sind durch den trennenden Flusslauf weit genug entfernt. Auch das rund 2 km entfernte Schloss Stolzenfels wird in seinem Erscheinungsbild durch die deutlich höher gelegene exponierte Lage nicht beeinträchtigt. (vgl. auch Kap. 6.13 in der Begründung zum Bebauungsplan sowie das Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal““)

Das konkrete Maß der baulichen Nutzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ festgesetzt; die Vereinbarkeit mit den dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen wird entsprechend aufgezeigt. Für detaillierte Ausführungen wird auf das Kapitel 6.13 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. das Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal““ verwiesen.

Konflikte zu den raumordnerischen Vorgaben der Regionalplanung bezüglich einer Beeinträchtigung von dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen im näheren Umfeld sind nicht zu erwarten. Den Grundsätzen der Regionalplanung wird durch die geplante städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen.

Ziel Z 184, Grundsätze G 183, 185, 187, 188

Der regionale Raumordnungsplan greift die Ausweisungen der Landesplanung und der UNESCO für das „Obere Mittelrheintal“ als Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung auf und übernimmt nachrichtlich die Kernzone der Welterbestätte Oberes Rheintal in der Plankarte. Im Textteil werden für das Welterbe Grundsätze und Ziele definiert, die sowohl auf das ästhetische Landschaftsbild (G 188), einer Weiterentwicklung der Kulturlandschaft (G 185) als auch auf eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung (G 183, 187) insbesondere im Dienstleistungsgewerbe näher eingehen. Auch zukünftig soll die Anerkennung des Mittelrheintals als Welterbe der Menschheit gesichert werden (Z 184). Hierzu sind entsprechende Konzepte für die Sicherung und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft aufzustellen.²⁸

²⁸ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 87 ff.

Auf kommunaler Ebene haben sich die 60 im Welterbegebiet liegenden Gebietskörperschaften in einem Zweckverband zusammengeschlossen, um das Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“ in seiner kulturellen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei wurden ein Handlungsprogramm sowie ein Kulturlandschaftsentwicklungskonzept verabschiedet, in dem Ziele, Projekte und Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft definiert sind.

Bereits im bestehenden Flächennutzungsplan sind die gewerblichen Flächen als solche ausgewiesen und werden entsprechend genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebiets der Flächennutzungsplanänderung sind Wohnbauflächen vorgesehen. Planungsrecht für Nutzungen, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören können, wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht geschaffen.

Zudem wird das konkrete Maß der baulichen Nutzung zur Sicherung des Einklangs mit dem charakteristischen räumlichen Erscheinungsbild der Welterbestätte im Rahmen des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ festgesetzt und die Vereinbarkeit aufgezeigt. Eine detaillierte Beurteilung des Planungsvorhabens am Eingang zum Mittelrheintal mit einem Nachweis der Welterbeverträglichkeit der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Oberes Mittelrheintal“ wurde in einem eigenständigen Dokument erarbeitet. Für detaillierte Ausführungen wird auf das Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal““ verwiesen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz den regionalplanerischen Vorgaben nicht widerspricht.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ungefähre Lage des Plangebiets „An der Königsbach“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (weiße gestrichelte Linie) (o. Maßstab)	8
Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP (rote gestrichelte Linie) (o. Maßstab)	9
Abb. 3: Gegenüberstellung: aktuell wirksamer Flächennutzungsplan (1982) (oben) und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (unten) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP (rote gestrichelte Linie) (o. Maßstab)	11
Abb. 4: Städtebauliche Konzeption (Aktualisierung Mai 2021) – Übersicht Nutzungen	13
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	21