

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN KOBLENZ

## BEGRÜNDUNG

ARBEITSENTWURF: STAND 09.12.2019



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

Herr Worms, Tel. 0261 129 3164  
Herr Langenstein, Tel. 0261 129 3160  
flaechennutzungsplan@stadt.koblenz.de

Stadtentwicklung  
und Bauordnung

**Anmerkungen zum Bearbeitungstand:**

Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um einen unvollständigen Vorentwurf und ein Arbeitsexemplar. In diesen Text werden noch kontinuierlich Verbesserungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Der Text wurde noch nicht von politischen Gremien der Stadt Koblenz abgesehnet und ist daher für öffentliche Diskussionen nicht geeignet.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>8</b>
1.1. Anlass der Gesamtfortschreibung.....	8
1.2. Vorläufer des Koblenzer Flächennutzungsplanes.....	9
1.3. Allgemeine Zielvorstellungen.....	9
1.4. Planungsinstrument der Raumordnung und Stadtplanung.....	10
1.5. Gegenstromprinzip .....	10
1.6. Steuerungs- und Bindungswirkung.....	11
1.7. Planinhalte mit unterschiedlichen Rechtswirkungen .....	12
1.7.1. Darstellungen.....	12
1.7.2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	14
1.8. Maßstab und Planzeichen.....	15
1.9. Bestandsdarstellungen und Neuplanungen .....	17
1.10. Leitbild „Schlanker Flächennutzungsplan“.....	18
<b>2. Verfahren .....</b>	<b>20</b>
2.1. Erste Schritte zur Gesamtfortschreibung .....	20
2.2. Bearbeitungsphase ab 2015.....	20
2.3. Wichtige Verfahrensschritte .....	22
<b>3. Vorgaben und Ziele für den FNP.....</b>	<b>23</b>
3.1. Überörtliche Vorgaben.....	23
3.1.1. Bundes- und landespolitische Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs	23
3.1.2. Baugesetzbuch .....	23
3.1.3. Landesentwicklungsprogramm IV.....	25
3.1.4. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald .....	29
3.2. Kommunale Planungsvorgaben.....	32
3.2.1. Masterplan Koblenz.....	32
3.2.2. Landschaftsplan.....	34
3.2.3. Klimawandel .....	37
3.2.4. Wohnraumversorgung .....	44
3.2.5. Einzelhandelskonzept .....	45
3.2.6. Weitere kommunale Konzepte .....	45
3.3. Bevölkerungsprognosen .....	46
3.3.1. Demografischer Wandel in Deutschland .....	46
3.3.2. Demografische Entwicklung in Rheinland-Pfalz.....	47
3.3.3. Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz .....	49
<b>4. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen .....</b>	<b>51</b>

4.1.	Allgemeine Vorbemerkung Wohnbauflächen .....	51
4.1.1.	Gesamtumfang der Flächen.....	51
4.1.2.	Kennzeichnung und Beschreibung der verworfenen Flächen .....	52
4.1.3.	Darstellung von Baugebieten statt Bauflächen .....	52
4.1.4.	Beschreibung der Mischbauflächen im Kapitel Wohnen.....	52
4.2.	Bedarf an neuen Wohnbauflächen .....	53
4.2.1.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Wohnbauflächenbedarf.....	53
4.2.2.	Schwellenwerte der Landes- und Regionalplanung .....	56
4.2.3.	Bedarfsannahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes .....	59
4.2.4.	Abschätzung des Bedarfes an neuen Wohnbauflächen .....	60
4.3.	Begründung der einzelnen potentiellen Wohnbauflächen .....	61
4.3.1.	Arenberg .....	61
4.3.2.	Arzheim.....	70
4.3.3.	Bubenheim .....	76
4.3.4.	Immendorf.....	89
4.3.5.	Kesselheim .....	95
4.3.6.	Lay .....	103
4.3.7.	Lützel.....	108
4.3.8.	Metternich .....	111
4.3.9.	Niederberg.....	119
4.3.10.	Pfaffendorfer Höhe.....	133
4.3.11.	Rübenach .....	136
4.3.12.	Wallersheim .....	152
4.3.13.	Sonstige Stadtteile.....	155
<b>5.</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>156</b>
5.1.	Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen .....	156
5.1.1.	Gewerbeflächen im Bestand .....	156
5.1.2.	Gewerbeflächen in Planung .....	156
5.1.3.	Gewerbeflächenbedarfsanalyse.....	157
5.1.4.	Flächenbevorratung oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	158
5.1.5.	Einteilung der Stadt in Entwicklungsbereiche .....	159
5.2.	Geplante gewerbliche Bauflächen.....	161
5.2.1.	Gewerbliche Bauflächen „Entwicklungsbereich Nord“ .....	161
5.2.2.	Gewerbliche Bauflächen „Entwicklungsbereich Ost“ .....	180
5.2.3.	Gewerbliche Bauflächen „Entwicklungsbereich West“ .....	190
<b>6.</b>	<b>Sonderbauflächen.....</b>	<b>208</b>

6.1.	Sonderbauflächen für die Erholung.....	208
6.2.	Sonstige Sonderbauflächen .....	208
6.2.1.	Sondergebiete für Einzelhandel.....	209
6.2.2.	Konzentrationszone für die Windenergie .....	210
6.3.	Geplante Sonderbauflächen .....	210
6.3.1.	Sonderbauflächen „Entwicklungsbereich Nord“ .....	210
6.3.2.	Sonderbauflächen „Entwicklungsbereich West“ .....	215
<b>7.</b>	<b>Bedeutsame Konversions- und Umbaubereiche.....</b>	<b>221</b>
7.1.	Fortgeschrittenen Konversionsprojekte .....	223
7.1.1.	Ehem. Fritsch-Kaserne .....	223
7.1.2.	Ehem. Hundeschule der Bundeswehr.....	223
7.1.3.	Ehem. Standortverwaltung.....	223
7.2.	Angedachte Konversionsprojekte .....	224
7.2.1.	Technischer Bereich West der Fritsch Kaserne .....	224
7.2.2.	Langemarck-Kaserne.....	224
7.2.3.	Rheinliegenschaft des BAAINBw.....	225
7.3.	Aufgegebene Konversions-Projekte .....	226
7.3.1.	Wehrtechnische Dienststelle 41 .....	226
7.3.2.	Gneisenau-Kaserne .....	228
7.4.	Nicht militärische Umbaubereiche .....	229
7.4.1.	Umnutzung Sportplatz Steinstraße.....	229
<b>8.</b>	<b>Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).....</b>	<b>230</b>
8.1.	Bestehende Verkehrsflächen .....	230
8.2.	Rücknahme von Straßenverkehrsprojekten .....	231
8.3.	Neue Flächen für den Straßenverkehr.....	237
8.3.1.	ST-01 „Nordtangente“ .....	237
8.3.2.	ST-02 „Ausbau Autobahn-Anschlussstelle A 61 / Metternich“ .....	245
8.3.3.	ST-03 „Ostumgehung Rübenach An der Krummfuhr“ .....	247
8.3.4.	ST-04 „Verbindungsspanne GVZ A 61“ .....	249
8.4.	Bahnflächen .....	252
8.4.1.	Bahnhöfe / Schienenhaltepunkte .....	252
8.4.2.	Bahnflächen .....	252
8.4.3.	Bahntrasse Koblenz - Bassenheim.....	253
8.5.	Flugverkehr .....	254
8.6.	Seilbahn und Schrägaufzug.....	254
<b>9.</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>255</b>

9.1.	Öffentliche Verwaltungen.....	255
9.2.	Schulen .....	255
9.3.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen.....	256
9.4.	Einrichtungen für soziale Zwecke .....	256
9.5.	Einrichtungen für kulturelle Zwecke .....	256
9.6.	Einrichtungen der Bundeswehr .....	257
9.7.	Weitere Gemeinbedarfsflächen .....	257
<b>10.</b>	<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen .....</b>	<b>259</b>
10.1.	SP-KH-01v – „Bezirkssportanlage“ .....	260
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).....</b>	<b>262</b>
<b>12.</b>	<b>Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) .....</b>	<b>265</b>
12.1.	Grün- und Parkanlagen .....	265
12.2.	Kleingartenanlagen.....	266
12.3.	Friedhöfe .....	267
12.4.	Sonstige Grünflächen.....	268
<b>13.</b>	<b>Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) .....</b>	<b>269</b>
<b>14.</b>	<b>Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches.....</b>	<b>270</b>
14.1.	Wasserflächen .....	270
14.2.	Landwirtschaft .....	270
14.3.	Wald .....	271
<b>15.</b>	<b>Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB) .....</b>	<b>273</b>
15.1.	Altlasten .....	273
15.1.1.	Schutzwürdigkeit des Bodens .....	273
15.1.2.	Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan.....	273
15.2.	Bodenschätze, Abgrabungen, Aufschüttungen.....	278
<b>16.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>280</b>
16.1.	Flächen für den Einzelhandel.....	280
16.2.	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete .....	284
16.3.	Wasserschutzgebiete .....	286
16.4.	Denkmalschutz .....	287
<b>17.</b>	<b>Integration des Landschaftsplanes .....</b>	<b>290</b>
17.1.	Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen .....	290
17.2.	Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB).....	290
17.3.	Landschaftsplanerische Inhalte im Flächennutzungsplan.....	291
17.3.1.	Vorhandene Schutzgebiete des Naturschutzes .....	291

17.3.2. Natura-2000-Schutzgebiete .....	292
17.3.3. Im Landschaftsplan vorgeschlagene Schutzgebiete .....	293
17.3.4. Ausgleichsflächen .....	295
<b>18. Biotopvernetzung / Biotopverbund.....</b>	<b>299</b>
<b>19. Umweltprüfung.....</b>	<b>301</b>
19.1. Rechtliche Rahmenbedingungen .....	301
19.2. Inhalte des Umweltberichtes .....	301
19.3. Aktueller Stand der Umweltprüfung.....	302
<b>20. Verzeichnis der Abkürzungen .....</b>	<b>303</b>

## **1. Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daraus ergibt sich auch die Verpflichtung den Flächennutzungsplan (FNP) fortzuschreiben, sobald Bedenken bestehen, dass die Plandarstellungen nicht ausreichend konkret oder aktuell sind, um die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen zu steuern. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes trägt die Stadt Koblenz diesem Grundsatz Rechnung.

Im FNP ist gemäß § 5 BauGB die vorgesehene Art der Bodennutzung, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen ergibt, für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen. Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen.

Der vorliegende Flächennutzungsplan Koblenz besteht dementsprechend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:15.000 sowie einer schriftlichen Begründung mit zugehörigem Umweltbericht.

In der Begründung wird ein Schwerpunkt auf die Beschreibung von Bauprojekten wie neuen Baugebieten oder Straßen gelegt, da der FNP in einem ersten Schritt die planerischen Voraussetzungen für deren Realisierung darstellt. Zwar sind für die Schaffung von verbindlichen Planungsrecht noch weitere Schritte wie die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Planfeststellungsverfahren erforderlich, jedoch dürfen diese in der Regel dem FNP nicht widersprechen.

Nur ein geringer Teil des Stadtgebietes ist von solchen Neuplanungen betroffen, so dass der FNP für den überwiegenden Teil der Stadt die im Bestand vorzufindenden Nutzungen ausweist. Da die Darstellung des Bestandes eine untergeordnete planerische Relevanz hat, sind die Erläuterungen dazu kürzer gefasst. Der Umweltbericht stellt einen separaten Teil der Begründung dar und legt ebenfalls seinen inhaltlichen Schwerpunkt bei den Neubauprojekten.

### **1.1. Anlass der Gesamtfortschreibung**

Der bisher gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stammt in seiner Grundstruktur aus den Jahren 1982/83 und ist somit fast vierzig Jahre alt. Er wird im Weiteren als „alter FNP“ oder „FNP 83“ bezeichnet.

Bislang wurde der alte FNP mehr als fünfzig Mal zu Teilflächen geändert und so an aktuelle Planungserfordernisse angepasst. Die Ausweisungen entsprechen dennoch in vielen Teilen nicht mehr den aktuellen Planungsleitbildern der Stadt Koblenz wie z.B. dem Leitbild der „Europäischen Stadt“ und dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Demzufolge wurde der hier vorliegende neue Flächennutzungsplan zum einen von veralteten Planungen wie z.B. im Bereich der Verkehrsplanung bereinigt, zum anderen wurden die Darstellungen in vielen Teilen dem aktuellen Status Quo angepasst und Fehler und Unstimmigkeiten des alten Flächennutzungsplans berichtigt.

Abweichungen zwischen dem neuen FNP und dem FNP 83 bei den Bestandsdarstellungen basieren in der Regel auf den aktuell tatsächlich vorliegenden Bodennutzungen, wobei die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne in der Regel berücksichtigt wurden.

Die zwischenzeitlich oft und grundlegend geänderten Rechtsgrundlagen sind ein weiterer Anlass für die Fortschreibung. Hier sind insbesondere die Novellierung des Baugesetzbuches u.a. in den Jahren 1998, 2004, 2007, 2013 und 2017 und die umfassenden Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu nennen.

Das Gleiche gilt für die grundlegend geänderten Vorgaben der Regional- und Landesplanung durch die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerrwald und des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz. Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind zum Teil zwingend im FNP zu berücksichtigen und stellen eine wichtige Planungsgrundlage dar.

Nicht zuletzt erfordert der im Jahre 2007 neu aufgestellte und 2018 fortgeschriebene Landschaftsplan die FNP-Fortschreibung, da der Landschaftsplan gemäß § 5 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellung in den FNP aufzunehmen ist. Durch diesen Schritt der Integration erhalten die Zielvorgaben der Landschaftsplanung eine rechtliche Relevanz.

Nicht zuletzt erfordert auch die gesamtgesellschaftliche Entwicklung hier gerade der demographische Wandel eine Überprüfung und Anpassung der FNP-Ausweisungen, damit der Plan seine Funktion als in die Zukunft gerichtetes perspektivisches Planungsinstrument wahrnehmen kann.

## **1.2. Vorläufer des Koblenzer Flächennutzungsplanes**

Als Vorläufer des heutigen Flächennutzungsplans kann der Wirtschaftsplan der Stadt Koblenz bezeichnet werden, der in der Zeit des Dritten Reichs erstellt wurde. Wirtschaftspläne wurden in vielen Städten erstellt und weisen in vielerlei Hinsicht – insbesondere im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen – große Ähnlichkeiten mit der heutigen Planzeichensystematik auf. Zu den damals projektierten Vorhaben, die bis heute im Flächennutzungsplan „überlebt“ haben, gehört beispielsweise das Projekt der Nordtangente, mit deren Bau 2018 - also fast achtzig Jahr später - begonnen wurde.

In der Nachkriegszeit konzentrierten sich die städtischen Planungen insbesondere auf den Wiederaufbau der stark zerstörten Innenstadt. Wesentliches Planwerk ist der Wiederaufbauplan von 1957.

Der erste Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz wurde im Jahr 1961 rechtswirksam. Ein Jahr zuvor wurde das Bundesbaugesetz als neue bundeseinheitliche Rechtsgrundlage für die Stadtplanung in Westdeutschland erlassen. Mit diesem Flächennutzungsplan lag erstmalig wieder ein gesamtstädtischer Entwicklungsplan vor, allerdings noch ohne die erst später eingemeindeten Stadtteile Kesselheim (Eingemeindung 1969) und Arzheim, Arenberg, Immendorf, Güls sowie Rübenach (Eingemeindung 1970).

Nach mehreren Anläufen und Planentwürfen wurde 1983 der derzeit wirksame Flächennutzungsplan in der bis heute aktuellen Stadtgrenze als Nachfolger des Flächennutzungsplans von 1961 rechtswirksam.

## **1.3. Allgemeine Zielvorstellungen**

Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung [...]“ gewährleistet. Die Bauleitpläne „[...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt

zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern. Zudem soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die verschiedenen bei der Planung zu berücksichtigenden Belange sind in § 1 Abs. 6 BauGB unter den Nummern 1 bis 13 separat aufgeführt. Da diese Belange zum Teil konkurrieren und nicht gleichzeitig auf den einzelnen Flächen erreicht werden können, ist eine Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander erforderlich. Die Erwägungen des Abwägungsprozesses und das Ergebnis werden in der vorliegenden Begründung für die einzelnen Teilflächen erläutert.

#### **1.4. Planungsinstrument der Raumordnung und Stadtplanung**

Der Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument (Planzeichnung mit Begründung) der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, mit dem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden gesteuert werden soll.

Die unterste Ebene der Raumordnung, die in Eigenverantwortung und unter Planungshoheit der Gemeinden durchgeführt wird, wird als Bauleitplanung bezeichnet. Die Bauleitplanung ist zweistufig und kennt die Planinstrumente Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist somit förmliches Instrument der Stadtplanung und Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit.

Der Geltungsbereich des FNP umfasst in der Regel das gesamte Gemeindegebiet und stellt gemäß § 5 Baugesetzbuch die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die möglichen Inhalte, die rechtlichen Folgewirkungen und das Verfahren der Planaufstellung sind im Baugesetzbuch geregelt. Ergänzende Vorgaben zu den Inhalten finden sich in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die üblichen Inhalte des FNP sind in § 5 des Baugesetzbuches aufgezählt, wobei es sich nicht um eine zwingende und abschließende Vorgabe handelt. So kann die Gemeinde die Inhalte des FNP in gewissen Grenzen und je nach planerischer Notwendigkeit variieren. Der FNP Koblenz enthält demnach zum Teil Planinhalte, die nicht in § 5 BauGB ausdrücklich genannt werden. Als Beispiel können die Suchräume für Ausgleichsflächen genannt werden.

#### **1.5. Gegenstromprinzip**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes sind gemäß den Regelungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Landesplanungsgesetzes (LPIG) die übergeordneten Ziele der Raumordnung also die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Flächennutzungspläne (Neuaufstellung und teilräumliche Änderungen) müssen von der übergeordneten Verwaltungsbehörde – im Fall der Stadt Koblenz von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – genehmigt werden.

Laut Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das bedeutet, dass die kleinteiligeren Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den weniger spezifischen Vorgaben des FNP abgeleitet werden müssen oder diesen zumindest nicht widersprechen dürfen.

So darf zum Beispiel ein Bebauungsplan für ein neues Reines Wohngebiet in der Regel nur für solche Flächen aufgestellt werden kann, die der Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche darstellt. Während der Flächennutzungsplan die allgemeine Art der baulichen Nutzung vorgibt (Baufläche), trifft der Bebauungsplan Aussagen zur besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) und macht ausführlichere und genauere Vorgaben zur zulässigen Bebauung wie z.B. Erschließungssystem, Anordnung und Höhe der Gebäude, Art und Maß der baulichen Nutzung u.v.m.

Wie eingangs erwähnt, muss der FNP den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Rechnung tragen und setzt analog den rechtlichen Rahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Andererseits muss bei der Aufstellung der überörtlichen Planungen auf bereits bestehenden FNP-Ausweisungen und kommunale Vorstellungen Rücksicht genommen werden. Ebenso sind bei der Flächennutzungsplanung vorhandene Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Auch bestehende Fachplanungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene müssen bei FNP-Ausweisungen beachtet werden. Hier ist eine Vielzahl von Fachplanungen und Konzepten relevant. Beispielsweise können in diesem Zusammenhang Vorgaben zu Wasserschutzgebieten und Schutzgebiete des Naturschutzes sowie zahlreiche städtische Konzepte wie das Einzelhandelskonzept genannt werden.

Diese vielschichtigen Abhängigkeiten der verschiedenen Ebenen der Raumordnung und Stadtplanung wird als Gegenstromprinzip bezeichnet, weil sich planerische Vorgaben auf örtlicher und überörtlicher Ebene gegenseitig beeinflussen und bedingen. Das Gegenstromprinzip bedingt einen eingeschränkten Gestaltungsspielraum bei der FNP-Aufstellung, weil eine Vielzahl vorhandener Planungen und Konzepte berücksichtigt werden muss.

## **1.6. Steuerungs- und Bindungswirkung**

Der FNP ist nicht allein ein städtebauliches Konzept, an das die Gemeinde mit ihren eigenen Planungen wie zum Beispiel der Bauleitplanung gebunden ist. Der FNP stellt darüber hinaus auch ein Informations- und Steuerungsinstrument für andere Maßnahmen der öffentlichen Verwaltung dar, denn gemäß § 7 Baugesetzbuch müssen öffentliche Planungsträger, ihre Planungen an die FNP-Ausweisungen anpassen. So soll sichergestellt werden, dass bei anderen Maßnahmen der Verwaltung die für die Zukunft geplante bauliche Entwicklung der Kommune berücksichtigt wird.

So sollte z.B. bei der Planung eines Abwasserkanals berücksichtigt werden, ob im Einzugsgebiet des Kanals in Zukunft eine neues Baugebiet geplant wird. So kann das dann zusätzlich anfallende Abwasser bereits heute bei der Berechnung der notwendigen Dimension der Kanalleitungen berücksichtigt werden.

Gleiches kann für die Sanierung oder den Neubau eines Kindergartens oder einer Schule gelten. Bei der Planung solcher Maßnahmen kann nach Blick in den Flächennutzungsplan abgeschätzt werden, ob durch die Realisierung neuer Baugebiete eine höhere Zahl von Kindern in einem Stadtteil zu erwarten ist.

Andererseits sollen Baumaßnahmen unterbunden werden, die der Realisierung von zukünftigen Planungen entgegenstehen oder diese erschweren. Durch die Darstellung einer geplanten Straßenverkehrsfläche im Flächennutzungsplan kann beispielsweise die Errich-

tung eines im Außenbereich eigentlich zulässigen Bauvorhabens wie einer landwirtschaftlichen Stallung verhindert werden. So wird vermieden, dass ein neues Gebäude in der Zukunft den Bau der Umgehungsstraße verhindert oder teurer macht.

Wie gesagt stellt der FNP grundsätzlich ein Programm der Gemeinde dar, das für die Gemeinde selbst sowie für andere Behörden bindend ist. Für Privatpersonen können aus dem Flächennutzungsplan i. d. R. jedoch keine Rechte oder Pflichten abgeleitet werden.

Durch die Darstellung von geplanten Bauflächen im FNP schafft die Gemeinde die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, um die betroffenen Grundflächen in Zukunft durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu Neubaugebieten entwickeln zu können.

Mit der Ausweisung einer Neubaufäche im FNP ist für die Gemeinde jedoch keine Verpflichtung verbunden, das Baugebiet tatsächlich realisieren zu müssen. Dies verdeutlicht der FNP 1983 beispielhaft, da viele der dort dargestellten Bauflächen nie realisiert wurden. Viele im alten FNP ausgewiesene Bauflächen werden inzwischen sogar als unrealistisch betrachtet und sollen daher im neuen FNP nicht aufgenommen werden.

Da der FNP keine direkte Bindungswirkung für die Grundstückseigentümer und Bürger entfaltet, kann die Gemeinde durch Änderung oder Fortschreibung des Planes Bauflächenausweisungen wieder zurücknehmen, ohne dass sich hieraus Schadensersatzansprüche ergeben.

Dennoch darf die Bedeutung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Zulässigkeit von privaten Bauvorhaben nicht unterschätzt werden. Da der FNP als vorbereitender Bauleitplan Vorgaben für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen macht, setzt er damit mittelbar den Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Auf bestimmte Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB kann der Flächennutzungsplan unmittelbar Einfluss nehmen. In § 35 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig ist, wenn u.a. öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange kann nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB vorliegen, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Gemeindliche Planungsvorstellungen stehen als öffentliche Belange einem privilegierten Außenbereichsvorhaben allerdings nur entgegen, wenn sie konkrete standortbezogene Aussagen beinhalten.

Der zulässige Standort von bestimmten Nutzungen, die gemäß § 35 BauGB eigentlich überall im Außenbereich privilegiert sind, kann vom FNP gesteuert werden. Wenn der FNP nämlich für diese Nutzungen einen Standortbereich ausweist, sind die Nutzungen nur noch dort zulässig und im übrigen Geltungsbereich unzulässig. Diese Konzentrationswirkung findet insbesondere bei der Steuerung des Standortes von Windkraftanlagen Anwendung und eine solche Steuerung ist auch im Koblenzer FNP vorgesehen.

## **1.7. Planinhalte mit unterschiedlichen Rechtswirkungen**

### **1.7.1. Darstellungen**

Die planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden auch als „Darstellungen“ bezeichnet. Dadurch soll sprachlich eine deutliche Unterscheidung von den verbindlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen betont werden, die als „Festsetzungen“ bezeichnet werden.

Das Baugesetzbuch enthält in § 5 Abs. 2 einen Katalog möglicher Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art der baulichen Nutzung.

Die Baunutzungsverordnung gibt zur Kategorisierung der Arten der baulichen Nutzung unterschiedliche Bauflächen-Typen vor, die wiederum in verschiedene Baugebiete aufgliedert sind. Die Bauflächen sind nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung aufgeteilt und daher sozusagen die Überkategorie für die Baugebiete, die die besondere Art der baulichen Nutzung vorgeben.

Der Gesetzgeber sieht in § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausdrücklich die Möglichkeit vor, im Flächennutzungsplan die weiter differenzierten Baugebiete darzustellen. Von dieser Möglichkeit wird im Koblenzer FNP kein Gebrauch gemacht. Es werden bewusst nur die weniger konkreten Bauflächen dargestellt, damit auf Ebene der Bebauungsplanung die Art der Baufläche nach weiterer Prüfung der örtlichen Gegebenheiten gewählt werden kann.

Zu den Wohnbauflächen gehören auf Bebauungsplanebene die sogenannten Kleinsiedlungsgebiete (WS), die reinen Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) sowie besondere Wohngebiete (WB). Die gemischten Bauflächen umfassen die Baugebietstypen Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) und seit einigen Jahren die urbanen Gebiete (MU). Abschließend fallen unter die gewerblichen Bauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Gewerbegebiet (GE) und das Industriegebiet (GI).

Sonderbauflächen beinhalten lediglich den Baugebietstyp des Sondergebietes (SO), wobei diese gemäß BauNVO in Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) aufgliedert werden. Innerhalb eines Sondergebietes sind nur Nutzungen zulässig, die der Bebauungsplan explizit in seinen Festsetzungen formuliert. Die Stadt Koblenz nimmt bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene eine Differenzierung vor und teilt den verschiedenen Sonderbauflächen eine Zweckbestimmung zu, die vergleichsweise allgemein gehalten ist und auf Ebene der Bebauungsplanung bei Bedarf noch konkretisiert werden kann.

Wesentlicher Inhalt des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Bauflächen in Bereichen, die bisher nicht bebaut sind. Die vorgeschlagenen Neubaugebiete und Straßenbauprojekte werden im Folgenden jeweils ausführlich beschrieben und die Gründe für die Ausweisung erläutert.

Für die Neuausweisungen wurde jedoch nicht von Grund auf ein neues Bauflächenkonzept entwickelt. Vielmehr wurde angestrebt, Neubauflächen aus dem 1983er FNP, die bisher nicht realisiert wurden, in den neuen FNP zu übernehmen, soweit dies städtebaulich sinnvoll ist.

Die Festlegung der Bauflächen im FNP für die bereits baulich genutzten Bereiche wurde prinzipiell gemäß folgenden Überlegungen vorgenommen:

Falls eine Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, entspricht die Bauflächendarstellung im FNP in der Regel dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet. Dabei sieht der FNP gegenüber den kleinteiligen Ausweisungen im Bebauungsplan aufgrund des Maßstabes oftmals eine Generalisierung vor.

In einzelnen Fällen wird jedoch eine vom Bebauungsplan abweichende Baufläche dargestellt, wenn die tatsächliche Nutzung von den Vorgaben des Bebauungsplanes abweicht oder bewusst eine andere bauliche Nutzung als sinnvoll erachtet wird.

Innerhalb der unbeplanten Innenbereiche, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird, richten sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich nach dem tatsächlichen Bestand und weichen nur ausnahmsweise von der bisher ausgeübten Nutzung ab. Naturgemäß ist aufgrund des groben Maßstabes des FNP auch hierbei in der Regel eine Generalisierung und Vereinfachung vorgenommen worden.

Sofern der Flächennutzungsplan aneinander angrenzend Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen darstellt, impliziert die Darstellung der gewerblichen Bauflächen, dass im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbaufläche zunächst ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt oder entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergriffen werden. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sich in ihrem Emissionsverhalten mithin an dem Störgrad eines Mischgebietes orientieren. Hierdurch kann auf das Zwischenschalten einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan, aus der ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO bzw. ein Dorfgebiet im Sinne § 5 BauNVO zu entwickeln ist, verzichtet werden.

Neben den Bauflächen enthält der FNP folgende weiteren Darstellungen:

- Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptleitungen
- Grünflächen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Wasserflächen
- Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für den Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Es handelt sich um mehrere Arten von Darstellungen, die einer Integration des Landschaftsplanes in den FNP dienen.)
- Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken (hier: Konzentrationsfläche für die Windenergie)

## **1.7.2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **1.7.2.1. Kennzeichnungen**

Ob die Unterscheidung der Flächenkategorien „nachrichtliche Übernahmen“ und „Kennzeichnungen“ gesetzlich unbedingt erforderlich gewesen wäre sei dahingestellt, da es sich in beiden Fällen um sonstige Inhalte des FNP handelt, die nicht auf einer planerischen Entscheidung der Stadt beruhen. Da es sich bei der Unterscheidung in zwei Kategorien um eine Vorgabe aus dem BauGB handelt, wird diese Trennung auch im FNP Koblenz beibehalten.

Nach Baugesetzbuch stellen die Kennzeichnungen eine weitere Flächenkategorie der Planausweisungen im FNP dar. Diese Kategorie ist von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu unterscheiden. Während die Darstellungen die beabsichtigte Planung festhält, hat die Kennzeichnung allein eine Hinweis- bzw. Warnfunktion.

So wurden im FNP die Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, und die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung der Bodenbelastungen wurde für das gesamte Stadtgebiet vorgenommen und nicht auf die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen beschränkt, wie dies im BauGB vorgesehen ist. Neben förmlich festgesetzten Altlasten wurde auch Flächen mit dem Verdacht auf Bodenbelastungen in den FNP aufgenommen, um dem Vorsorgegrundsatz zu entsprechen.

### **1.7.2.2. Nachrichtliche Übernahmen**

Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan zahlreiche nachrichtliche Übernahmen, die nicht auf der Planungsentscheidung der Gemeinde basieren, sondern den Planungen und rechtlichen Vorgaben anderer Träger entspringen. Diese werden aus rein informativen Gründen in den Bauleitplan übernommen, da sie für die räumliche Entwicklung von Bauvorhaben relevant sein können.

Zudem sind nachrichtlichen Planinhalte wie zum Beispiel Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Schutzgebiete des Naturschutzes meist mit Restriktionen verbunden, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder anderen Planungen zu beachten sind.

Problematisch bei den genannten Planinhalten ist, dass der FNP zu einem bestimmten Stichtag rechtsverbindlich wird. Damit sind auch die nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen zu diesem Stichtag im FNP festgeschrieben, obwohl sie sich natürlich später ändern können. Es ist demgemäß nahezu unvermeidlich, dass diese Planinhalte nach einiger Zeit nicht mehr dem aktuellen Rechtsstand entsprechen. Um dennoch zu einem späteren Zeitpunkt exakte Auskünfte hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahmen zu erhalten, sollte immer ergänzend die eigentliche Rechtsgrundlage recherchiert und zu Rate gezogen werden.

Der Flächennutzungsplan übernimmt allein eine Hinweisfunktion in Bezug auf Planungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Der FNP ist kein tagesaktuelles Auskunftssystem über die sonstigen planungsrelevanten Vorgaben und Nutzungsregelungen auf der Grundlage von Fachgesetzen.

## **1.8. Maßstab und Planzeichen**

Als Maßstab für den Flächennutzungsplan Koblenz wurde das Verhältnis 1 zu 15.000 gewählt.

Es wurde dieser Maßstab gewählt, da der FNP die Grundzüge der Planung darstellen und bewusst keine exakte oder parzellenscharfe Abgrenzung vornehmen soll. So wird die Möglichkeit eröffnet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vorgaben des FNP in gewissen Grenzen auszulegen und zu konkretisieren. In der Regel ist es sinnvoll, die Ausdehnung eines Baugebietes nach den Bedürfnissen der Erschließung und des Grundstückszuschnittes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzugrenzen, die sich aus dem konkreten Planungsentwurf ergibt.

Sofern die Abgrenzung der Baugebiete im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht im Detail den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, ist vor dem Hintergrund der gewählten Maßstabsebene grundsätzlich davon auszugehen, dass das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB gewahrt wird. Dies ist im Einzelfall auf Ebene der Bebauungsplanung abzuwägen.

Aufgrund der Begrenzung auf die Grundzüge der Planung werden Nutzungen, die nicht mehr als 5.000qm (1/2 Hektar) einnehmen, nur in besonderen begründbaren Fällen im FNP separat dargestellt. So sind zum Beispiel in einigen Wohnbauflächen Gewerbebetriebe vorhanden, die jedoch im FNP aufgrund der Größenordnung nicht als separate gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Damit ist meistens nicht die planerische Zielsetzung verbunden, den Betrieb von seinem angestammten Standort zu verlagern.

Aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes kann es naturgemäß in den Bestandsdarstellungen nicht zu einer exakten Abbildung der realen Nutzungen kommen. Augenfällig ist dies etwa bei der Abgrenzung von Flächen im Außenbereich wie zum Beispiel zwischen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Flächen der Forstwirtschaft. Es ist nicht Ziel und Aufgabe des FNP, hier eine parzellenscharfe Realnutzungskartierung vorzunehmen.

Im 1983er FNP wurde die Abgrenzung von Nutzungsarten oftmals parzellenscharf vorgenommen. Städtebauliche Gründe hierfür sind dabei nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung des Zieles, lediglich die Grundzüge der Planung vorzugeben, wurden solche Grenzen im neuen FNP wie in der nachstehenden Abbildung gekennzeichnet vereinfacht.



**Abbildung 1: Vereinfachung der Abgrenzung im neuen FNP (rot) gegenüber 1983er FNP (blau)**

Um die Lesbarkeit verschiedener Flächennutzungspläne zu gewährleisten, muss sich die farbliche und symbolische Ausgestaltung an den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Anlage zur PlanZV orientieren. Gemäß PlanZV können die in der Verordnung enthaltenen Planzeichen ergänzt und modifiziert werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung der Planinhalte erforderlich ist.

Für den FNP Koblenz wurde von dieser Möglichkeit gerade zur Kennzeichnung von Planinhalten, die nicht ausdrücklich in § 5 BauGB vorgesehen sind, Gebrauch gemacht.

Auch aufgrund des Maßstabes ist es nicht sinnvoll, für bestimmte Planinhalte die Symbolik der PlanZV zu verwenden. Beispielsweise sind in der Stadt Koblenz so viele Baudenkmäler vorhanden, dass bei Nutzung der Symbole und Flächenumgrenzungen gemäß PlanZV viele andere Planinhalte überdeckt würden. Um solche Konflikte zu vermeiden, wurden mehrere Planzeichen in Abwandlung der Vorgabe der PlanZV einfacher und dezentler gestaltet, um die Planzeichnung optisch nicht zu überfrachten.

### **1.9. Bestandsdarstellungen und Neuplanungen**

Der Flächennutzungsplan ist eine grafische Darstellung des gesamten Gemeindegebietes, in dem die bestehenden und für die Zukunft vorgesehenen Flächennutzungen eingetragen sind. Zweck des Flächennutzungsplanes ist somit nicht eine kartographische Darstellung des Ist-Zustandes, sondern primär eine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung für die nächsten Jahrzehnte.

Selbstverständlich nehmen nach über 2000 Jahren Entwicklung der Stadt Koblenz die Flächen, auf denen in den nächsten Jahrzehnten eine Änderung der Nutzung angestrebt wird, gegenüber der Gesamtfläche nur einen untergeordneten Teil ein. Der wesentliche Teil der Flächennutzungen soll gegenüber dem Bestand unverändert bleiben, sodass die entsprechenden Flächen rein dokumentarisch gemäß ihrer tatsächlich vorzufindenden Nutzung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Für diese Flächenanteile soll die bisher ausgeübte Nutzung auch in Zukunft beibehalten werden.

Daher stellen die vom Ist-Zustand abweichenden planerischen Darstellungen den wesentlichen Inhalt des Flächennutzungsplanes dar, obgleich sie einen deutlich untergeordneten Anteil an der Gesamtfläche des Planungsraumes einnehmen.

Gerade die Darstellung von neuen Bauflächen für Wohnen, Gewerbe oder auch für den Verkehr auf bisher unbebauten oder anderweitig genutzten Flächen ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung von besonderer Relevanz, da mit der Realisierung solcher Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, neue Verkehrsströme und ein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen entstehen können. Durch die Ausweisung von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich als Bauflächen im Flächennutzungsplan bringt die Gemeinde ihre Absicht zum Ausdruck, diese Bereiche in überschaubarer Zeit durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Durchführung von Baulandumlegungen und den Bau der technischen Erschließung zu neuen Baugebieten zu entwickeln. Diese Flächen werden daher im Folgenden einzeln beschrieben und es wird begründet, aus welchen Erwägungen eine Nutzungsänderung angestrebt wird.

Im Vergleich dazu muss nicht so detailliert erläutert werden, wenn bisher ausgeübte Nutzungen beibehalten werden. Wenn die FNP-Darstellung sozusagen dem Bestand entspricht und der Status-Quo beibehalten werden soll, ist eine Abwägung von Pro und Contra in der Regel entbehrlich. Entsprechend werden nur die Bereiche mit geplanten Nutzungsänderungen intensiv der Umweltprüfung unterzogen, da die Beibehaltung einer bisher ausgeübten Nutzung in der Regel nicht mit zusätzlichen Belastungen für die Umwelt verbunden ist.

## 1.10. Leitbild „Schlanker Flächennutzungsplan“

Bei der Anwendung des alten Flächennutzungsplanes hat sich gezeigt, dass die planerischen Ausweisungen oftmals in einer solch hohen Detailschärfe vorgenommen wurden, die sich bei der planerischen Anwendung als wenig praktikabel herausgestellt hat. Zudem entsprach dies nur bedingt dem gesetzlichen Auftrag des Flächennutzungsplanes, die „Grundzüge“ der Stadtentwicklung vorzugeben.

Aufgrund der Erfahrungen bei der Anwendung des alten Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt beim vorliegenden Plan bewusst das Leitbild des „schlanken“ Planes und der planerischen Zurückhaltung. Demnach werden Flächenabgrenzungen auf FNP-Ebene generalisiert und in einfachen Formen vorgenommen, um nicht zu enge Vorgaben für die Bauleitplanung zu setzen. Der FNP soll weitgehend von allen nicht notwendigen Planinhalten befreit werden, so dass die städtebauliche Grundkonzeption als Kernaussage des Planes besser erkennbar wird. Er soll generell lediglich Darstellungen treffen, die sich aus übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen ableiten lassen. Für die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke insbesondere am Rand von Siedlungen will der FNP keine Vorgaben machen.

Ausdruck dieser planerischen Zurückhaltung ist unter anderem der gewählte Maßstab, der mit 1:15.000 keine parzellenscharfe Festlegung ermöglicht. Die Beurteilung von Einzelheiten erfolgt folgerichtig erst auf Maßstabsebene des Bebauungsplanes. Gleichwohl erfüllt der Kartenmaßstab 1:15.000 die Anforderung des § 1 Abs. 1 Planzeichenverordnung. Demnach ist der Maßstab so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Auch eine gezielte Festlegung der besonderen Art der baulichen Nutzung in Form von Baugebieten, wie sie erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Tragen kommt, würde den Handlungsspielraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unzweifelhaft einschränken. Daher werden im vorliegenden Flächennutzungsplan lediglich die übergeordneten Bauflächen dargestellt werden.

Zudem wird in vielen Fällen auf eine weiterführende Nutzungstypisierung verzichtet. Bei der Ausweisung von Grünflächen entfällt oftmals die Festlegung einer genauen Zweckbestimmung. Dies ist unter anderem der Funktionsvielfältigkeit von Grünflächen geschuldet, da Grünflächen bspw. sowohl der Kaltluftgewinnung als auch der Naherholung und Biotopvernetzung dienen können.

Ein weiteres Beispiel sind Hafenanlagen. Auch hier verzichtet die Stadt bewusst auf eine Darstellung, weil derzeit keine städtische Konzeption zur Verortung von Anlegemöglichkeiten für Schiffe vorliegt. Die Genehmigung solcher Anlagen fällt ohnehin in den Aufgabenbereich des Landesbetriebes Mobilität (LBM).

Zudem wird auf Planzeichen verzichtet, deren rechtliche Bindung unklar ist. Dies ist beispielsweise bei der Darstellung von Kaltluftströmen der Fall, mit welcher keine konkrete Aussage hinsichtlich der zulässigen Nutzung verbunden ist. Insbesondere die Frage, wie nah eine bauliche Nutzung an den Kaltluftstrom heranreichen darf, kann nicht eindeutig beantwortet werden. Auch entfaltet eine solche Darstellung keinerlei rechtliche Bindungswirkung. Die Bauflächen und Nicht-Bauflächen werden im FNP ohnehin klar abgegrenzt. Ein dargestellter Kaltluftstrom hätte daher für die Beurteilung, ob eine Fläche bebaut werden kann, keine weitere rechtliche Relevanz. Mit Blick auf das Ziel „schlanker“ Plan ist ein solcher Planinhalt daher entbehrlich.

Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen mit hohem Anteil Weinbau (Sonderkultur Wein) stellt eine Ausnahme von dieser Vorgehensweise dar. Diese Darstellung wurde aufgrund der hohen Bedeutung dieser Nutzung für Landschaftsbild und Tourismus deklaratorisch im Plan gewählt, obwohl die Ausweisung keine andere rechtliche Wirkung als die Ausweisung einer normalen landwirtschaftlichen Fläche hat. Dennoch wird so der Zielvorstellung der Stadt, den Weinbau im Stadtgebiet zu erhalten, Ausdruck verliehen.

## **2. Verfahren**

### **2.1. Erste Schritte zur Gesamtfortschreibung**

Der bisherige Flächennutzungsplan wurde im Jahre 1983 rechtswirksam. Seitdem wurde der Plan über fünfzig Mal geändert. Dies geschah in der Regel parallel zu der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Bereits zur Jahrtausendwende wurden erste Überlegungen zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes geäußert. Anlass war der damals prognostizierte Rückgang der Bevölkerung und die erwartete Freigabe zahlreicher militärischer Flächen durch die Bundeswehr. Zudem sollten mehrere bis dahin fertiggestellte Fachplanungen bei der Neuaufstellung berücksichtigt werden.

Demnach wurde bereits am 07.03.2002 der Beschluss zur Fortschreibung des Planes durch den Stadtrat gefasst. Darauf folgend wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord beantragt, die mit Schreiben vom 25.06.2002 erteilt wurde.

Am 10.05.2007 hat der Stadtrat einen erneuten Beschluss zur FNP-Neuaufstellung gefasst. Der Beschluss zur Gesamtfortschreibung wurde nun mit Bekanntmachung vom 24.09.2007 in der Rheinzeitung bekannt gemacht.

Die Vorbereitung und Durchführung der Bundesgartenschau 2011 hat in den folgenden Jahren die Arbeitskapazitäten im Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung gebunden, dass die Fortschreibung des FNP in der Bearbeitungspriorität zurückgestuft wurden. Aufgrund mehrerer Personalwechsel im zuständigen Sachgebiet war über längere Phasen nur eine Bearbeitung mit ungenügender Personalausstattung möglich.

### **2.2. Bearbeitungsphase ab 2015**

Zum Auftakt der Wiederaufnahme intensiverer Arbeiten am FNP-Entwurf wurde mit Schreiben vom 20.01.2015 eine Aktualisierung der Landesplanerischen Stellungnahme bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord beantragt. Diese wurde am 11.03.2015 erteilt. Die Inhalte und Anregungen der landesplanerischen Stellungnahme fanden Berücksichtigung bei der Bearbeitung des FNP-Entwurfes.

Im Laufe des Jahres 2015 konnte ein erster Arbeitsentwurf der Planzeichnung zum FNP fertiggestellt werden und verwaltungsintern mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Tiefbauamt abgestimmt werden. Zudem fanden erste informelle Abstimmungen mit der Oberen Naturschutzbehörde, der Abteilung Bauwesen der SGDN und dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz statt. Aus diesen Gesprächen ergab sich eine prinzipielle Zustimmung zu dem vorgelegten frühen Planentwurf. Eine detaillierte Prüfung der Planung durch diese Behörden erfolgt im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren.

Ende 2015 wurde der Planentwurf den Ortsvorstehern der Koblenzer Stadtteile vorgestellt und etwaige Änderungswünsche abgefragt. Anfang 2016 wurde der Planentwurf in den entsprechenden Ortsbeiräten vorgestellt und diskutiert.

Bereits in den Jahren 1993 bis 1996 wurde vom Planungsbüro Hatzmann ein erster Landschaftsplan für das Stadtgebiet Koblenz erarbeitet. Durch Gesetzesänderungen in den Jahren 2002 und 2005 wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Landschafts-

planung umfassend geändert, dass eine Neuaufstellung erforderlich wurde, die 2007 abgeschlossen wurde. Mit Blick auf die Integration in den FNP wurden dabei auch die Schutzgebietskonzeption Naturschutz und das Thema Ökokonto bearbeitet.

Nach Einschätzung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Naturschutzbehörde war allerdings fraglich, ob dieser 10 Jahre alte Plan für eine Integration in den FNP der Stadt Koblenz ausreichend aktuell ist. Daher wurde in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro ab 2017 eine Aktualisierung durchgeführt.

Dabei wurde hauptsächlich die Biotopkartierung für den Bereich der im FNP vorgesehenen Neubau- und Entwicklungsbereiche zuzüglich der unmittelbaren Umgebung auf einen aktuellen Stand gebracht. Daneben wurde der Landschaftsplan zu den Punkten Biotopverbundplanung und Windenergie und andere ergänzt. Die Notwendigkeit der Ergänzungen ergab sich unter anderem aus Änderungen im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz seit 2007.

Die Teilfortschreibung des Landschaftsplanes wurde mit der Kenntnisnahme und Beratung im Umweltausschuss und Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität im Herbst 2019 abgeschlossen. Damit liegt mit dem aktualisierten Landschaftsplan eine umfassende Grundlage für die Erarbeitung der Umweltprüfung vor. Der aktualisierte Landschaftsplan stellt eine umfassende Grundlage für die Erarbeitung der Umweltprüfung für den FNP dar.

Auf Grundlage des frühen Vorentwurfes zum FNP und dem Landschaftsplan wurde der Entwurf des Umweltberichtes erarbeitet, der der Begründung zum FNP beigelegt wird. Der Schwerpunkt der Umweltprüfung wurde auf potentielle Bauflächen gelegt, deren Ausweisung bei Erarbeitung des FNP-Entwurfes erwogen wurde.

Parallel zum Entwurf des FNP wurde auch ein Entwurf für den Umweltbericht erarbeitet, der der Begründung beigelegt wird. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Umweltberichtes wurden bei der Abwägungsentscheidung, ob eine Baugebiet bei der FNP-Fortschreibung weiterverfolgt werden oder verworfen werden soll, einbezogen.

Im Laufe des Jahres 2018 fand ein internes Beteiligungsverfahren innerhalb der Ämter der Stadtverwaltung Koblenz statt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden in den Plan eingearbeitet.

Eine Quintessenz aus dieser internen Beteiligung war die Erkenntnis, dass es in vielen Fällen nicht ausreichend ist, die Belastung von potentiellen Neubaugebieten durch Verkehrs- und Gewerbelärm nur anhand der Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ abzuschätzen.

Daher wurde im Jahr 2019 ein fundiertes schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem alle Baugebiete in lärmtechnisch problematischen Bereichen untersucht wurden. So wurde es auch möglich, die verschiedenen Baugebiete mit Blick auf die Lärmbelastung untereinander zu vergleichen und zu bewerten.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in den FNP-Entwurf eingearbeitet. Dies führte zu einer neuen Abgrenzung einzelner Bauflächenvorschläge oder gar zu der Empfehlung, lärmtechnisch besonders belastete Baugebiete nicht weiterzuverfolgen.

Es wird angestrebt Anfang des Jahres 2020 die Begründung zum Flächennutzungsplan so weit im Entwurf fertigzustellen, dass als erster formeller Schritt nach den Verfahrensvorgaben des BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

## **2.3. Wichtige Verfahrensschritte**

### **Aufstellungsbeschluss: Stadtratsbeschluss vom 07.03.2002:**

Erneuert mit Stadtratsbeschluss vom 10.05.2007

### **Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:**

24.09.2007

### **Landesplanerische Stellungnahme:**

Erteilt mit Schreiben vom 25.06.2002; Erneuert mit Schreiben vom 11.03.2015

### **Vorzeitige und informelle Beteiligung der Ortsbeiräte:**

In der ersten Hälfte des Jahres 2016

### **Interne Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung Koblenz**

Im Laufe des Jahres 2018

### **Erarbeitung und Beratung über die Fortschreibung des Landschaftsplanes**

2017 bis Herbst 2019

### **Erarbeitung des Umweltberichtes auf Grundlage des Landschaftsplanes**

Im Laufe der Jahre 2018 und 2019

### **Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum FNP**

Im Laufe des Jahres 2019

### **Freigabebeschluss für die Beteiligung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität**

Geplant für Ende 2019

### **Erneute Beteiligung der Ortsbeiräte**

Geplant für Anfang 2020

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1**

Geplant für Mitte 2020

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Geplant für 2020

Der Zeitpunkt der weiteren Verfahrensschritte ist vom Umfang und der Komplexität der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit abhängig und kann daher derzeit noch nicht mit ausreichender Verbindlichkeit abgeschätzt werden.

### **3. Vorgaben und Ziele für den FNP**

Der Flächennutzungsplan ist an eine Reihe von formellen und informellen Vorgaben gebunden, die im Folgenden näher erläutert werden.

#### **3.1. Überörtliche Vorgaben**

##### **3.1.1. Bundes- und landespolitische Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs**

In den letzten Jahrzehnten wurde in Deutschland täglich zwischen 100 und 120 ha Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewidmet. In einem Jahr entspricht dies der Fläche der Stadt München. Die Gründe hierfür waren vor allem die Massenmotorisierung nach dem Zweiten Weltkrieg und ein starker Suburbanisierungsprozess, also die Verlagerung von städtischen Funktionen wie Wohnen und Einkaufen vor die Tore der Stadt, in die Vororte und auf die sogenannte „Grüne Wiese“.

Die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aus dem Jahr 2002 sieht vor, dass der tägliche Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha verringert wird. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Flächenpotentiale im Innenbereich verstärkt genutzt werden, indem brach gefallene Grundstücke und nicht genutzte Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Siedlungsflächen müssen nachverdichtet werden.

Die generell höheren Aktivierungskosten von „vorbelasteten“ Flächen gehören zu den größten Hindernissen bei der Innenentwicklung. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln soll zum Beispiel die Aufbereitung von Konversionsflächen unterstützen. Modellvorhaben wie die Förderprogramme „Zurück in die Mitte“ und „Aktive Innenstadt“ aber auch die klassischen Städtebauförderungsinstrumente wie Städtebauliche Sanierung und Soziale Stadt sollen die Kommunen und private Bauherren bei Innenentwicklungsprojekten unterstützen.

Geeignete Ansätze zur Umsetzung der Innenentwicklung sind Flächen- und Gebäuderessourcen-Managementsysteme. Das Modellvorhaben „Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz stellt diesbezüglich einen ersten Ansatz für die Unterstützung der Kommunen bei der Ermittlung der Kosten für unterschiedliche Erschließungsmodelle im Bereich des Wohnungsbaus dar.

Das Projekt „Raum+“ des Landes dient ebenfalls der bedarfsgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung. Im Rahmen dieses Projektes wurden 44 Gemeinden in Rheinland-Pfalz hinsichtlich ihrer Flächenreserven im Innenbereich untersucht. Insgesamt wurden 597 Potentialflächen mit einer Flächengröße von rund 800 ha erfasst. Dies entspricht ca. 3,7 Prozent der gesamten Siedlungsfläche in Rheinland-Pfalz.

##### **3.1.2. Baugesetzbuch**

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan basiert auf den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.6.2017. Im Gesetz werden Notwendigkeit, Inhalt und Verbindlichkeit des FNP sowie das Verfahren zur Planaufstellung normiert.

In § 1 Abs. 5 gibt das Baugesetzbuch (BauGB) allgemeine Aufgaben und Grundsätze für die Bauleitplanung vor, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind. Es sind dies

- die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt
- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung
- die baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung und des Orts- und Landschaftsbildes

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Diese grundsätzlichen Ziele der Bauleitplanung werden durch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Planungsleitlinien konkretisiert. Die dort genannten nicht abschließenden Anforderungen sind bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten. In Bezug auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz sind insbesondere folgende Belange von Bedeutung:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch in Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Nr. 2)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 3)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Nr. 5)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7)
- die Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser (Nr. 8)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Nr. 9)
- die Belange des Hochwasserschutzes (Nr. 12)

Neben den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert angeführten Belangen des Umweltschutzes enthält § 1a BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Gemäß der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche

Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In § 1a Abs. 3 BauGB finden sich Vorgaben zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Bauleitplanverfahren. Demnach muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen sichergestellt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden.

Die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in den europarechtlich geschützten Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) ist in § 1a Abs. 4 BauGB geregelt.

Abs. 5 gibt zudem vor, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch geeignete Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

### **3.1.3. Landesentwicklungsprogramm IV**

#### **3.1.3.1. Funktion des Landesentwicklungsprogrammes**

Die Zielvorstellungen der Landesregierung Rheinland-Pfalz zur räumlichen Entwicklung des Bundeslandes sind im Landesentwicklungsprogramm beschrieben, das in den Jahren 1968, 1980, 1995 und 2008 neu aufgestellt und vom Ministerrat beschlossen wurde.

Die aktuelle Fassung, die 25. November 2008 in Kraft getreten ist, wird demnach als Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) bezeichnet. 2013 erfolgte eine Teilfortschreibung, in der die Genehmigungsvoraussetzungen für Windkraftanlagen liberalisiert wurden. Diese Liberalisierung wurde mit der dritten Teilfortschreibung, die im Juli 2017 rechtskräftig wurde, in großen Teilen wieder zurückgenommen.

Das Landesentwicklungsprogramm bildet den koordinierenden fach- und ressortübergreifenden Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz. Grundsätzliche Zielvorstellung ist, dass Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge so gewährleistet werden, dass gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes gesichert werden.

Die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms werden als Ziele oder Grundsätze formuliert, mit denen unterschiedliche Rechtsfolgen verbunden sind. So handelt es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Grundsätze stellen allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Ermessens- und Abwägungsentscheidungen dar, die insbesondere bei der Regional- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Einfach ausgedrückt müssen demnach die Ziele von den untergeordneten Plangebern – also auch von der Stadt Koblenz beim Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen – strikt beachtet werden, während die Grundsätze in die Abwägung als Belange einzustellen sind. Von den Grundsätzen kann daher zugunsten anderer städtebaulicher Ziele abgewichen werden, wenn dies begründet werden kann. Im Gegensatz dazu ist ein Abweichen von den Zielen grundsätzlich nicht – oder nur nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens – möglich.

### **3.1.3.2. Für Koblenz relevante Ziele und Grundsätze des LEP**

Die zahlreichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind nur zum Teil für den FNP Koblenz bedeutsam. Gerade aufgrund der großräumigen Ausrichtung des Landesentwicklungsprogrammes sind die Ziele in der Regel grundsätzlich formuliert und nicht auf einzelne Fläche bezogen. Daher haben die Vorgaben des LEP kaum Auswirkungen auf die Abgrenzung der verschiedenen Nutzungskategorien auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Seit Jahrhunderten besitzt die Stadt Koblenz eine herausragende Funktion in der Region und einen deutlichen Bedeutungsüberschuss gegenüber dem Umland. Diese historische gewachsene Bedeutung wird durch die Ausweisung der Stadt im LEP als Oberzentrum nachvollzogen und gefestigt.

#### ***System der zentralen Orte***

Gemäß dem Konzept der zentralörtlichen Gliederung entwickelt sich ein System von Orten verschiedener Hierarchiestufen, bei denen die zentralen Orte einen Bedeutungsüberschuss für das sie umgebende Einzugsgebiet – der sogenannte Verflechtungsbereich – aufweisen, weil sie Dienste für den Bewohner des Umlandes bereitstellen. Die Konzeption der zentralen Orte hat auch in das deutsche Raumordnungsgesetz (ROG) Eingang gefunden, das als Grundsatz der Raumordnung die räumliche Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte im Rahmen einer dezentralen Siedlungsstruktur fordert (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG).

Im LEP wird ergänzend das stadt- und raumordnerische Leitbild der sogenannten „dezentralen Konzentration“ verfolgt. Mit diesem Begriff wird eine ein raumordnerische Zielvorstellung umschrieben, nach der großräumig zwar eine Dezentralisierung, kleinräumig jedoch eine Konzentration angestrebt wird. Konkret soll eine Konzentration des Bedeutungsüberschusses im System der zentralen Orte auf eine oder wenige Metropolen verhindert werden soll. Vielmehr sollen zahlreiche Zentren Kristallisationspunkte der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung sein. So sollen Beeinträchtigungen und Überlastungen einzelner „überlaufener“ Zentren und Ballungsräume durch Verkehr, Siedlungstätigkeit und Umweltzerstörung einerseits und eine Entleerung und Marginalisierung ländlicher Räume in Randlage andererseits durch staatliche Steuerung abgemildert werden. Dies bedingt eine dezentrale Grundstruktur des Siedlungssystems.

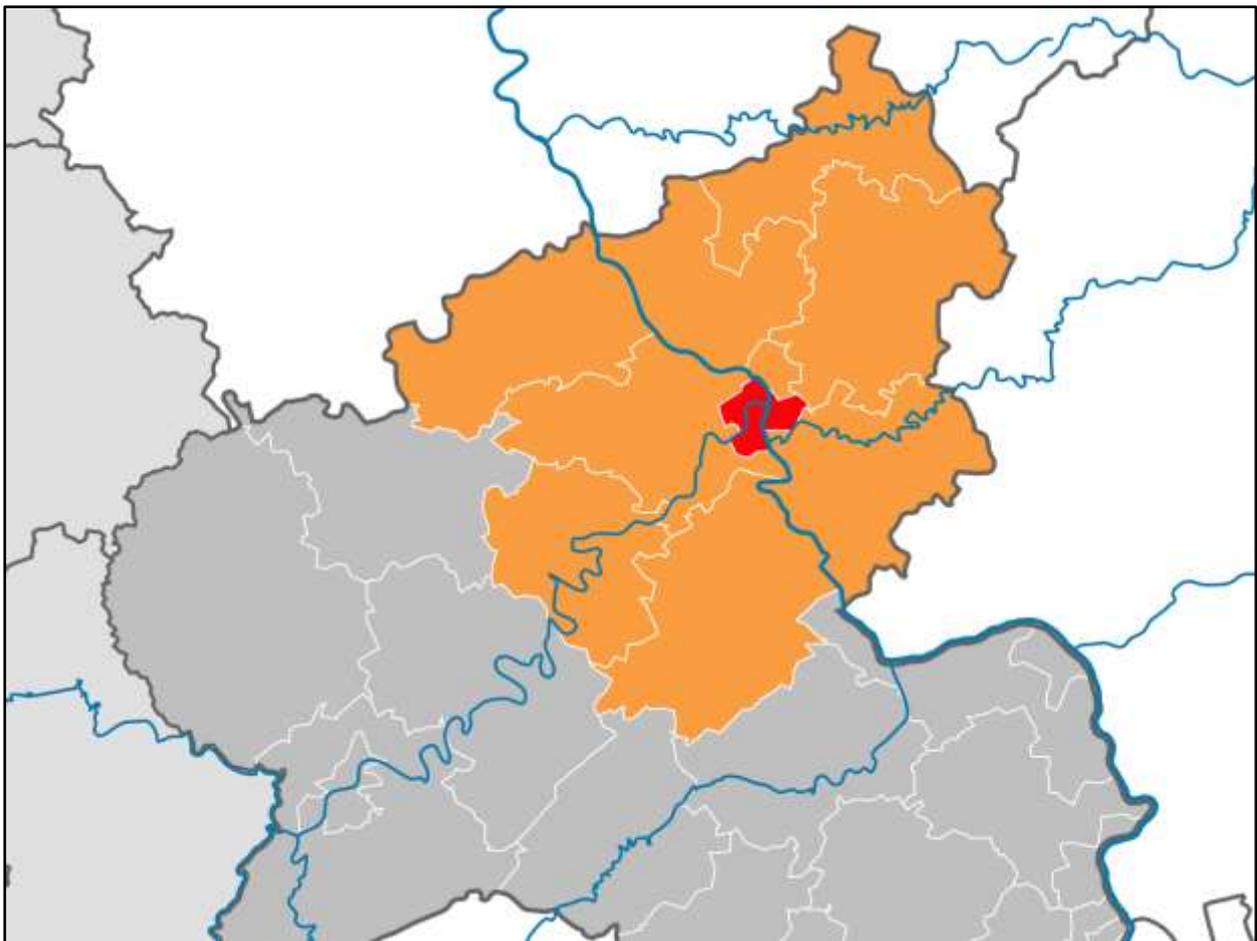
Dennoch sollen Siedlungsgebiete nicht dispers über die Landesfläche verteilt werden, weil dies zu einer ungesteuerten Zersiedlung der Landschaft führt und bei der Nutzung von Infrastruktureinrichtungen keine Synergieeffekte zum Tragen kommen. Demnach wird angestrebt, die baulichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen vorrangig in zentralen Orten zu konzentrieren. Dieses Ziel der staatlich gesteuerten Raumplanung steht oftmals im Gegensatz zu den wirtschaftlich getriebenen Entwicklungstendenzen.

#### ***Koblenz als Oberzentrum in der Region***

Koblenz ist als Oberzentrum ein zentraler Ort (Hauptort) der höchsten Stufe und daher Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen. Die besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen sind gemäß LEP zu sichern.

Des Weiteren ist Koblenz Entwicklungsschwerpunkt im Verdichtungsbereich Koblenz-Mittelrhein-Montabaur und Bezugspunkt für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz. Das Einzugsgebiet von Koblenz entspricht ungefähr dem Bereich des ehemaligen Regierungsbezirkes Koblenz abzüglich der Kreise Birkenfeld und Bad-Kreuznach, die sich mehr zur Stadt Mainz orientieren. Es handelt sich somit um die Abgrenzung der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald, die dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Koblenz entspricht.

Obwohl Koblenz im Vergleich mit den sonstigen Oberzentren in Deutschland mit rund 100.000 wenig Einwohner hat, so ist sein Einfluss- und Verflechtungsbereich vergleichsweise groß. Damit sind große Potentiale für Wirtschaft, Bildung, Kultur und Handel verbunden.



### **Das nördliche Rheinland-Pfalz als Einzugsgebiet (Verflechtungsbereich) von Koblenz**

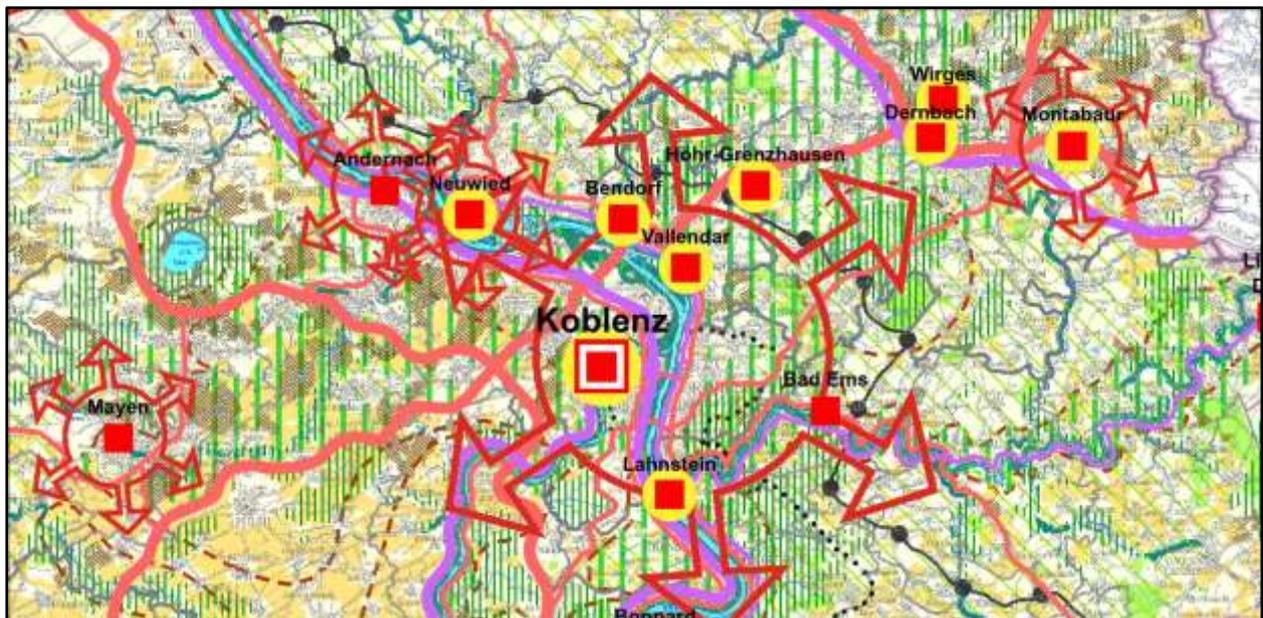
Das Landesentwicklungsprogramm enthält keine Vorgaben, welche Institutionen und Dienstleistungen in einem Oberzentrum vorgehalten werden sollen. Dennoch ist klar, dass die Übernahme der Versorgungsfunktion für ein weiteres Umland eine Verpflichtung darstellt, der auch Rechte gegenüberstehen. So ist Koblenz in seiner Funktion als Oberzentrum auch ein vorrangiger Standort für großflächige Entwicklungen im Bereich Gewerbe und Wohnen, die einen überörtlichen Bedarf ansprechen. In der Begründung zum LEP wird sinngemäß ausgeführt, dass in Oberzentren durch die Realisierung größerer gewerblicher und wohnbaulicher Projekte auch die Tragfähigkeit von überörtlich bedeutsamen Einrichtungen und deren Finanzierung sichergestellt werden kann.

Im LEP wird weiter ausgeführt, dass im Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur die oberzentralen Funktionen in Koblenz ausgebaut werden sollen. Die Kompetenzen im IT-Bereich und als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) sind zu stärken. Das Gleiche gilt für die Potenziale in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Verwaltung und Bundeswehr. Außerdem wird empfohlen, die touristischen Potentiale des Welterbes Oberes Mittelrheintal und des Welterbes Limes zu nutzen und zu stärken.

### ***Koblenz als Regiopole***

Etwa seit dem Jahr 2010 wird in der Raumordnung und Stadtplanung der Begriff der Regiopole für Städte genutzt, die außerhalb von Metropolregionen als regionale Entwicklungsmotoren fungieren. Mit ihm sollen vor allem Großstädte abseits des Kerngebiets der Metropolregionen charakterisiert werden, die Oberzentren mit herausragender Bedeutung für ein größeres Umland und mit eigener dynamischer Entwicklungsregion darstellen. In einer Studie der Universität Kassel wird unter anderem Koblenz als mögliche Regiopole genannt (Jürgen Aring, Iris Reuther: Regiopolen. Die kleinen Großstädte in Zeiten der Globalisierung. Universität Kassel 2008).

Im Mai 2017 hat der Stadtrat Koblenz beschlossen, dass die eigenen regionalen Voraussetzungen zur Bildung einer Regiopole Koblenz untersucht werden sollen. Im Jahr 2019 ist die Stadt Koblenz dem deutschen Regiopolen-Netzwerk beigetreten, um die Entwicklung des Regiopolen-Konzeptes zu begleiten. Derzeit hat die raumordnerische Funktionseinstufung als Regiopole keine konkreten Auswirkungen auf die städtebaulichen Planungen und die Bauleitplanung.



### **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV – Ausschnitt)**

Der Planausschnitt zeigt die Vorgaben des LEP IV für die Region Koblenz. Zu erkennen sind die zentralen Orte mit dem Oberzentrum Koblenz, die Ausweisungen als verpflichtend kooperierende Zentren (gelbe Kreise), die Ausweisung als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt (Kreise mit Pfeilen), die Haupt-Verkehrsinfrastruktur (Schienen- und Straßenverbindungen) sowie Bereiche für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz und

Biotopverbünde (weite / enge vertikale grüne Schraffur). Darüber hinaus sind die landesweit bedeutsamen Bereiche für Landwirtschaft (ockerfarbene Flächen), Forstwirtschaft (grüne Flächen) und die Rohstoffgewinnung (schräge braue Schraffur) ablesbar.

Wie bereits erwähnt sind die Vorgaben in der Planzeichnung zum Landesentwicklungsprogramm vergleichsweise großräumig ausgelegt, so dass sich daraus nur in Ausnahmefällen eine konkrete Bindung für die Flächenausweisungen auf FNP-Ebene ergeben. Von höherer Relevanz sind die verbal ausformulierten Ziele und Grundsätze wie zum Beispiel die Vorgaben zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel oder von Windkraftanlagen. Auf diese wird in den jeweiligen thematischen Kapiteln der Begründung zum FNP noch Bezug genommen.

Das LEP IV enthält zudem die wichtige Vorgabe, dass auf Ebene der Regionalplanung den Trägern der Flächennutzungsplanung Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung vorzugeben sind.

### **3.1.4. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

#### **3.1.4.1. Funktion des Raumordnungsplanes**

Der regionale Raumordnungsplan (RROP) beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald, die den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Koblenz und somit das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz umfasst. Die Begriffe regionaler Raumordnungsplan und Regionalplan werden synonym verwendet.

Der Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm und enthält gleichfalls Vorgaben, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Wie beim Landesentwicklungsprogramm sind auch die Vorgaben der Regionalplanung als Ziele oder Grundsätze ausgestaltet. Dabei sind Ziele sachlich und räumlich bestimmte Aussagen, die bereits final abgewogen wurden. Sie sind auf untergeordneten Ebenen bei raumbedeutsamen Planungen unbedingt zu beachten und können dort lediglich weiter konkretisiert aber nicht mehr mit anderen Belangen abgewogen werden. Sie binden daher auch die Flächennutzungsplanung unmittelbar.

Grundsätze enthalten hingegen Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien und sind als Vorgaben für das Ermessen und die Abwägung von den nachfolgenden Planungsebenen wie der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Darstellungen des FNP können daher durchaus im Widerspruch zu Grundsätzen des Regionalplanes stehen, wenn dies im Rahmen der Abwägung begründet werden kann.

Die Fortschreibung des Raumordnungsplanes wurde im Jahre 2017 rechtskräftig, so dass die regionalplanerischen Grundlagen einen recht aktuellen Stand aufweisen.

#### **3.1.4.2. Für Koblenz relevante Ziele und Grundsätze des Regionalplanes**

##### ***Allgemeine Entwicklungsziele***

Für den Raum Koblenz formuliert der RROP folgende allgemeine Entwicklungsziele:

Der hochverdichtete Raum soll eine im Wesentlichen qualitätsvolle Weiterentwicklung vollziehen. Die polyzentrische Struktur des hochverdichteten Raumes soll gefestigt werden. Dazu sollen die oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz weiter ausgebaut und

die Mittelzentren, insbesondere die großen Mittelzentren Neuwied, Andernach und Lahnstein, in ihren speziellen Funktionen weiter gestärkt werden. Die interkommunale Abstimmung und die in Teilbereichen vorhandene interkommunale Zusammenarbeit sollen auf alle Bereiche des Entwicklungskonzepts Stadtregion Koblenz/Neuwied ausgedehnt werden.

Zwischen den Siedlungsbereichen sollen ausgedehnte Freiräume erhalten bleiben und zur Verbesserung des Wohnumfeldes und für die Naherholung weiterentwickelt werden. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen soll wiederhergestellt bzw. verbessert werden.

Die Siedlungsstruktur soll als strukturierte Stadtlandschaft gesichert und weiterentwickelt werden mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen als Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentrum. Zwischen den Städten, Stadtteilen und einzelnen Gemeinden sollen durch Grünzäsuren die Siedlungsgrenzen klar abgegrenzt und städtebaulich konturiert werden.

Das Oberzentrum Koblenz übernimmt hochwertige und spezialisierte Versorgungsfunktionen für die gesamte Region. Generell haben bei der weiteren Siedlungsentwicklung die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Für neue Siedlungen und Siedlungserweiterungen sind Erschließungskonzepte und Bauformen zu wählen, die möglichst wenig Fläche beanspruchen und höhere Wohnsiedlungseinheiten ermöglichen.

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe zu Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte.

Der städtebaulichen Erneuerung kommt im Oberzentrum Koblenz eine besondere Bedeutung zu. Ein besonderer Erneuerungsbedarf ergibt sich für die Konversionsflächen. Die besonderen städtebaulichen Anforderungen für den Einzelhandel mit Versorgungsfunktion für die Region und die Anforderungen an Koblenz als Dienstleistungs- und Behördenstandort sind zu beachten. Koblenz bildet zugleich das Eingangstor für den Tourismus in die berühmten und teilweise weltbekannten Tourismusregionen von Mittelrhein, Mosel und Lahn.

Das Oberzentrum Koblenz ist auch in seiner Funktion als bedeutender Gewerbestandorte, Schnittpunkt von übergeordneten Verkehrswegen und Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs weiterzuentwickeln.

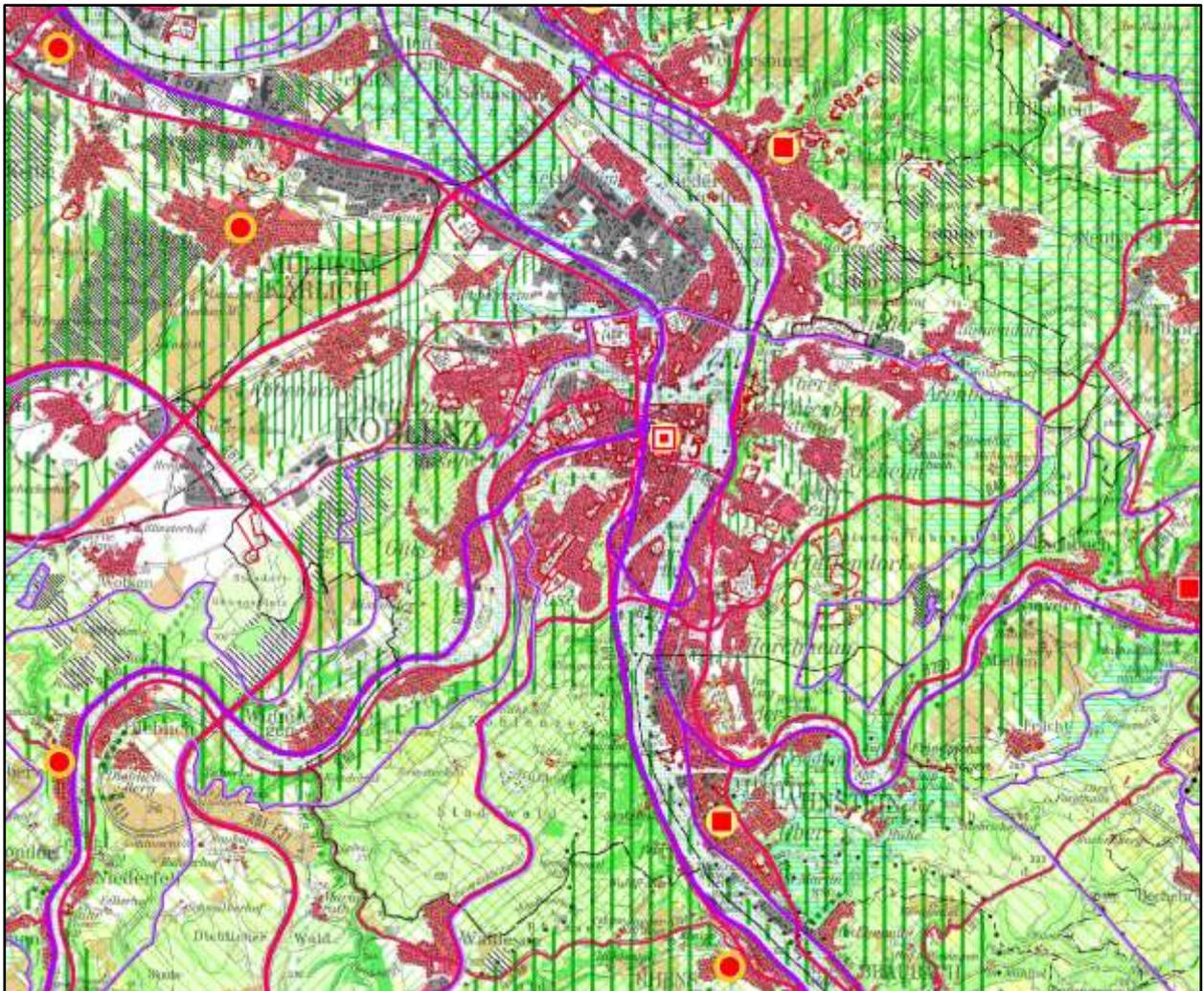
Dabei soll gerade verdichteten Raum Koblenz/Neuwied dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs auf Schienen-, Straßen- und Wasserwegen der Vorzug vor einem weiteren Ausbau des Straßennetzes gegeben werden. Begonnene Straßenplanungen wie z.B. der Bau der Nordtangente Koblenz und der Umgehung Bubenheim sollen weitergeführt und umgesetzt werden.

Aufgrund des genaueren Maßstabes haben die zeichnerischen Ausweisungen des Regionalplanes im Gegensatz zur Planzeichnung des Landesentwicklungsprogrammes sehr hohe Relevanz für die Flächennutzungsplanung. Insbesondere die Abgrenzung der zahlreichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete schränkt die Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauflächen im FNP Koblenz stark ein.

Besondere Relevanz für den Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz hat zudem die Vorgabe einer Methode zur Berechnung des Schwellenwertes für die Wohnbauflächenentwicklung. Demnach darf die Stadt Koblenz im FNP bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen diesen Schwellenwert nicht überschreiten. Dem Thema Schwellenwerte der Wohnbauflächenentwicklung ist bei der Begründung des Umfangs der Neubauflächen Wohnen im FNP ein eigenes Kapitel gewidmet.

### ***Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung***

Vorranggebiete sind jeweils für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Hoch- oder Grundwasserschutz vorgesehen. In Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind. Da diese Vorgabe strikt anzuwenden ist, stellen die Vorranggebiete Ziele der Raumordnung dar, zu denen Darstellungen des FNP nicht im Widerspruch stehen dürfen. Konkret ist die Ausweisung von Baugebieten in den verschiedenen Vorranggebiete des Regionalplanes in der Regel ausgeschlossen.



### **Auszug des Bereiches Koblenz aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

So kann der FNP z.B. in Vorranggebieten regionaler Biotopverbund keine Nutzung darstellen, die der Biotopvernetzung entgegensteht. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche

oder gewerblichen Baufläche ist daher ausgeschlossen, wohingegen Flächen für Landwirtschaft, Flächen für den Forst oder Grünflächen mit der Vorrangfunktion des Regionalplanes in Einklang gebracht werden können.

Der Regionalplan weist in Koblenz großflächig regionale Grünzüge aus, die dem Schutz des Freiraumes vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen dienen. Grünzüge haben den Charakter von Zielen der Raumordnung, so dass in Grünzügen keine flächenhafte Bebauung stattfinden darf. Ergänzend enthält der Regionalplan zahlreiche Grünzäsuren, in denen eine Bebauung generell nicht zulässig ist.

Grünzüge kommen bevorzugt in den baulich verdichteten Bereichen und in den großen Flusstälern zur Anwendung, weil gerade dort der Erhalt von unbebauten Freiflächen angestrebt wird. Da sich bei Koblenz die Täler von Rhein, Mosel und Lahn treffen und es sich um einen verdichteten Siedlungsraum handelt, liegt es auf der Hand, dass große Flächenanteile als regionaler Grünzug ausgewiesen sind. Daher beschränken die regionalen Grünzüge die bauliche Entwicklung von Koblenz deutlich.

Bei der Erarbeitung der FNP-Planzeichnung fand ein Abgleich mit dem Regionalplan mit dem Ziel statt, Konflikte mit regionalplanerischen Vorranggebieten zu vermeiden.

### ***Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Raumordnung***

Ergänzt werden die Vorranggebiete im Regionalplan durch sogenannte Vorbehaltsgebiete. In Vorbehaltsgebieten soll der jeweils raumbedeutsamen Funktion bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Demnach kann eine FNP-Ausweisung im Gegensatz zu der Funktion eines Vorbehaltsgebietes stehen, wenn dies im Rahmen der Abwägung begründet werden kann. In den Vorbehaltsgebieten kann die Ausweisung von Baugebieten daher nur erfolgen, wenn durch eine fundierte Abwägung begründet werden kann, dass andere Belange des Städtebaus vorgehen. Dennoch wurde auch bei der Planzeichnung des FNP darauf Wert gelegt, solche Widersprüche möglichst zu vermeiden.

## **3.2. Kommunale Planungsvorgaben**

### **3.2.1. Masterplan Koblenz**

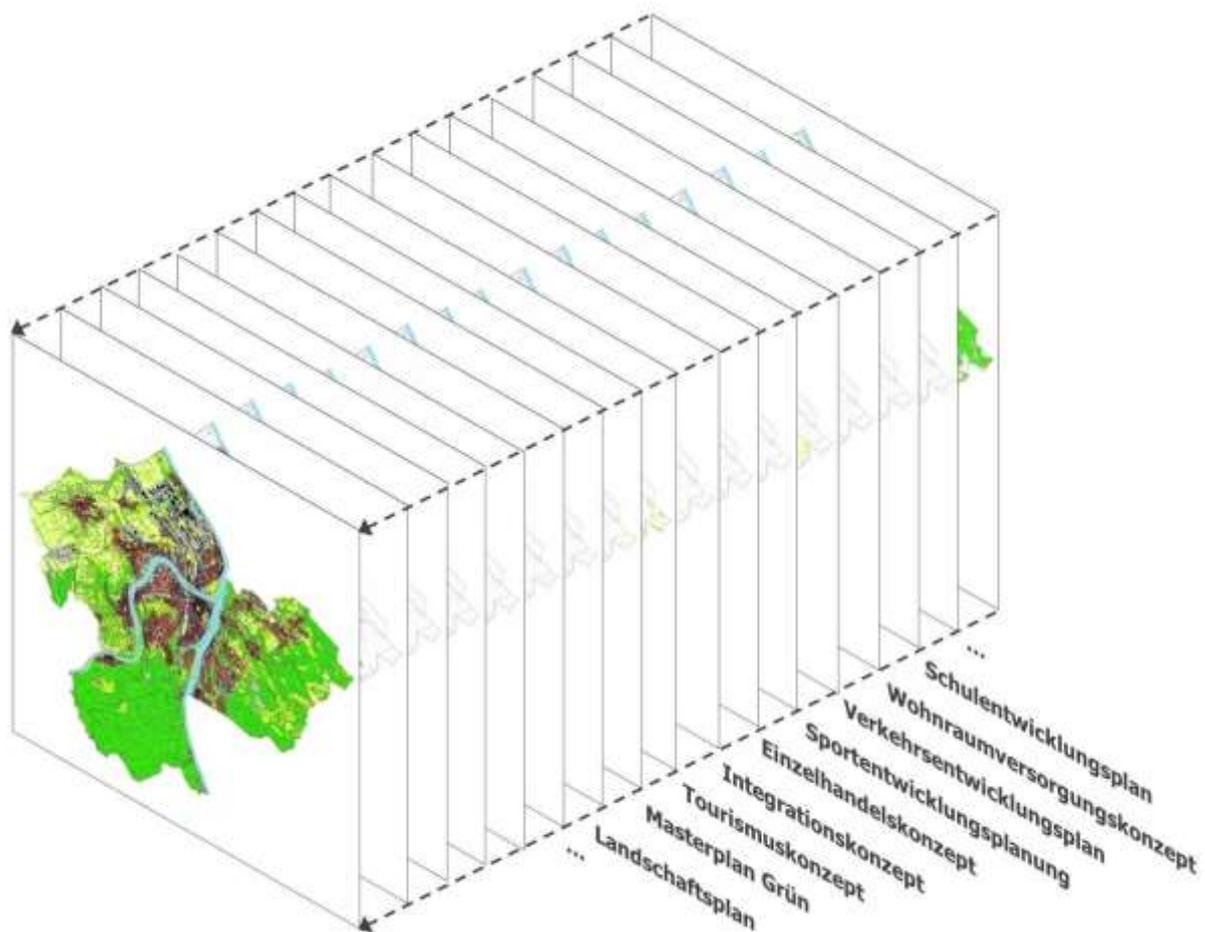
Mit dem am 22. Mai 2014 durch den Stadtrat der Stadt Koblenz beschlossenen Masterplan Koblenz liegt ein qualifiziertes integriertes Stadtentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet vor. Der Masterplan macht als informelles Planwerk Vorschläge für die künftige Entwicklung der Stadt in den folgenden sechs Themenfeldern:

- Wohnen
- Gewerbe, Industrie und Handel
- Mobilität und Verkehr
- Freiraum, Natur und Landschaft
- Freizeit, Kultur und Tourismus
- Bildung und Soziales

Der Masterplan stellt eine Navigationshilfe für die künftige Stadtentwicklung dar, in der wichtige Zielaussagen zur Zukunft der Stadt in verschiedenen Fachdisziplinen mit Raumwirksamkeit formuliert sind. Damit ist er eine weitere Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Der Masterplan beschreibt das Leitbild der „Europäischen Stadt“ und die Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und leitet daraus mögliche Handlungsfelder ab. Zentrales Ziel ist, die Stadt durch eine stärkere Konzentration auf die Innenentwicklungspotentiale aufzuwerten.

Die städtischen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit sollen wieder stärker durchmischt werden, zumal moderne Arbeitsplätze vor allem im Dienstleistungssektor in der Regel wohnverträglich sind. Durch kürzere Wege in der Stadt wird der Verkehr reduziert, was wiederum zu einer weiteren Aufwertung der Stadt als Lebensraum führt. Der Flächenverbrauch durch Siedlungstätigkeit wird deutlich eingedämmt, damit kann die Landschaft dauerhaft für Naherholung und Natur erhalten bleiben.



### **Der Masterplan Koblenz führt verschiedene für die Stadtentwicklung relevante Themen zusammen**

In diesem Zusammenhang wird der Begriff der „doppelten Innenentwicklung“ genutzt. Denn innerstädtische Bauflächenpotentiale erfüllen meist auch eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Erholung und wichtige ökologische Funktionen z. B. als Trittssteinbiotop und als klimatische Ausgleichsflächen. Es sollte daher Ziel sein, Flächenreserven baulich sinnvoll zu nutzen, ohne gleichzeitig die Freiraumversorgung zu vernachlässigen. Natürlich ist es sehr schwierig, diese tendenziell entgegenstehenden Nutzungsarten auf der gleichen Fläche immer in Einklang zu bringen. Daher ist in jedem Einzelfall eine fundierte Abwägung der Interessen erforderlich. Auf alle Fälle sollen innerstädtische

Freiflächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen werden, miteinander vernetzt und gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden.

Die Stadt Koblenz hat eine Vielzahl von Gutachten und Konzepte zu verschiedenen Themen erstellt und beauftragt. Diese Untersuchungen stehen jedoch meist für sich allein und lassen den Blick über den Tellerrand vermissen. Bei der Erarbeitung des Masterplanes wurden diese Konzepte gesichtet und es wurde versucht, die zentralen Aussagen zu den verschiedenen Themen miteinander abzustimmen und in ein thematisch umfassendes Stadtentwicklungskonzept zu integrieren.

Dabei wurden insbesondere folgende Untersuchungen zu dem jeweiligen Bearbeitungsstand berücksichtigt: Bevölkerungsvorausberechnung Koblenz, Dachmarkenkonzept Koblenz, Leitbild der Stadt Koblenz, Nahversorgungsbericht, Wohnraumversorgungskonzept, Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnbaubericht, Einzelhandelskonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan, Landschaftsplan, Schutzgebietskonzeption, Masterplan Grün, Strategie für den öffentlichen Freiraum, Stadtbaumkonzept, Klimaschutzkonzept, Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan Koblenz 2008, Sportentwicklungsplanung, Tourismuskonzept, Lichtmasterplan, Kindertagesstätten-Bedarfsplanung, Schulentwicklungsplanung, Schulentwicklungsbericht, Koblenzer Integrationskonzept, Bericht zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Stadt Koblenz.

Bereits allein aufgrund dieser umfangreichen Datensammlung stellt der Masterplan eine wichtige Informationsgrundlage für die Bauleitplanung der Stadt Koblenz dar.

Als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist der Masterplan nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, zu berücksichtigen.

### **3.2.2. Landschaftsplan**

#### **3.2.2.1. Funktion des Landschaftsplanes**

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz stammt im Kern aus dem Jahr 2006. Durch die Änderung des Naturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz im Jahre 2015 wurden die Anforderungen an Landschaftspläne angepasst. Dies war Anlass für eine Teilfortschreibung des Landschaftsplanes, die Ende 2019 abgeschlossen wurde. So kann der FNP-Fortschreibung ein aktueller Landschaftsplan zu Grunde gelegt werden.

Der Landschaftsplan ist das zentrale Fachgutachten für die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die gesetzliche Grundlage für die Erarbeitung des Landschaftsplans bilden § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 5 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) Rheinland-Pfalz. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB sind die Vorgaben des Landschaftsplanes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Landschaftspläne werden als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag für die Flächennutzungspläne erstellt und unter Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen in den FNP aufgenommen. In Rheinland-Pfalz werden die Ziele des Landschaftsplanes behördenverbindlich, soweit sie in den FNP integriert d.h. aufgenommen werden. Es ist zu begründen, wenn der FNP nach Abwägung mit anderen Belangen von den Inhalten und Zielsetzungen des Landschaftsplans abweicht.

Folgende Inhalte und Darstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zwingend in den Flächennutzungsplan als nachrichtliche Darstellung zu übernehmen und sind nicht der Abwägung zugänglich:

- rechtskräftig ausgewiesene Schutzgebiete und -objekte gem. LNatSchG (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale)
- NATURA 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)
- nach § 15 LNatSchG pauschal geschützte Biotope und Flächen

Diese Gebiete und Flächen stehen grundsätzlich für städtebauliche und verkehrliche Planungen nicht zur Verfügung.



**Landschaftsplan der Stadt Koblenz, Aufstellung 2007, Fortschreibung 2018**

### **3.2.2.2. Kompensationsmaßnahmen**

Im FNP werden weiterhin die bereits festgesetzten oder planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachrichtlich übernommen, soweit sie der Stadt bekannt sind. Weil der Stadt nicht alle Ausgleichsmaßnahmen anderer Träger wie zum Beispiel durch den Landesbetrieb Mobilität zur Kenntnis gegeben werden, kann es weitere Ausgleichsmaßnahmen geben, die nicht im FNP aufgenommen werden konnten.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG und § 10 LNatSchG muss ein Kompensationsverzeichnis aufgebaut werden, in dem alle Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfasst werden. Dabei ist es unerheblich, auf welcher Rechtsgrundlage die Flächen festgesetzt wurden. Es kann sich dabei z.B. um Kompensationsflächen durch Bauleitplanung, Planfeststellung oder Naturschutzrecht handeln.

In Rheinland-Pfalz wird dieses Landeskompensationsverzeichnis gleichzeitig mit der Fortschreibung des FNP Koblenz ein aufgebaut, in dem alle Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfasst werden. Im Juni 2018 ist die Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) in Kraft getreten. Zur Umsetzung der LKompVzVO wurde das EDV-System KomOn (Kompensationskataster Online) zur Erfassung von Eingriffs- und Kompensationsflächen zum KSP (KomOn Service Portal) weiterentwickelt. Über das KSP ist auch das EDV-System EGON der Stiftung Natur und Umwelt zur Erfassung von Maßnahmen aus Ersatzzahlungen erreichbar.

Sobald die Kompensationsmaßnahmen bestandskräftig sind, kann ein großer Teil der Maßnahmen im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP öffentlich eingesehen werden.

Eine Übernahme der Flächen aus dem Kompensationsverzeichnis in den FNP der Stadt Koblenz wird angestrebt, falls das Verzeichnis noch während des FNP-Aufstellungsverfahrens fertiggestellt wird. Ansonsten muss weiterhin hilfsweise auf die informelle Zusammenstellung der Kompensationsflächen zurückgegriffen werden. Das gleiche gilt für bis zu diesem Zeitpunkt gebuchte oder geplante Ökokonto-Flächen (z.B. Layer-Berg) und für Flächen zur Kompensation von geplanten Bauflächenausweisungen.

### **3.2.2.3. Zielvorstellungen des Landschaftsplanes**

Zu den Flächen und Beständen mit einer hohen und sehr hohen Bedeutung, die in den FNP zu integrieren sind, gehören vor allem die zur Ausweisung als Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Geschützte Landschaftsbestandteile) vorgeschlagenen Bereiche.

Darüber hinaus werden weitere Flächen dargestellt, die für die Ergänzung bzw. Vervollständigung des lokalen Biotopverbundes zwingend erforderlich sind und ebenfalls keiner anderen Nutzung zugeführt werden dürfen, die dieser Funktion zuwiderläuft.

Verschiedene Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit für eine Übernahme in die Planzeichnung des FNP nicht geeignet. Daher sollten bei zukünftigen Planungen, Bewertungen und Entscheidungen immer die Originalpläne des Landschaftsplanes eingesehen werden, weil dort ergänzende und genauere Informationen enthalten sind.

Für die innerstädtischen und verdichteten Siedlungsbereiche sind neben ausreichenden Freiflächen und einer hohen Durchgrünung vor allem die kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse von sehr hoher Bedeutung. Hierfür sind alle vorhandenen Grünzonen und begrünten Freiräume zu erhalten und zu optimieren, insbesondere gilt dies für die vorhandenen Baumbestände im Innenstadtbereich und den Moselweißer Hang als Kaltluftentstehungsgebiet. Weiterhin sind vor allem in den durch dichte Bebauung klimatisch belasteten Bereichen zusätzliche Grünverbindungen und begrünte Freiräume zu entwickeln (Neuanlage / Neuanpflanzung), die auch die Qualität des Wohnumfeldes und der Stadtansicht verbessern.

Bei der Abwägung zwischen der Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Siedlungsflächen und den dadurch bedingten Eingriffen in Natur und Landschaft wurden auch folgende prinzipiellen Erwägungen berücksichtigt:

Die Besiedlung von Flächen beeinträchtigt zweifellos den Naturhaushalt. Die Zerstörung von Bodenstrukturen durch Überbauung und Versiegelung ist weitgehend irreversibel und sollte daher auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es ist mithin grundsätzliches Ziel der Stadt Koblenz, knappe Flächen nachhaltig und umweltschonend, ökonomisch effizient und sozial gerecht mit Rücksicht auf künftige Generationen zu nutzen.

Dabei kann das Stadtgebiet Koblenz jedoch nicht losgelöst vom Umland als Insel betrachtet werden. Die planerischen Zielvorstellungen müssen auch die Entwicklungen im Umland berücksichtigen. Auf diese hat die Stadt Koblenz keinen oder nur geringen Einfluss.

So macht es wenig Sinn, dass Koblenz bei der Ausweisung von neuen Baugebieten sehr restriktiv vorgeht, wenn in den Umlandgemeinden weiterhin großzügig Bauflächen ausgewiesen werden. Dies führt nur dazu, dass Bewohner und Unternehmen aus Koblenz aufgrund der Angebotssituation in umgebende Gemeinden ausweichen. Ob neue Bauflächen in Koblenz oder jenseits der Gemeindegrenzen in Nachbargemeinden ausgewiesen werden, ist mit Blick auf die Belastungen für den Naturhaushalt im Prinzip gleichwertig.

Koblenz stellt das Zentrum für Verwaltung, Kultur, Handel und Wirtschaft der Region dar, das von vielen Einwohnern der Region regelmäßig aufgesucht wird. Verbunden mit der hohen Anzahl an Arbeitsplätzen pendeln daher schon jetzt täglich im Durchschnitt rund 40.000 Menschen / PKW in die Stadt. Ein Ausweichen von Bewohner in das Umland wäre folglich mit dem Nachteil verbunden, dass weiterer Pendelverkehr nach Koblenz und zusätzlicher Bedarf für Verkehrsflächen ausgelöst würde.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass Koblenz im Vergleich zum Umland weiterhin darauf konzentriert ist, die Einwohnerzahlen konstant zu halten oder gar zu steigern. Dafür müssen den Bauwilligen und Wohnungssuchenden attraktive Angebote geschaffen werden.

### **3.2.3. Klimawandel**

#### **3.2.3.1. Klimanotstand und Klimaschutzkonzept**

Es besteht in Deutschland mittlerweile ein breiter gesellschaftlicher Konsens, dass neben der Energieeinsparung auch die Erzeugung erneuerbarer Energien ausgebaut werden soll, um durch die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes den Klimawandel abzumildern und die wirtschaftliche Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren.

Die Begrenzung der Laufzeit der deutschen Atomkraftwerke bis zum Jahr 2022, die die Bundesregierung im Juni 2011 beschlossen hat, verstärkt die Notwendigkeit zur Ausweitung der regenerativen Stromerzeugung.

Um dieses Ziel aktiv zu unterstützen, ist die Stadt Koblenz einem europäischen Netzwerk von Städten, Gemeinden und Landkreise beigetreten, die sich verpflichtet haben, die CO<sub>2</sub>-Emissionen schrittweise zu senken. Zu den zahlreichen Aktivitäten der Stadt Koblenz zum Klimaschutz gehört auch die Aufstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes, das vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH im März 2011 erstellt wurde.

In dem Konzept wurde in Kooperation mit regionalen Akteuren ein Maßnahmenkatalog als städtischer Beitrag zum Erreichen der gesetzten Klimaschutzziele entwickelt.

Mit Beschluss vom Mai 2011 hat der Stadtrat diesem Konzept zugestimmt und die Umsetzung der darin vorgeschlagenen Maßnahmen befürwortet. Regionale Energieversorger wurden bei der Aufstellung des integrierten Klimaschutzkonzeptes beteiligt. In dem Konzept wird gefordert, dass die Stadt Koblenz in der Raumplanungs- und Genehmigungspraxis gerade beim Ausbau von Windenergie neue Wege gehen soll, um die Potenziale vor Ort voll auszunutzen. Insbesondere auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sollen Standorte für erneuerbare Energien diskutiert, beworben und gegebenenfalls ausgewiesen werden, führt das Konzept aus.

Im Jahr 2019 hat der Stadtrat mehrheitlich den „Klimanotstand“ beschlossen. Begleitet wurde der Beschluss von einem Maßnahmenkatalog, wie die Stadt Koblenz zu einer Abmilderung des Klimawandels beitragen kann. Der Katalog enthält auch Vorgaben für die Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Der Beschluss war von kontroversen Diskussionen begleitet, ob der Begriff des Notstandes angemessen ist. Dennoch verdeutlicht der Beschluss, dass sich die Stadtverwaltung in einer besonderen Verpflichtung sieht, den Ausstoß von Kohlendioxid zu reduzieren und die Folgen der erwarteten Klimaerwärmung zu mildern. Auf beiden Handlungsfeldern kann die Stadtentwicklung einen Beitrag leisten.

Die Entwicklung von neuen Baugebieten ist mit erhöhten CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden. Diese entstehen bei der Produktion der Baustoffe, wobei insbesondere die Zement-Herstellung viel CO<sub>2</sub> in die Atmosphäre entlässt. Bei der Beheizung der Gebäude mit fossilen Brennstoffen wird dauerhaft CO<sub>2</sub> ausgestoßen. Durch die Lage und Ausstattung von Baugebieten kann indirekt auch darauf Einfluss genommen werden, wie viel Verkehr erzeugt wird. Auch mit Blick auf die angestrebte CO<sub>2</sub>-Minimierung soll daher eine Ausweisung von neuen Bauflächen in moderatem Umfang erfolgen.

Es gibt vielen Möglichkeiten die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch neue Gebäude und Baugebiete zu reduzieren. Dies können zum Beispiel sein: Kompakte und dichte Bauformen. Gute Gebäudedämmung. Regenerative Beheizung und Stromerzeugung. Minimierung des Bedarfs an PKW-Fahrten.

Es ist dringend anzustreben, dass beim Bau von Gebäuden Betonwerkstoffe durch Holz oder andere nachwachsende Rohstoffe ersetzt werden. Dies hätte den unschätzbaren Vorteil, dass im verbauten Holz CO<sub>2</sub> dauerhaft gebunden werden könnte. Theoretisch könnten Neubauten sogar als CO<sub>2</sub>-Senken genutzt werden.

Neben der Einsparung von CO<sub>2</sub> kann bei der städtebaulichen Planung auch darauf hingewirkt werden, die Belastungen durch eine erwartete Temperaturerhöhung zu minimieren. Hier ist zum Beispiel der Erhalt von Kaltluftentstehungsgebieten, Kaltluftabflussbahnen und Grünflächen in und am Rand der Siedlungen wichtig.

Da der Flächennutzungsplan nur die Grundstruktur der Siedlungsentwicklung vorgibt, sind seine Einflussmöglichkeiten für klimaverträgliches Bauen und Wohnen recht beschränkt. Die Mehrzahl der genannten Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung und Abmilderung der Folgen des Klimawandels müssen ergänzend auf Ebene der Bebauungsplanung und der Bauausführung beachtet werden.

Weiterhin ist klar, dass die notwendige Dekarbonisierung in erster Linie durch Veränderungen im Gebäudebestand erreicht werden muss, da Neuplanungen nur einen untergeordneten Anteil am Gesamtbestand ausmachen. Die Anstrengungen zur Verbesserung der Gebäudedämmung, Energieeinsparung, regenerativen Energieerzeugung und insbesondere der Dekarbonisierung der Beheizung sind zu intensivieren.

### **3.2.3.2. Klimatypen und Klimafunktionen**

#### ***Stadtklima-Atlas***

Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz führte für das Stadtplanungsamt Koblenz 1996 bis 1998 ein Klimamessprojekt für das gesamte Stadtgebiet durch.

Über einen Zeitraum von 33 Monaten wurde ein Messnetz, bestehend aus 22 automatischen Klimastationen betrieben. Der Klimamesswagen des Landesamtes erfasste auf 7 unterschiedlichen Routen während insgesamt 22 Messfahrten die kleinräumigen Klimaunterschiede im Stadtgebiet.

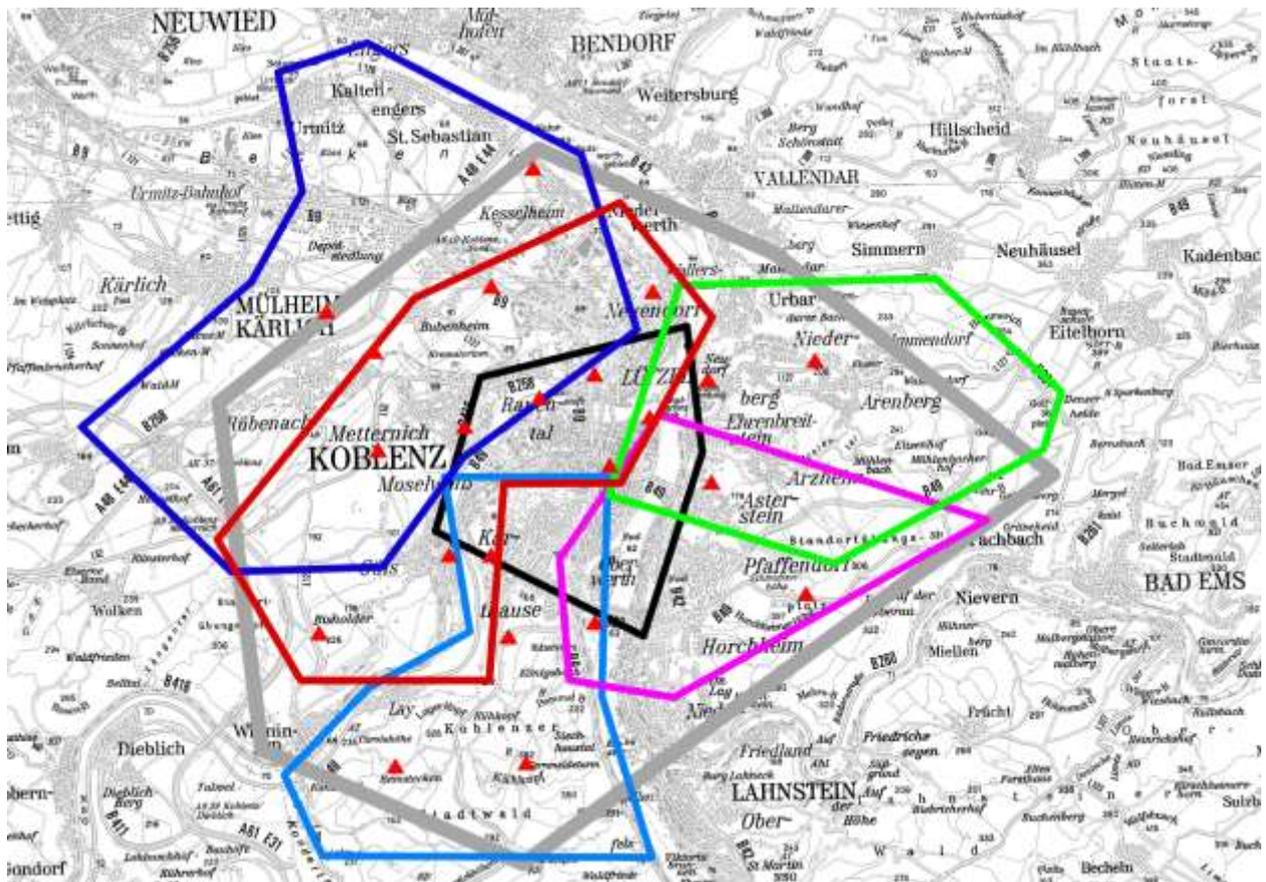
Die Ergebnisse dieses Klimamessprojektes, ergänzt durch ausgewählte Karten der Thermalkartierung der Landoberfläche Rheinland – Pfalz mit NOAA-AVHRR-Fernerkundungsdaten, einem gemeinsamen Projekt des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit dem Landesamt und dem Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, waren die Basis für Stadtklima Atlas Koblenz, der seinerseits wieder eine wichtige Datengrundlage für die Stadtklimauntersuchung darstellt.

#### ***Stadtklimauntersuchung***

Das Stadtklima in Koblenz wurde von einer Arbeitsgemeinschaft des Landesamtes für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LfUG), der Abteilung Fernerkundung der Universität Trier und der Fa. Spacetec aus Freiburg umfassend untersucht. Ziel war die detaillierte Erfassung und Darstellung der lokal- und regionalklimatischen Verhältnisse, um klimatische Belange frühzeitig in die Bauleitplanung einbeziehen zu können.

Wesentlicher Bestandteil der Stadtklimauntersuchung ist die thermische und dynamische Analyse des Untersuchungsgebietes unter Angabe klimatisch sensibler Bereiche und ihre Darstellung in Form der Klimatopkarte und der Klimafunktionskarte.

Diese basiert in erster Linie auf einer Thermalscannerbefliegung, mit der die Strahlungstemperatur der Landschaftsoberfläche flächendeckend erfasst wurde. Zur Herstellung der Klimatopkarte wurde die Abend- und Morgensituation digital überlagert und anschließend nach einem standardisierten Verfahren klassifiziert. Durch Daten von 22 temporären Mess-Stationen des LfUG sowie durch ein terrestrisches Messprogramm und Messfahrten wurden die Ergebnisse der Befliegung ergänzt.



### Stadtklima-Atlas: Mess-Fahrten und temporäre Mess-Stationen

Das Gutachten stuft das Lokal-Klima in Koblenz als für den Menschen stark belastend ein. Hauptursachen dafür sind die eingeschränkten horizontalen und vertikalen Austauschmöglichkeiten, verbunden mit einer hohen Wärmebelastung in der warmen Jahreszeit und häufiger Nebelbildung in der kühlen Jahreshälfte. Daher kommt den lokalen Zirkulationssystemen eine hohe Bedeutung für die Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Situation in Koblenz und den Umlandgemeinden zu.

Das durch die lokalen Gegebenheiten geprägte Mikroklima kann sich nur ausbilden, wenn es nicht durch überregionale Einflüsse überlagert wird. Dies ist der Fall bei den sog. autochthonen Wetterlagen, d.h. bei strahlungsreichen, windschwachen Hochdruckwetterlagen. Aufgrund des eingeschränkten horizontalen und vertikalen Luftaustausches kommt es bei derartigen Wettersituationen zu besonders hohen klimatischer und lufthygienischen Belastungen innerhalb der Stadt. Die Klimatopkarte stellt das Oberflächentemperaturverhalten für eine solche sommerliche, austauscharme Strahlungswetterlagen flächendeckend dar und zeigt das lokale Klimageschehen in Bodennähe.

Die Klimafunktionskarte, in der sämtliche Datenebenen überlagert werden, zeigt die Klimatische Ist-Situation des Gesamttraumes. Wichtig sind sowohl die thermischen als auch die dynamischen Eigenschaften des Klimas in Koblenz und Umgebung.

### Überwärmungsbereiche

Die Palette der Überwärmungsbereiche reicht dabei vom "intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich" bis zum "geringfügig überwärmten Peripheriebereich". Zur ersten Kategorie gehören in erster Linie das Stadtzentrum und der Großteil des Stadtteils Raurental sowie nördlich der Mosel der Bereich von Lützel über die Falckensteinkaserne bis

zum Gewerbegebiet an der Bundesstraße 9 und der zentrale Bereich des Stadtteils Neudorf. In diesen Gebieten sind dringend Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation zu empfehlen (stärkere Durchgrünung, Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, etc.). Die an diese stark überwärmten Gebiete angrenzenden Bereiche, die großflächigen Gewerbegebiete von Kesselheim und Wallersheim sowie die Siedlungskerne der Umlandgemeinden fallen Meist in die "gemäßigten städtischen Überwärmungsbereiche", denen ebenfalls noch ungünstige lufthygienische und bioklimatische Eigenschaften zuzuschreiben sind. Die relativ locker bebauten, gut durchgrünt Peripheriebereiche dagegen weisen insgesamt günstige Klimatische Bedingungen für den Menschen auf.

### **Kaltluftgebiete**

Die Kaltluftgebiete werden nach ihrer Nutzung, topographischen Lage und Hangneigung in vier Kategorien eingeteilt. Am häufigsten kommen im Koblenzer Raum mit seinem reich gegliederten Relief die Kaltluftentstehungsgebiete mit guten bis mäßigen Abflussbedingungen vor. Vor allem die Hanglagen im Süden und Osten des Untersuchungsgebietes weisen diese Eigenschaften auf. Aber auch in den großen Landwirtschaftsflächen westlich der Mosel erlauben die Hangneigungen großteils noch das Abfließen der Kaltluftmassen. Dagegen sind Kaltluftsammlerbereiche relativ selten und beschränken sich im Wesentlichen auf die Rheinniederung nördlich der B9, die den Übergang zum Neuwieder Becken markiert.



### **Auszug aus der Klimatopkarte für Koblenz**

Entscheidend für die Klimagunst oder -Ungunst einer Stadt sind die Belüftungsverhältnisse. Gerade bei den windschwachen, austauscharmen Hochdruckwetterlagen ist eine ausreichende Durchlüftung ausschlaggebend für das Wohlbefinden der Stadtbewohner. Sie sorgt zum einen für die Verringerung der Wärmebelastung, zum anderen für die Verbesserung der lufthygienischen Situation durch Abtransport von Schadstoffen bzw. Verdünnung der Schadstoffkonzentration. Die wichtigste Rolle spielt dabei die Zufuhr kühler, gering belasteter Luftmassen aus dem Umland in Form von Kaltluftströmen. Ein weiterer

wichtiger Faktor ist die Möglichkeit des horizontalen Luftaustausches über die sog. Ventilationsbahnen, also Bereiche geringer Rauigkeit, die eine gute Durchströmbarkeit erlauben.

Von regionaler Bedeutung als Luftaustauschbahn sind in Koblenz die Täler von Rhein und Mosel, die sowohl bei autochthonen Wetterlagen als auch bei den häufigen Wetterlagen mit Süd- und Südwestwinden für einen großräumigen Luftmassenaustausch sorgen.

Die Ventilationsbahnen 1. und 2. Ordnung bewirken vor allem bei entsprechender übergeordneter Windrichtung eine Belüftung der Stadt, dienen aber zugleich als Einströmschneisen für die durch den thermischen Gegensatz zwischen Stadt und Umland angetriebenen Flurwinde. Zu nennen sind hier in Koblenz die von Süden, Westen und Nordwesten her kommen den mehrgleisigen Bahnlinien sowie einige breite Straßenzüge im Stadtzentrum, in Rauental/Moselweiß und in den Gewerbe- und Industriegebieten von Kesselheim bzw. Wallersheim.

Das mit Ausnahme des nördlichen Koblenzer Stadtgebietes reich gegliederte Relief bringt eine Vielzahl von Bach- und Trockentälchen hervor, welche die auf den Freiflächen bzw. in Wäldern gebildeten kühlen Luftmassen kanalisieren und in Richtung Rhein- bzw. Moseltal leiten, wobei sie die in ihrem Einflussbereich liegenden Siedlungen mit Frischluft versorgen.

Wichtigste Kaltluftlieferanten für das Stadtzentrum sind - allerdings auf indirektem Wege und daher nur bei übergeordneter Strömung aus Südwest oder Süd - der Moselweißer Hang und der Koblenzer Stadtwald.

### ***Berücksichtigung bei den FNP-Darstellungen***

Stadtklima Atlas und Stadtklimauntersuchung sind wichtige Abwägungsgrundlage für die Nutzungsdarstellungen im FNP. Insbesondere sollen Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftleitbahnen möglichst nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden.

Diese Datengrundlagen stammen aus den neunziger Jahren und sind daher schon über zwanzig Jahre alt. Die Lage von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftabflussbahnen sind in erster Linie von der Topografie abhängig. Da diese sich in den letzten Jahrzehnten nicht geändert hat, werden die Grundlagen noch als ausreichend aktuell für die FNP-Fortschreibung angesehen.

Da der erwartete globale Klimawandel auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse haben kann, gibt es Überlegungen, ob eine neue Klimafunktionenkarte für Koblenz erarbeitet werden sollte.

Dabei könnte auf neue Daten des Copernicus-Erdbeobachtungsprogramms der Europäischen Weltraumorganisation ESA zurückgegriffen werden. Die Copernicus-Daten werden von den Sentinel-2-Satelliten erfasst und jedermann kostenfrei Verfügung gestellt. Auch sind heute aufgrund der fortentwickelten Computer genauere Modellierungen der Kaltluftströme möglich, die bessere Aussagen zur Quantität der Luftbewegungen ermöglichen.

Falls eine aktualisierte Klimafunktionenkarte erarbeitet wird, wird diese im laufenden Verfahren zur FNP-Fortschreibung den anstehenden Abwägungsentscheidungen zu Grunde gelegt werden.

### 3.2.3.3. Eignungsuntersuchung und Konzentrationsflächen Windenergie

Mit der „Eignungsuntersuchung Windenergie“ wurde im Jahre 2013 geprüft, wo der Windenergie unter Berücksichtigung der zahlreichen Restriktionen im Stadtgebiet Raum eingeräumt werden kann.

## FLÄCHEN FÜR DIE WINDENERGIE IN KOBLENZ

UNTERSUCHUNG DES STADTGEBIETES KOBLENZ AUF FLÄCHEN,  
DIE FÜR DIE AUSWEISUNG VON SONDERGEBIETEN WINDENERGIE GEEIGNET SIND



### Eignungsuntersuchung Windenergie

Die Eignungsuntersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nach Ermittlung der Ausschlussflächen sowie unter Einhaltung der Abstandserfordernisse zu bestehenden Siedlungsflächen insgesamt nur ein geringer Flächenanteil verbleibt, in welchem die Errichtung von Windenergieanlagen überhaupt denkbar ist.

Unter Berücksichtigung der Windhöffigkeit konnten so insgesamt sieben Bereiche definiert werden, die einer näheren Untersuchung unterzogen wurden. Unter Einbeziehung von weiteren Restriktionen, die zu erheblichen Konflikten und Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Windenergieanlagen führen, wurden abschließend zwei Bereiche als mögliche Potenzialflächen für Windenergieanlagen vorgeschlagen.

Diese wurden im weiteren Verlauf in einem detaillierteren Maßstab weiter betrachtet. Schließlich wurde aus Sicht des Fachgutachters die etwa 60 ha große Fläche bei Rübenach für die Errichtung von WEA empfohlen, da für diese von allen untersuchten Flächen das geringste Konfliktpotenzial zu erwarten ist.

In Anlehnung an die vorangehend geschilderten Ergebnisse wurde die entsprechende Fläche als Konzentrationszone Windenergie in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 hat dies zur Folge, dass raumbedeutsame Windenergieanlagen im übrigen Stadtgebiet nicht zulässig sind.

### 3.2.4. Wohnraumversorgung

Etwa ab 2010 kann in Koblenz ein starker Anstieg von Immobilienpreisen und Mieten festgestellt werden. Aus diesem Anlass hat die Stadt 2014 ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet. Hiermit sollen die Ursachen für die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Dämpfung der Preisentwicklung zu entwickelt werden.



#### Vielfältige Wohnformen in Koblenz

Mit Blick auf die prognostizierte Abnahme der Bevölkerung durch den demografischen Wandel hatte sich in den Vorjahren die Annahme durchgesetzt, dass das Angebot an Wohnungen die Nachfrage bald übersteigen wird. Im Vergleich zu den 80er und 90er Jahren sind die Neubauraten in Koblenz seit der Jahrtausendwende daher stark zurückgegangen.

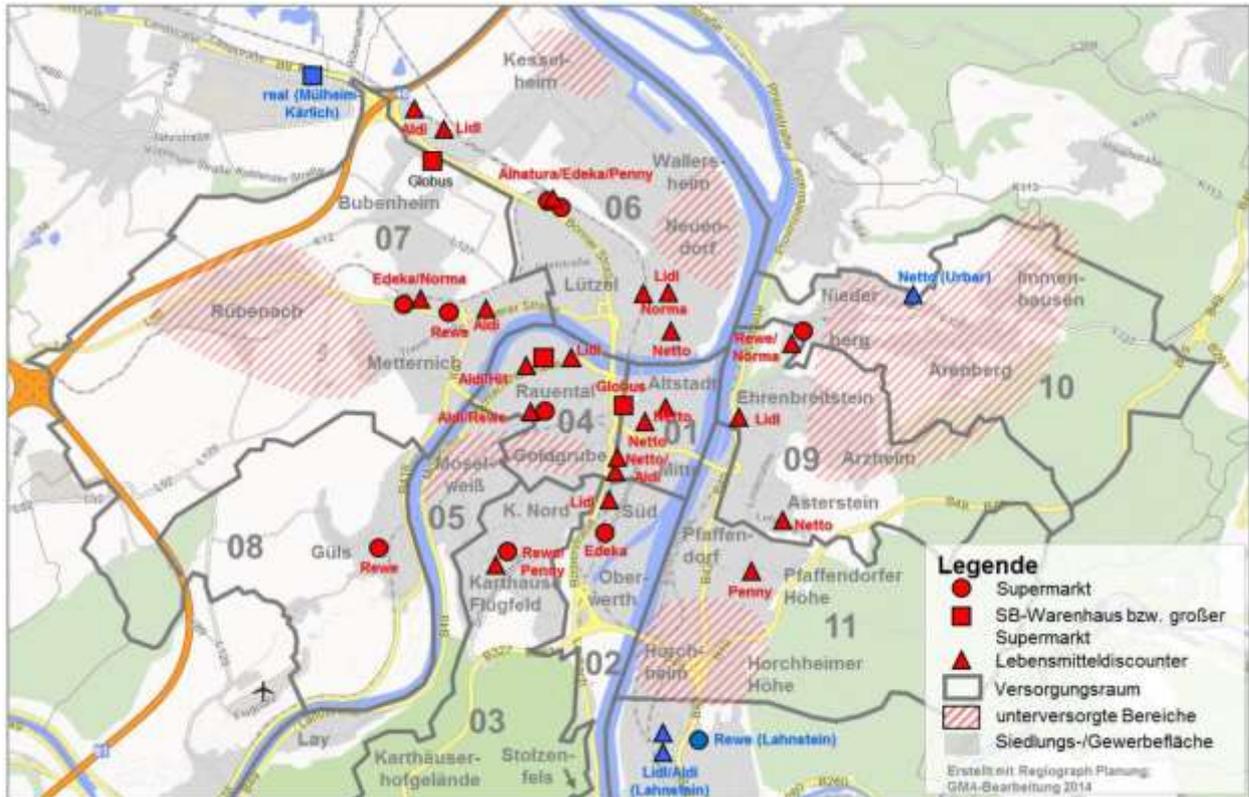
Jedoch stellt sich die Bevölkerungsentwicklung entgegen den allgemeinen Erwartungen in den letzten Jahren in Koblenz sogar positiv dar. In Verbindung mit dem Wegfall von Angeboten durch Überalterung von Wohnungen und einer geringen Neubaurate hat dies zu einer Verknappung auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt geführt.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt daher, dass mehr neue Wohnungen in Koblenz gebaut werden. Gerade bei kleinen günstigen Wohnungen und Sozialwohnungen, die einer Mietbindung unterliegen, ist das Angebot nicht ausreichend.

Das Wohnraumversorgungskonzept geht jedoch auch davon aus, dass langfristig die Einwohnerzahl in Koblenz abnehmen wird und die reine Anzahl der vorhandenen Wohnungen die Nachfrage übersteigen wird. Aber auch in Zukunft werden hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Ausstattung andere Wohnungen nachgefragt, als am Markt angeboten werden. Daher sind selbst bei abnehmender Bevölkerung Baumaßnahmen und Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich, damit dieser attraktiv und vermietungsfähig bleibt.

Detaillierte Erläuterungen zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz finden sich im Kapitel 4.2.3 „Bedarfsannahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes“. Auf eine zusätzliche Erläuterung der Inhalte an dieser Stelle wird daher verzichtet.

### 3.2.5. Einzelhandelskonzept



#### Versorgungssituation in Koblenz

Zu den wesentlichen kommunalen Planungsvorgaben für den FNP zählt auch das 2015 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz (EHK). Die im Konzept vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte wurden in die Darstellungen des FNP übernommen.

In der Regel wurden die Flächen, für die das EHK die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vorsieht, im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel oder als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten, die aus gemischten Bauflächendarstellungen entwickelt werden können, oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

### 3.2.6. Weitere kommunale Konzepte

Des Weiteren wurde im Jahre 2016 eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse fertiggestellt, deren Ergebnisse bei der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen im FNP berücksichtigt wurden. Detaillierte Aussagen dazu finden sich im Kapitel Gewerbeflächen.

Weitere wesentliche Grundlagen für den Flächennutzungsplan sind die Koblenzer Schulentwicklungsplanung (2011) und die jährlich fortgeschriebene Kindertagesstätten-Bedarfsplanung.

Im Bereich der Freiraumplanung werden in Ergänzung zum Landschaftsplan das Schutzgebietskonzept, ein Öko-Konto-Konzept und ein Konzept für die Kleingartenentwicklung erarbeitet. Darüber hinaus wurde zusammen mit dem Jugendamt eine Karte der naturnahen Spielräume erstellt.

Bei der Ausweisung von Hauptverkehrsflächen wurden die Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes und des Nahverkehrsplanes berücksichtigt.

### **3.3. Bevölkerungsprognosen**

#### **3.3.1. Demografischer Wandel in Deutschland**

Eine der großen Zukunftsaufgabe in Deutschland ist der demografische Wandel. Ursache für diesen Wandel ist eine anhaltend niedrige Geburtenrate und der dadurch bedingte Rückgang der Bevölkerung. Seit 1972 ist in Deutschland die Sterberate (Mortalität) höher als die Geburtenrate. So sind im Jahr 2015 zum Beispiel 185.000 Menschen mehr gestorben als geboren wurden.

Erfreulicherweise nimmt gleichzeitig die Lebenserwartung der Menschen stetig zu. Dies verlangsamt einerseits den Rückgang der Bevölkerung, führt aber auch zu einer prozentualen Zunahme des Anteils älterer Menschen.

In den letzten Jahrzehnten sind im Mittel mehr Menschen nach Deutschland eingewandert als ausgewandert. Es ist davon auszugehen, dass das Wanderungssaldo langfristig positiv bleibt.

Das Geburtendefizit wurde in den Jahren 2003 bis 2010 allerdings nicht vollständig von den Wanderungsgewinnen ausgeglichen, so dass es in diesem Zeitraum zu einer Bevölkerungsabnahme kam. Ein weiterer Bevölkerungsrückgang konnte seit 2011 nur aufgrund einer ungewöhnlich hohen Zuwanderung verhindert werden.

Gerade ab dem Jahre 2010 ist die Zahl der Asylsuchenden stark angestiegen, hat im Jahr 2016 mit rund 750.000 Personen einen Spitzenwert erreicht und ist im 1. Halbjahr 2017 wieder deutlich zurückgegangen. Zu welchem Anteil die Asylsuchenden dauerhaft in Deutschland bleiben und ob in den Folgejahren mit einer hohen Zuwanderung von Flüchtlingen zu rechnen ist, kann derzeit nicht vorausgesagt werden.

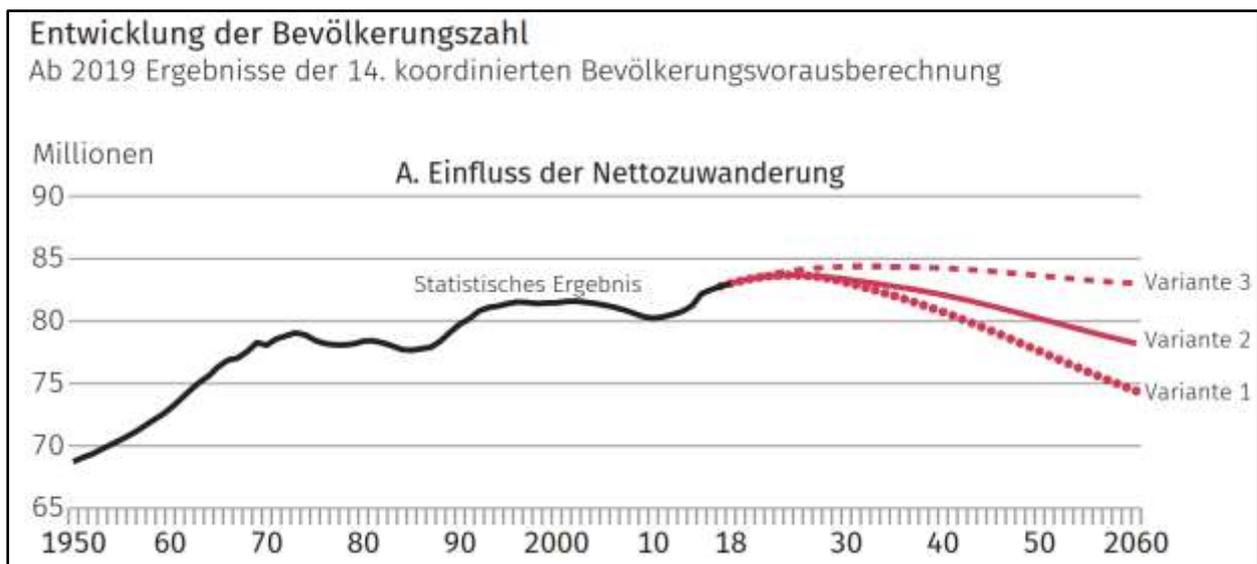
Naturgemäß ist die Voraussage der Entwicklung der Wanderungsbewegungen mit höherer Unsicherheit als die Prognose der Geburten und Sterbefälle verbunden. So lässt sich anders als bei der Geburtenhäufigkeit oder der Lebenserwartung aus den bisherigen Wanderungssalden kaum ein Trend ableiten. Der Saldo hängt auf der einen Seite vom Migrationspotential in Folge politischer, wirtschaftlicher, demografischer oder auch ökologischer Entwicklungen in den Herkunftsländern ab. Auf der anderen Seite wird er von der Migrationspolitik in Deutschland sowie der wirtschaftlichen und sozialen Attraktivität Deutschlands als Zielland beeinflusst.

So startet die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes mit einer Bevölkerung im Jahr 2018, in der die jüngeren Jahrgänge durch Nettozuwanderung und höhere Geburtenzahlen der letzten Jahre gestärkt sind. Zugleich ist die Babyboom-Generation im höheren Erwerbsalter angekommen. Die Zahl der Menschen im Seniorenalter ist bereits deutlich gewachsen.

Dennoch zeichnet die Berechnung im Vergleich zu den früheren Projektionen kein völlig anderes Bild der demografischen Zukunft Deutschlands. Sie zeigt, dass auch eine stei-

gende Geburtenhäufigkeit und eine dauerhaft hohe Nettozuwanderung die Alterung lediglich abbremsen und nicht verhindern können. Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter zwischen 20 und 66 Jahren wird voraussichtlich bis 2035 um 4 bis 6 Millionen abnehmen. Jeder zehnte Einwohner wird in dreißig Jahren mindestens 80 Jahre alt sein.

Die Bevölkerung wird voraussichtlich noch bis mindestens 2024 zunehmen. Bei einer moderaten Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung würde sie spätestens ab 2040 zurückgehen, auch wenn die Nettozuwanderung dauerhaft hoch bleibt. Sollte jedoch neben einer dauerhaft hohen Nettozuwanderung auch die Geburtenhäufigkeit weiter steigen, würde sich die Bevölkerungszahl nach dem Anstieg stabilisieren. Im Jahr 2060 würden in Deutschland je nach der Entwicklung der demografischen Faktoren zwischen 74 und 84 Millionen Menschen leben.



### Bevölkerungsprognose für Deutschland des Stat. Bundesamtes

Die zu erwartenden gravierenden Verschiebungen in der Altersstruktur sind mit hohen Herausforderungen für die sozialen Sicherungssysteme in Deutschland verbunden. Aufgrund der geringeren Relevanz der Altersstruktur für den Bedarf an Siedlungsflächen wird in der FNP-Begründung vorrangig die Gesamtzahl der Einwohner betrachtet. Es ist jedoch klar, dass sich durch die Änderung der Altersstruktur auch der Bedarf nach der Art und Ausstattung von Wohnungen ändert. Dies ist jedoch nicht vorrangig eine Frage der planerischen Flächenbereitstellung auf FNP-Ebene, sondern mehr eine Frage der Detailplanung auf Ebene der Bebauungsplanung oder der Investitionsentscheidungen im Wohnungsbau.

#### 3.3.2. Demografische Entwicklung in Rheinland-Pfalz

Auch Rheinland-Pfalz ist von der skizzierten Entwicklung betroffen. Bei der fünften regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung auf dem Basisjahr 2017 haben sich gegenüber den Vorjahren zwei Bestimmungsfaktoren der demografischen Entwicklung beträchtlich verändert.

Zum einen gab es seit 2011 eine starke Zuwanderung aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz. Ursache hierfür waren eine Reihe von Sondereffekten. Dazu zählen unter anderem die Arbeitnehmerfreizügigkeit für die Länder, die seit 2004 Mitglied der Europäischen

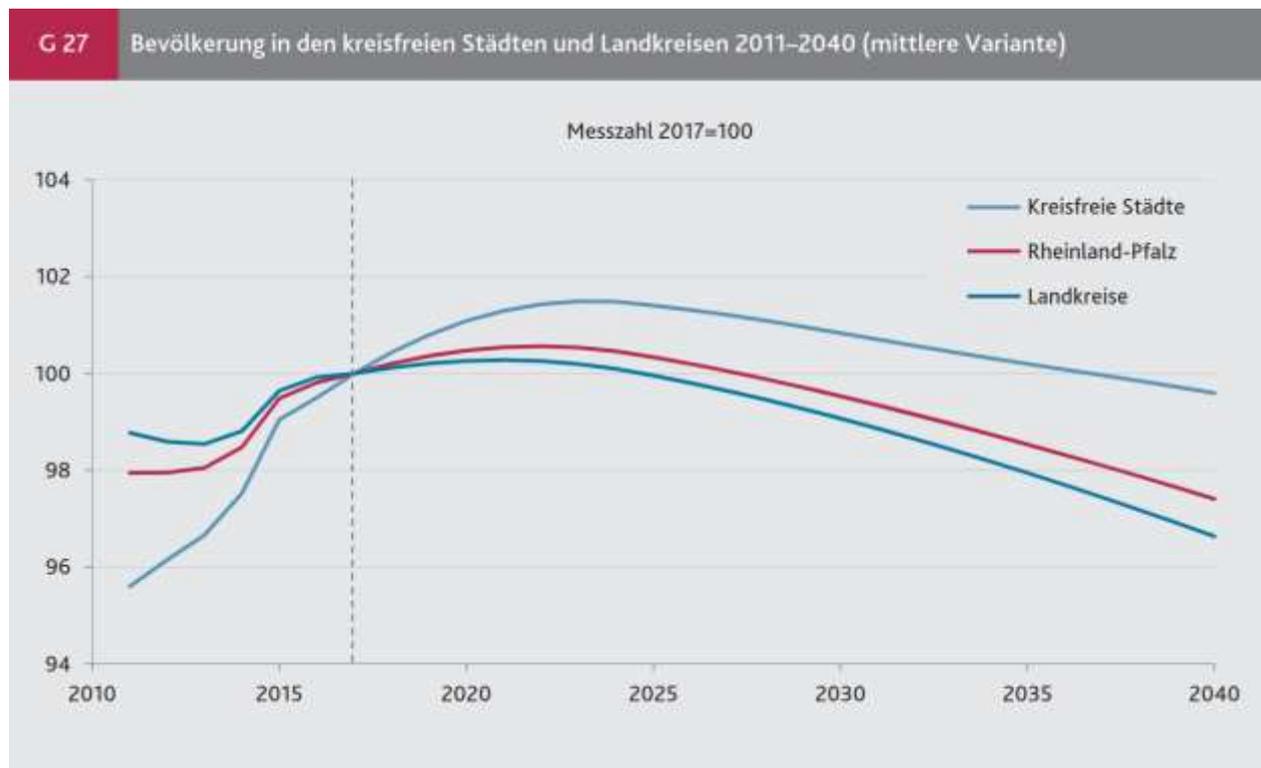
Union wurden, und der Bürgerkrieg in Syrien, der starke Flüchtlingsströme bis nach Westeuropa auslöste.

Zum anderen nahm die Geburtenrate deutlich zu. Sie war zuvor über Jahrzehnte auf einem relativ niedrigen Niveau nahezu konstant geblieben. Auch der Anstieg der Geburtenrate ist teilweise auf Sondereffekte zurückzuführen. Ein wichtiger Grund war die starke Zuwanderung von Frauen aus Gesellschaften mit sehr hohen Geburtenraten, insbesondere in den Jahren 2014, 2015 und 2016.

Es ist unsicher, inwieweit diese Effekte für die Zukunft Bestand haben. Daher enthält die Bevölkerungsvorausberechnung drei Varianten mit unterschiedlichen Modellvarianten, die sich insbesondere bei der Annahme des Umfangs der Zuwanderung unterscheiden.

In der mittleren Variante der Prognose beginnt der Bevölkerungsrückgang zu einem späteren Zeitpunkt und fällt mittelfristig etwas und langfristig deutlich moderater aus. In der oberen Variante bleibt die Einwohnerzahl langfristig nahezu konstant.

An der gesellschaftlichen Alterung – gemessen an der Entwicklung des Altenquotienten – ändert sich mittelfristig nur sehr wenig. Auch in der neuen Vorausberechnung beschleunigt sich die Alterung ab 2020 und behält bis 2035 das hohe Tempo bei.



### Abweichende Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Landkreisen in RLP

Allerdings verläuft die Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich. Während die Landkreise schon heute tendenziell schrumpfen wird in den Städten aktuell sogar ein Wachstum beobachtet. Überproportional vom Rückgang betroffen sind ländliche Gebiete und strukturschwache Regionen. Dagegen sind vor allem die vergleichsweise dicht besiedelten Räume und Bereiche in der Nähe von wirtschaftlich starken Ballungsräumen (Rhein-Main, Luxemburg) in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung überdurchschnittlich gut aufgestellt.

Da auch in den Städten ein Geburtendefizit besteht, beruht das Wachstum allein auf Wanderungsgewinnen. Zudem schreitet die Alterung der Bevölkerung in den Landkreisen deutlich schneller als in den kreisfreien Städten voran.

Je nach Variante wird für Koblenz bis zum Jahr 2040 von einem leichten Anstieg der Bevölkerung um 2% (obere Variante) bis zu einem Rückgang der Bevölkerung um 10% (untere Variante) ausgegangen. Bis zum Jahre 2070 wird in der mittleren und unteren Variante ein deutlicher bis gravierender Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

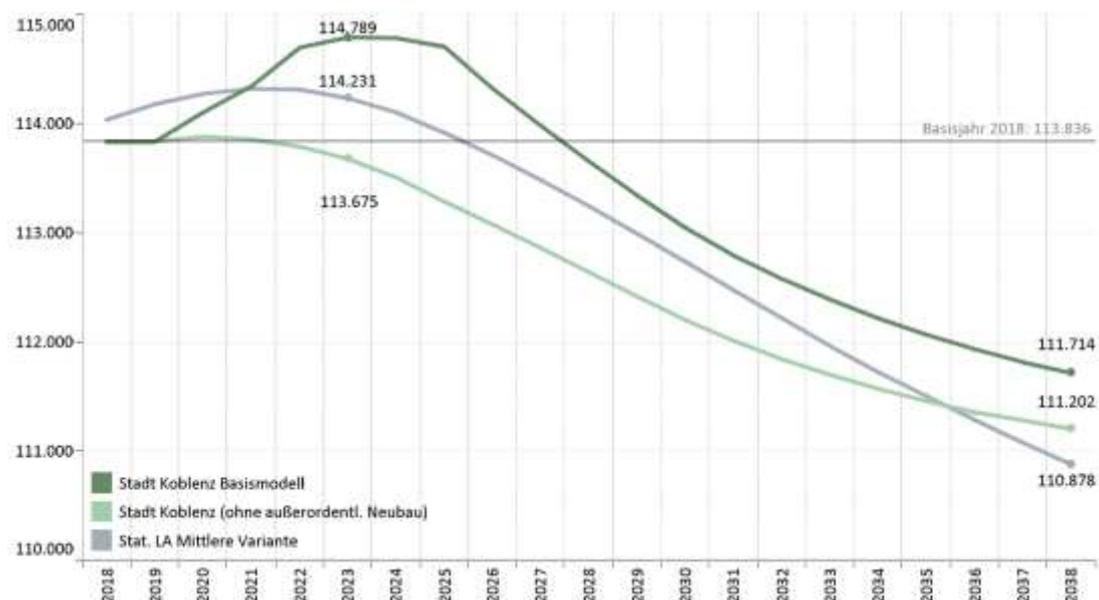
Bemerkenswert ist, dass für die Landkreise um Koblenz teilweise in allen Varianten ein deutlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Besonders im Rhein-Lahn-Kreis und im Rhein-Hunsrück-Kreis wird ein Rückgang von ca. 3% - 11% bis 2040 und bis zum Jahr 2070 sogar ein Minus von 8% - 30% prognostiziert. Eine Ausnahme bildet der Landkreis Mayen-Koblenz, der bis 2040 nur einen leichten Rückgang bis geringen Zuzug erfährt und bis 2070 von allen Landkreisen den geringsten Bevölkerungsrückgang aufweist.

Der Rückgang der Bevölkerung im Umland hat für Koblenz hohe Relevanz, da sich ein Großteil der Wanderungsgewinne der Stadt aus dem Umland speist. Weiterhin kann der Immobilienmarkt und die Immobiliennachfrage nicht allein mit Blick auf die Stadt Koblenz betrachtet werden. Da die Stadt Koblenz als Wohnstandort in gesunder Konkurrenz zu den Nachbargemeinden steht, wirkt ein Bevölkerungsrückgang dort auch dämpfend auf die Nachfrage und die Preise in Koblenz.

Bei den vorausgegangenen Ausführungen darf nicht vergessen werden, dass eine Prognose bis zum Jahr 2070 sehr langfristig und daher mit hohen Unsicherheiten verbunden ist.

### 3.3.3. Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz

Die Statistikstelle der Stadt Koblenz hat erstmals 2006 eine eigene Bevölkerungsprognose für die Stadt Koblenz mit einem Prognosehorizont bis 2020 vorgelegt, die durch den Stadtrat als verbindliche Grundlage für künftige Planungen beschlossen wurde. Die aktuellste Bevölkerungsprognose wurde 2019 veröffentlicht und besitzt vom Basisjahr 2018 ausgehend einen Prognosehorizont von 20 Jahren bis 2038.



### Bevölkerungsvorausberechnung der Statistikstelle der Stadt Koblenz bis 2030

Der Kurvenverlauf der Bevölkerungsentwicklung ist vergleichbar mit dem der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik. So ist selbst im Jahr 2038 die Abweichung beider Vorausberechnungen mit 0,7% äußerst gering.

Entscheidende Parameter bei der Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung sind zum einen die Entwicklung der Geburten und deren Relation zu den Sterbefällen (Geburtenbilanz) sowie zum anderen die Bilanzen der Verluste und Gewinne aus den Stadt-Umland-Wanderungen (Wanderungsbilanz).

Die Geburtenrate ist nunmehr bereits seit mehreren Jahrzehnten ab dem sogenannten „Pillenknick“ Anfang der siebziger Jahre auch in Koblenz rückläufig, sodass die Zahl der Sterbefälle deutlich über der Anzahl der Geburten liegt. Die positive Wanderungsbilanz kann die negative Geburtenbilanz zwar derzeit mehr als ausgleichen, jedoch wird voraussichtlich auch hier auf Grund der rückläufigen Einwohnerzahlen im Umland eine Trendwende einsetzen.

Im Ergebnis der Prognose ist bis zu Beginn der 2020er noch mit einem leichten Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen, der dann jedoch schnell in einen Schrumpfungstrend kippt. Nach allen Modellen bleibt die Schrumpfung bis 2038 konstant bis hin zu einer leichten Abschwächung.

Derzeit wird von Seiten der Koblenzer Statistikstelle im Basismodell (mittlere Variante) der Vorausberechnung für das Jahr 2038 von einem Bevölkerungsstand von rund 111.700 Einwohnern ausgegangen. Die von der Statistikstelle berechnete Variante ohne außerordentlichen Neubau geht bis 2038 von einem Rückgang auf ca. 111.200 Einwohner aus. Beide Varianten liegen damit allerdings leicht über dem berechneten Wert des Landesamtes von ca. 110.900 Einwohnern. Im Vergleich zu früheren Bevölkerungsprognosen wird Koblenz damit voraussichtlich seinen Status als Großstadt mittel- bis langfristig nicht verlieren.

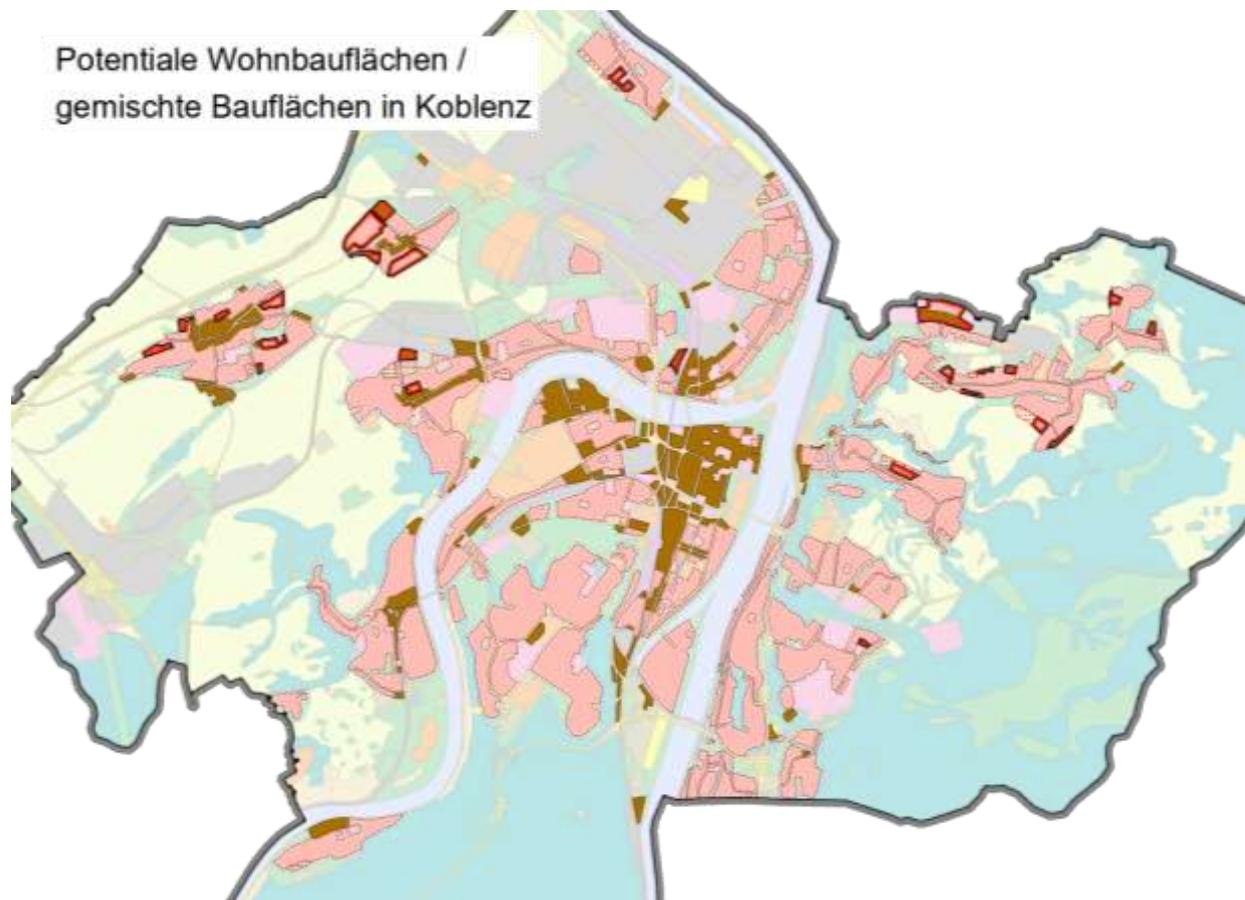
Weitere Erläuterung und Annahmen zur Entwicklung der Bevölkerung in Koblenz finden sich im Kapitel 4.2 „Bedarf an neuen Wohnbauflächen“ ab Seite 53.

## 4. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

### 4.1. Allgemeine Vorbemerkung Wohnbauflächen

#### 4.1.1. Gesamtumfang der Flächen

Der Flächennutzungsplan (Stand der Fortschreibung November 2019) enthält 33 Potentialflächen für neue Wohngebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 80 Hektar. Nach detaillierten Prüfung, bei der insbesondere die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie die Ergebnisse des Schallgutachtens berücksichtigt wurden, wird empfohlen, dass 21 Potentialflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 60 Hektar weiterverfolgt werden. Demnach sollen 12 geprüfte Flächen mit insgesamt 20 Hektar nicht weiterverfolgt werden, weil eine Realisierung von Wohngebieten dort auf zu hohe Restriktionen stoßen würde.



#### Neue Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit Kurzbezeichnung

Die Stadt Koblenz verfügt im Bestand über Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in einer Größenordnung von 1.590 Hektar. Die Neuplanung beträgt daher nur rund 4 Prozent des Bestandes.

Im Vergleich enthält der bisher rechtswirksame FNP, der in der Grundstruktur aus dem Jahre 1983 stammt, 37 Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von 120 Hektar. Durch die Neuaufstellung des FNP werden die potentiellen neuen Wohngebiete somit auf die Hälfte reduziert.

Multipliziert man die Fläche der neuen Wohn- und Mischbauflächen mit der mittleren Bevölkerungsdichte der Stadt Koblenz in den bestehenden Gebieten von rd. 70 Einwohner /

Hektar, errechnen sich etwa 4.200 Einwohner. Folglich könnten in den neu geplanten Baugebieten in etwa 4.200 Einwohner angesiedelt werden.

Dabei ist jedoch zu bedenken, dass die neuen Bauflächen am Rande der bestehenden Siedlungsflächen geplant sind und dass die Einwohnerdichte in solchen Neubaugebieten tendenziell geringer als im Stadtkern und den Ortskernen ausfällt. Von daher ist auch von einer niedrigeren Bewohnerzahl der Neubaugebiete auszugehen.

Grundsätzlich ist es nicht erforderlich, dass die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Koblenz um rund 4.000 Einwohner steigen muss, um die Neubaugebiete zu besiedeln. Denn es besteht – wie schon an anderer Stelle erwähnt – die Tendenz, dass die Bewohnerdichte in den bestehenden Siedlungsgebieten durch eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Person abnimmt. Von daher ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen auch bei einer stagnierenden oder leicht abnehmenden Gesamtbevölkerung vertretbar.

Weiterhin sind viele Wohnlagen aufgrund der Nähe zu stark befahrenen Straßen weniger attraktiv als neu geplante Gebiete. Es ist also damit zu rechnen, dass bei stagnierender Zahl der Gesamtbevölkerung eine Wanderung der Bewohner von schlechteren zu besseren Wohnlagen erfolgt. Unabhängig von diesem nachvollziehbaren Prozess ist es Ziel der Stadt Koblenz, auch schlechtere Wohnlagen z.B. durch Maßnahmen der Verkehrsplanung und Verschönerung des Wohnumfeldes zu entlasten und aufzuwerten.

#### **4.1.2. Kennzeichnung und Beschreibung der verworfenen Flächen**

Die Flächen, die nach Prüfung nicht als Bauflächen im FNP dargestellt werden sollen, sind dennoch in der Planzeichnung gekennzeichnet und in der Begründung als „verworfen“ beschrieben. Die Kurzbezeichnung enthält entsprechend das Suffix „v“.

So soll es ermöglicht werden, dass die Stadtverwaltung auch zu diesen verworfenen Flächen Informationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erhalten kann.

Es ist denkbar, dass aufgrund der zusätzlichen Informationen aus den Beteiligungsverfahren die Entscheidung getroffen wird, dass die Flächen doch als Bauflächen dargestellt werden.

#### **4.1.3. Darstellung von Baugebieten statt Bauflächen**

Auf eine weitere Konkretisierung der Bauflächen (z.B. Wohnbauflächen) durch die Darstellung von Baugebieten (z.B. reines Wohngebiet) wird verzichtet, da diese planerische Verfeinerung der Bebauungsplanung vorbehalten werden soll. Aus der gesamtstädtischen Perspektive des Flächennutzungsplanes kann zudem meist nicht schlüssig städtebaulich begründet werden, welche Baugebietsart gewählt werden soll. Diese Unterscheidung hat indes meist auf das Gefüge und die Gesamtstruktur des Stadtgebietes keine Auswirkungen.

#### **4.1.4. Beschreibung der Mischbauflächen im Kapitel Wohnen**

Da nur wenige neue Mischbaufläche vorgesehen sind, werden die M-Flächen zusammen mit den Wohnbauflächen beschrieben und auf ein separates Kapitel Mischbauflächen verzichtet.

Dafür spricht auch, dass in Mischbauflächen das Wohnen oft einen großen Anteil einnimmt. Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung wurde die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ eingeführt, die aus gemischten Bauflächen des FNP entwickelt werden kann. In Urbanen Gebieten kann der Anteil der Wohnnutzung sogar deutlich höher als der Anteil der gewerblichen Nutzung sein.

## **4.2. Bedarf an neuen Wohnbauflächen**

### **4.2.1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Wohnbauflächenbedarf**

#### ***Bedarfsschätzung statt Bedarfsberechnung***

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen kann nicht wissenschaftlich exakt oder mathematisch berechnet werden. So ist schon die Bevölkerungsentwicklung, die den wichtigsten Parameter bei der Ermittlung des Bedarfes an neuen Wohnbauflächen darstellt, insbesondere aufgrund des schwer voraussehbaren Umfangs von Wanderungsbewegungen mittel- bis langfristig mit einer großen Unsicherheit verbunden.

Weiterhin kann nicht exakt bestimmt werden, wie viele Quadratmeter Wohn- oder Siedlungsfläche pro Einwohner notwendig, wünschenswert oder angemessen sind. So schwankt bereits in der Stadt Koblenz die pro Person in Anspruch genommene Siedlungsfläche zwischen den dicht bebauten Wohnquartieren der südlichen Vorstadt und großzügigen Einfamilienhausgebieten am Stadtrand erheblich. Global sind die Unterschiede etwa zwischen den Extrembeispielen Singapur und den amerikanischen Vororten noch größer. Es gibt daher keinen Normwert zur notwendigen Siedlungsfläche pro Person. Die beanspruchte Fläche ergibt sich aus dem Zusammenwirken von technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie persönlichen Vorlieben, angebotenen Wohnformen, Bau- und Grundstückspreisen sowie politisch-planerischen Vorgaben und unterliegt somit hohen Schwankungen.

Die pro Person in Anspruch genommene Wohnfläche ist in den letzten Jahrzehnten in Deutschland stetig gestiegen: Vom Jahr 2000 bis 2014 etwa um sieben Quadratmeter von 39,5qm auf 46,5qm. Im überwiegend ländlich strukturierten Rheinland-Pfalz liegt die in Anspruch genommene Wohnfläche sogar durchschnittlich bei 53,2qm pro Person. Gründe dafür sind neben dem allgemein steigenden Wohlstand die Zunahme des Anteils der Einpersonenhaushalte und die Alterung der Bevölkerung. Im Alter wird tendenziell eine Wohnung beibehalten, auch wenn die Haushaltsgröße schrumpft.

#### ***Bevölkerungsentwicklung als wichtige Bedingung für Wohnraumbedarf***

Wie in Kapitel 3.3 Bevölkerungsprognosen auf Seite 46 ausführlich beschrieben wird, ist die Bevölkerungsstruktur grundsätzlich dadurch gekennzeichnet, dass seit 1972 die Sterberate (Mortalität) über der Geburtenrate liegt. Durch die höhere Lebenserwartung der Menschen bei gleichzeitig geringer Geburtenrate steigt der Anteil älterer Menschen. Es wird erwartet, dass in Deutschland dadurch mittel- bis langfristig die Bevölkerungszahl zurückgeht. Daraus könnte man die Folgerung ableiten, dass neue Wohnbauflächen im Prinzip entbehrlich sein müssten.

Auf der anderen Seite wandern im Schnitt der letzten Jahrzehnte deutlich mehr Menschen nach Deutschland ein, als dass sie Deutschland verlassen. Insbesondere 2015/16 verzeichnete Deutschland einen starken Zustrom an Flüchtlingen. In welcher Größenordnung dieser Zustrom anhält und ob dies nachhaltigen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und auch in der Stadt Koblenz selbst hat, kann jedoch nicht vorausgesagt

werden. Aufgrund des Wohlstands in Deutschland und den weltweit verbesserten Informationsmöglichkeiten kann man davon ausgehen, dass für viele Personen Deutschland langfristig ein Ziel sein wird.

Dazu kommen Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands. In den letzten Jahren ist die Tendenz erkennbar, dass die größeren Städte und insbesondere deren Innenstädte als Wohnort stärker nachgefragt und zu Lasten ländlich strukturierter Bereiche Einwohner gewinnen. Nicht ganz eindeutig sind die statistischen Zahlen jedoch zu der Frage, ob auch der Prozess der Suburbanisierung – das starke Wachsen der Siedlungsfläche und der Einwohner am Rand der größeren Städte zu Lasten der Kerne – von einem Trend zurück in die (Innen-)Städte abgelöst wird. Trotz tendenziell abnehmender Bevölkerung in Deutschland wächst in vielen Großstädten daher die Bevölkerung deutlich.

In diesem Zusammenhang wurde der Begriff der Schwarmstadt geprägt, der folgenden Prozess umschreibt: Insbesondere die jüngere Bevölkerung steigt wie Vögel aus den meisten Regionen auf und fällt als Schwarm in vergleichsweise wenige "Schwarmstädte" ein. Dort wird der Wohnraum knapp und teuer, während sich weniger beliebte Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren. Als Ursache für diesen Prozess wird angenommen, dass sich bei Fortschreiten des demografischen Wandels die jüngere Bevölkerung zu einer Minderheit im ländlichen Raum entwickelt. Daher gewinnen städtische Bereiche mit vergleichsweise hohem Anteil jüngerer Menschen gerade für diese Bevölkerungsgruppe an Attraktivität. Das steigende Ausbildungsniveau spielt ebenfalls eine Rolle. Weil wachsende Anteile eines Jahrgangs eine Hochschule besuchen, gewinnen große Städte vermehrt Studenten als neue Einwohner.

Derzeit profitierten viele Städte auf der einen Seite von einer Zuwanderung aus dem eigenen Hinterland und verlieren gleichzeitig Einwohner in Richtung der „echten“ Schwarmstädte wie München oder Frankfurt a. Main. Selbst wenn das Wanderungssaldo für eine Stadt aktuell insgesamt positiv ist, wird diese positive Entwicklung oftmals nicht dauerhaft in der Zukunft anhalten können. Das liegt schon allein in der Tatsache begründet, dass das eigene Hinterland als Quellgebiet des positiven Wanderungssaldos stark Einwohner verliert. Diese Quelle kann mangels fehlender Masse in Zukunft daher nicht mehr in gleichem Maße sprudeln.

Es wird in diesem Zusammenhang diskutiert, ob auch Koblenz eine Schwarmstadt im oben genannten Sinne darstellt. Obwohl der Begriff Schwarmstadt gerne in Anspruch genommen wird, weil er eine hohe Attraktivität der Stadt vermittelt, sind die statistischen Zahlen nicht eindeutig. In einer Untersuchung, die 2017 von der Fa. Prognos im Auftrag der Industrie- und Handelskammer Koblenz und des Immobilieneigentümergebietes Haus & Grund Koblenz erstellt wurde, wird Koblenz als Schwarmstadt bezeichnet. In einem Sonderbeitrag zum dritten Quartalsbericht 2016 der Statistikstelle der Stadt Koblenz mit dem Titel „Ist Koblenz eine Schwarmstadt?“ wird dies eher kritisch betrachtet.

Ob Koblenz als Schwarmstadt bezeichnet werden kann, ist ein Stück weit auch eine akademische Frage der Definition des Begriffes „Schwarmstadt“ und von daher für die Ausweisungen des FNP wenig bedeutsam.

Wichtig ist jedoch, dass auch in Koblenz die folgende Entwicklung besteht: Trotz eines negativen Geburtensaldos wächst zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP die Bevölkerung aufgrund von Wanderungsgewinnen leicht. Die Zuwanderung speist sich jedoch vorrangig aus den benachbarten Kreisen, für die eine deutliche Abnahme der Bevölkerung vorausgesagt wird, die teilweise schon begonnen hat.

Weil mit dem Rückgang der Bevölkerung in den umliegenden Kreisen die Quelle der Zuwanderung abnimmt, ist unsicher, ob Koblenz auch langfristig Wanderungsgewinne generieren kann und dadurch eine leicht wachsende Bevölkerung dauerhaft erhalten bleibt.

Die Zahlen für das Jahr 2016 zeigen sogar eine Umkehr der Wanderungsbewegungen: Die Stadt hat 2016 – wie in den Hochzeiten der Suburbanisierung in den 80er und 90er Jahren – wieder Einwohner an das Umland verloren. Dass die Einwohnerzahl der Stadt Koblenz dem allgemeinen demografischen Trend folgend sinkt, ist also ebenso wahrscheinlich. So gehen die Statistikstelle der Stadt Koblenz und das Statistische Landesamt in ihren mittleren Varianten der Bevölkerungsentwicklung mittelfristig von einer stagnierenden bis leicht wachsenden Bevölkerungszahl aus, wobei langfristig weiterhin eine Abnahme der Einwohnerzahl vorausgesagt wird.

Unter diesen Prämissen wird für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angenommen, dass die Einwohnerzahl von Koblenz in den nächsten 20 bis 30 Jahren im Wesentlichen konstant bleibt und im besten Fall nur ein moderater Zuwachs zu erwarten ist.

### ***Moderates Überangebot an Bauflächen als Angebotsplanung im FNP***

Da der Flächennutzungsplan eine Angebotsplanung darstellt, wird es als pragmatisch und zulässig betrachtet, eine leicht positivere Bevölkerungsentwicklung anzunehmen, als die statistischen Ämter voraussagen.

Denn wenn aufgrund eines deutlichen Rückganges der Einwohnerzahl und der Nachfrage eine Neuausweisung von Wohnbaugebieten nicht erforderlich sein sollte, besteht keine Verpflichtung, die im FNP vorgesehenen Baugebiete tatsächlich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu realisieren.

Verfahrenstechnisch wäre der umgekehrte Fall problematischer: In Erwartung stagnierender und sinkender Bevölkerungszahlen werden im FNP keine oder nur in geringem Umfang neue Bauflächen ausgewiesen. Wenn die Bevölkerung entgegen der Vorhersage dennoch wachsen sollte, fehlen planerisch gesicherte Neubauflächen. Aufgrund der hohen Komplexität von Planverfahren dauert die nachträgliche Ausweisung von Neubauflächen oft mehrere Jahre.

Vor diesem Hintergrund wird die vorsorgliche Ausweisung eines moderaten Überangebotes an Bauflächen als sinnvoll betrachtet. Vor diesem Hintergrund wird es vorliegend als sachgerecht angesehen, bei der Annahme der Bevölkerungsentwicklung einen Sicherheitspuffer nach oben zu berücksichtigen.

Weiterhin macht es auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung Sinn, die Bevölkerung an den zentralen Orten einer Region zu konzentrieren. Durch ein ausreichendes Angebot an Neubauflächen in Koblenz soll ein Einwohnergewinn gegenüber dem Umland grundsätzlich als Option möglich sein.

### ***Einfluss von FNP-Bauflächendarstellungen auf Immobilienpreise***

Die Immobilienpreise und Mieten in Koblenz sind in den letzten Jahren stärker gestiegen als die Inflation und ein weiterer Anstieg wird erwartet. Hauptursache ist vermutlich die leicht steigende Bevölkerungszahl.

Sicher spielt aber auch die Niedrigzinspolitik der Zentralbank dabei eine Rolle. Aufgrund der geringen Gewinnaussichten bei klassischen Geldanlagen und der langfristigen Inflationserwartung steigt die Attraktivität von Immobilien als Geldanlage („Betongold“). Die Folge sind steigende Immobilienpreise, die einen Anstieg der Mieten nach sich ziehen. Es

ist nicht voraussehbar, ob diese Mechanismen dauerhaft wirken oder ob vielmehr eine Dämpfung der Preise wahrscheinlich ist.

Die Stadt Koblenz sieht es nicht als zielführend an, die Preisentwicklung durch eine besonders starke Ausweisung von Neubauf Flächen im FNP mäßigen zu wollen. Einerseits ist das Bauerwartungsland im FNP als Reserve für die nächsten Jahrzehnte zu betrachten und sollte daher nicht auf mutmaßliche Tendenzen der Preisentwicklung reagieren. Andererseits stehen für die Ausweisung von Neubauf Flächen für den Wohnungsbau im FNP ohnehin in erster Linie Flächen am Rande der Stadtteile zur Verfügung, auf denen sich primär die Errichtung von Einfamilienhäusern anbietet. Eine Ausweitung der Neubauf Flächen kann daher nur für ein begrenztes Segment des Wohnungsmarktes entlastend wirken. Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt wurde indes nachgewiesen, dass die größten Angebotsdefizite in anderen Bereichen wie etwa bei kleinen und preiswerten Miet- und Eigentumswohnungen und insbesondere im Bereich der geförderten und preisgebundenen Wohnungen bestehen. Durch Ausweisungen im FNP kann jedoch kaum darauf Einfluss genommen werden, in welcher Größenklasse und in welchem Preissegment neue Wohnungen entstehen.

Eine massive Neuausweisung von Bauflächen wird auch aus einem weiteren Grund nicht als zielführend betrachtet: Gemäß Wohnraumversorgungskonzept sollte der weitaus überwiegende Teil der Investitionen in den Umbau und die Aufwertung der Bestandsimmobilien fließen. Der Neubau von Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken, für den durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oft erst noch die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen, spielt nach Angaben des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Preisentwicklung auf dem gesamten Wohnungsmarkt nur eine untergeordnete Rolle.

### ***Baulandkataster der Stadt Koblenz***

Die Stadt Koblenz hat ein Baulandkataster gemäß § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch erstellt, indem alle sofort bebaubaren aber noch unbebauten Grundstücke erfasst sind. Dabei handelt es sich in der Regel um sog. Baulücken. Nach Aktualisierung im Jahre 2019 gibt es in Koblenz rund 640 Baulücken Wohnen mit einer Gesamtfläche von rund 30 Hektar.

In einem ergänzenden Schritt wurden die Grundeigentümer schriftlich angefragt, ob Sie mit einer Veröffentlichung der Baulücken einverstanden sind. Dann könnte potentielle Bauherren die Eigentümer ansprechen, ob ein Verkauf zum Zwecke der Bebauung in Frage kommt.

Die überwiegende Mehrzahl der Eigentümer hat auf das Schreiben der Stadt Koblenz nicht geantwortet. Von den Eigentümern, die der Stadt eine Rückmeldung gegeben haben, waren 85% nicht mit einer Veröffentlichung ihrer Flächen als potentielle Baugrundstücke einverstanden.

Die Hoffnung, dass mit dem Baulückenkataster zahlreiche Baugrundstücke einer Bebauung zugeführt werden können, hat sich nicht bewahrheitet.

### **4.2.2. Schwellenwerte der Landes- und Regionalplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz von 2008 (LEP IV) bestimmt, dass die Regionalplanung Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung für die Flächennutzungsplanung verbindlich vorgeben soll (Ziel 32).

Dazu enthält der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 eine Regel, mit der die Schwellenwerte für jede Gemeinde individuell unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zu berechnen sind. Hierzu ist folgende Vorgehensweise im RROP vorgegeben:

$$\text{Schwellenwert} = \text{Bedarfswert} - \text{Potentialwert}$$

$$\text{Bedarfswert} = \frac{\text{Einwohnervorausberechnung} * \text{Bedarfsausgangswert} * \text{Planreichweite FNP}}{\text{Durchschnittlicher Dichtewert} * 1000}$$

Einwohnervorausberechnung:	Ist die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz bis zum Planungshorizont des FNP.
Bedarfsausgangswert:	Beschreibt den Bedarf an Wohneinheiten je 1000 Einwohner pro Jahr. Im Ziel 31 des RROP ist für das Oberzentrum Koblenz ein Wert von 4,3 (WE/1000/a) festgesetzt.
Planreichweite FNP:	Anzahl der Jahre bis zum Planungshorizont des FNP.
Durchschnittlicher Dichtewert:	Beschreibt die durchschnittliche Wohnbaudichte nach zentralörtlicher Einstufung in Wohneinheiten je Hektar. Im Ziel 32 des RROP ist für das Oberzentrum Koblenz ein Wert von 40 (WE/Ha) festgesetzt.

$$\text{Potentialwert} = \text{Außenpotential} + \text{Innenpotential}$$

Außenpotential:	Durch den FNP festgelegtes Wohnbaupotential im Außenbereich in Hektar.
Innenpotential:	Durch den FNP festgelegtes Wohnbaupotential im Innenbereich zuzüglich der verfügbaren Baulücken in Hektar

Als bestehende Flächenreserven oder vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50%.

Für das Oberzentrum Koblenz wird von der Regionalplanung ein Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro Hektar angenommen. Durch Division des Bedarfsausgangswertes durch den vorgegebenen Dichtewert erhält man einen Bedarfswert von 160 Hektar Wohnbauland in den nächsten 15 Jahren.

Wenn man die Gesamtzahl der Koblenzer Einwohner durch die Gesamtfläche der bestehenden Wohn- und Mischbauflächen dividiert, erhält man allerdings aktuell einen Dichtewert von rund 70 Einwohnern pro Hektar. Die Annahme der Regionalplanung ist daher nur für weniger dicht bebaute Neubaugebiete mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern am Ortsrand plausibel.

Von dem zuvor ermittelten Bedarfswert sind außerdem die bestehenden Innen- und Außenbereichspotentiale sowie die Baulücken abzuziehen, um den Schwellenwert zu erhalten, der im Flächennutzungsplan neu als Wohnbaufläche dargestellt werden darf.

Die hier maßgebliche mittlere Variante der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2040 rechnet mit 100.470 Einwohnern. Um direkt mit diesen Zahlen rechnen zu können, wird eine theoretische Planreichweite von 21 Jahren (2040 – 2019 = 21 Jahre) angenommen. Aufgrund der Erfahrungen mit dem derzeit rechtswirksamen FNP, der aus dem Jahre 1983 stammt, ist davon auszugehen, dass ein neuer FNP in seiner Grundstruktur bis über das Jahr 2040 hinaus rechtswirksam sein wird und daher sogar eine längere Planreichweite realistisch ist. Von daher ist die Berechnung mit einer Planreichweite von 21 Jahre noch etwas restriktiver.

### **Berechnung des Bedarfswertes**

Unter Annahme eines Planungshorizontes bis zum Jahr 2040 in der dazu passenden Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mittlere Variante) kann der Bedarfswert wie folgt berechnet werden.

$$\text{Bedarfswert} = \frac{110.470 \text{ (EW)} * 4,3 \text{ (WE/1000/a)} * 21 \text{ (a)}}{40 \text{ (WE/Ha)} * 1000} = 249 \text{ Hektar}$$

### **Berechnung der Potentialflächen**

Der sich in Aufstellung befindliche neue FNP enthält aufgerundet 80 Hektar Wohnbaufläche und aufgerundet 4 Hektar Mischbaufläche. Daraus ergibt sich:

$$\text{Potentialfläche ohne Baulücken} = 80 \text{ (Ha)} + \frac{4 \text{ (Ha)}}{2} = 82 \text{ Hektar}$$

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind die Innen- und Außenbereichspotentiale bereits als Neubauf Flächen und nicht als Bestandsflächen dargestellt, so dass lediglich die Fläche der Baulücken vom Bedarfswert abgezogen werden muss. Gemäß Baulandkataster der Stadt Koblenz (Stand vom September 2017) umfassen die dort erfassten Baulücken eine Gesamtfläche von rund 26 Hektar.

Der Umfang der Baulücken der Stadt Koblenz wurde im Juni 2019 nochmals überprüft und erfasst. Dabei wurden alle Flächen als Baulücken eingestuft, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes gemäß § 30 oder § 34 genehmigt werden könnte. Dabei wurde jedoch nicht berücksichtigt, ob die Flächen dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen oder ob sich der Eigentümer eine Bebauung überhaupt vorstellen kann. Dies wird bei der überwiegenden Zahl der erfassten Baulücken nicht der Fall sein. Daher handelt es sich bei den erfassten Flächen überwiegend um theoretisch bebaubare Grundstücke, die jedoch nur zum Teil für eine Bebauung tatsächlich zur Verfügung gestellt werden können.

Nach dieser aktuellen Erfassung befinden sich im Stadtgebiet Koblenz knapp 550 Baulücken mit einer summierten Grundstücksfläche von rund 34 Hektar.

*Potentialfläche gesamt = 82 Hektar (FNP – Darstellung) + 34 Hektar (Baulücken) = 116 Hektar*

Daher ist eindeutig erkennbar, dass im Rahmen der FNP-Fortschreibung der gemäß RROP zulässige Schwellenwerte nicht einmal zur Hälfte erreicht wird. Unter Berücksichtigung des Schwellenwertes könnte die Stadt Koblenz sogar noch 133 Hektar mehr Wohnbauland ausweisen, als dies derzeit bei der Gesamtfortschreibung und einer theoretischen Darstellung aller potentiellen Bauflächen vorgesehen ist. Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass im weiteren Aufstellungsverfahren der Umfang der tatsächlich ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich noch deutlich geringen ausfallen wird.

#### **4.2.3. Bedarfsannahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes**

Unter der Annahme, dass ein starkes Wachstum der Bevölkerung in Koblenz langfristig unwahrscheinlich ist, wurde im Wohnraumversorgungskonzept 2014 die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand in Koblenz rein rechnerisch gegenübergestellt.

Ergebnis ist, dass allein aufgrund der Entwicklung der Haushalte in den kommenden Jahrzehnten kein starker Neubau von Wohnungen mehr erforderlich sein wird. Vielmehr würden sich durch die Abnahme der Zahl der Haushalte neue Wohnungsleerstände ergeben. Dies steht im Widerspruch zu den in den Jahren 2016/2017 festgestellten starken Preisanstiegen bei Grundstücken, Immobilien und Mieten und ist als mittel- bis langfristige Prognose zu betrachten.

Es liegen keine Informationen vor, in welchem Umfang heute Wohnungen leer stehen. Aufgrund der steigenden Mietpreise ist davon auszugehen, dass der Wohnungsleerstand derzeit gering ist. Es gab Überlegungen, die Zahl und Verteilung der tatsächlich leerstehenden Wohnungen durch die Erfassung von Stromzählern ohne Stromverbrauch zu ermitteln. Dies ist bisher nicht geschehen.

Allein der Ersatzbedarf für Wohnungen, die anderen Nutzungen wie z.B. Büro oder Gewerbe zugeführt werden oder aufgrund eines schlechten Standards nicht mehr als Wohnung am Markt angeboten werden, bedingt aus quantitativer Sicht einen Neubaubedarf. Für die Zukunft wird der Rückbau von älteren, nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen laut Konzept daher an Bedeutung zunehmen.

Konkret empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept für den Zeitraum 2014 bis 2030 die Fertigstellung von 4.000 neuen Wohnungen, von denen 1.745 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 2.245 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen sollen.

Im Wohnraumversorgungskonzept wurde aus diesem Bedarf an neuen Wohnungen kein Flächenbedarf für neue Baugebiete abgeleitet. Es liegt aber auf der Hand, dass die im Flächennutzungsplan am Rand der bestehenden Ortslagen dargestellten Neubaugebiete in der Regel zu klassischen Einfamilienhausgebieten entwickelt werden. Dort werden nur wenige neue Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- oder Mietwohnungen entstehen. Es ist also völlig unrealistisch, dass der Bedarf an 4.000 neuen Wohnungen allein und ausschließlich in neu ausgewiesenen Baugebieten gedeckt wird.

#### 4.2.4. Abschätzung des Bedarfes an neuen Wohnbauflächen

Laut Zensus 2011 gibt es in Koblenz rund 61.000 Wohnungen bei einer Bevölkerung von damals 108.000 Einwohnern, so dass je Wohnung etwa 1,8 Personen in Koblenz leben. Durch den Neubau von 4.000 Wohnungen, die das Wohnraumversorgungskonzept als erforderlich betrachtet, wird daher rein rechnerisch Wohnraum für 7.200 Personen geschaffen. Legt man den Dichtewert neuer Baugebiet zu Grunde, der in den bestehenden Baugebieten in Koblenz im Schnitt 70 Bewohner pro Hektar beträgt, wären für 7.200 Einwohner 103 Hektar Siedlungsfläche erforderlich.

Dies ist - wie bereits mehrfach erwähnt - eine rein theoretische Berechnung, die lediglich eine Höchstgrenze des Bedarfes an neuen Bauflächen zum Ergebnis hat. Tatsächlich soll und wird ein Großteil der neuen Wohnungen – insbesondere im Miet- und Geschosswohnungsbau - innerhalb bestehender Bauflächen errichtet werden müssen.

Alternativ kann man also davon ausgehen, dass lediglich die 1.745 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die das Konzept bis 2030 fordert, in neuen Baugebieten errichtet werden. Dann ergibt sich nach gleichem Rechenweg ein Bedarf von 45 Hektar Neubaugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser.

$$1.754 WE * 1,8 Ew/WE = 3.160Ew \quad -> \quad 3.160 Ew / 70Ew/ha = 45 ha$$

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Neubaugebiete am Ortsrand eine geringere Bewohnerdichte als der Durchschnitt der Koblenzer Wohnbauflächen aufweist, wird der tatsächliche Bedarf an neuen Wohnbauflächen irgendwo im Bereich zwischen 50 und 75 Hektar liegen. Diese Berechnung stellt natürlich nur eine grobe Abschätzung anhand relativ unsicherer Parameter dar.

Vor diesem Hintergrund wird die Ausweisung von Neubauflächen für Wohnen in einer Größenordnung von etwa 60 Hektar im FNP als angemessen betrachtet. Dieser Wert liegt deutlich unter den zulässigen Schwellenwerten der Regionalplanung. Dadurch wird deutlich, dass die Stadt Koblenz bei der Flächenneuausweisung zurückhaltend ist und dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ einen hohen Stellenwert einräumt. Ungeachtet dessen sind es auch die Belange sonstiger Fachplanungen wie des Umwelt- und Naturschutzes und die damit einhergehenden Restriktionen, die die Ausweisung neuer Bauflächen in gewissem Maße begrenzen.

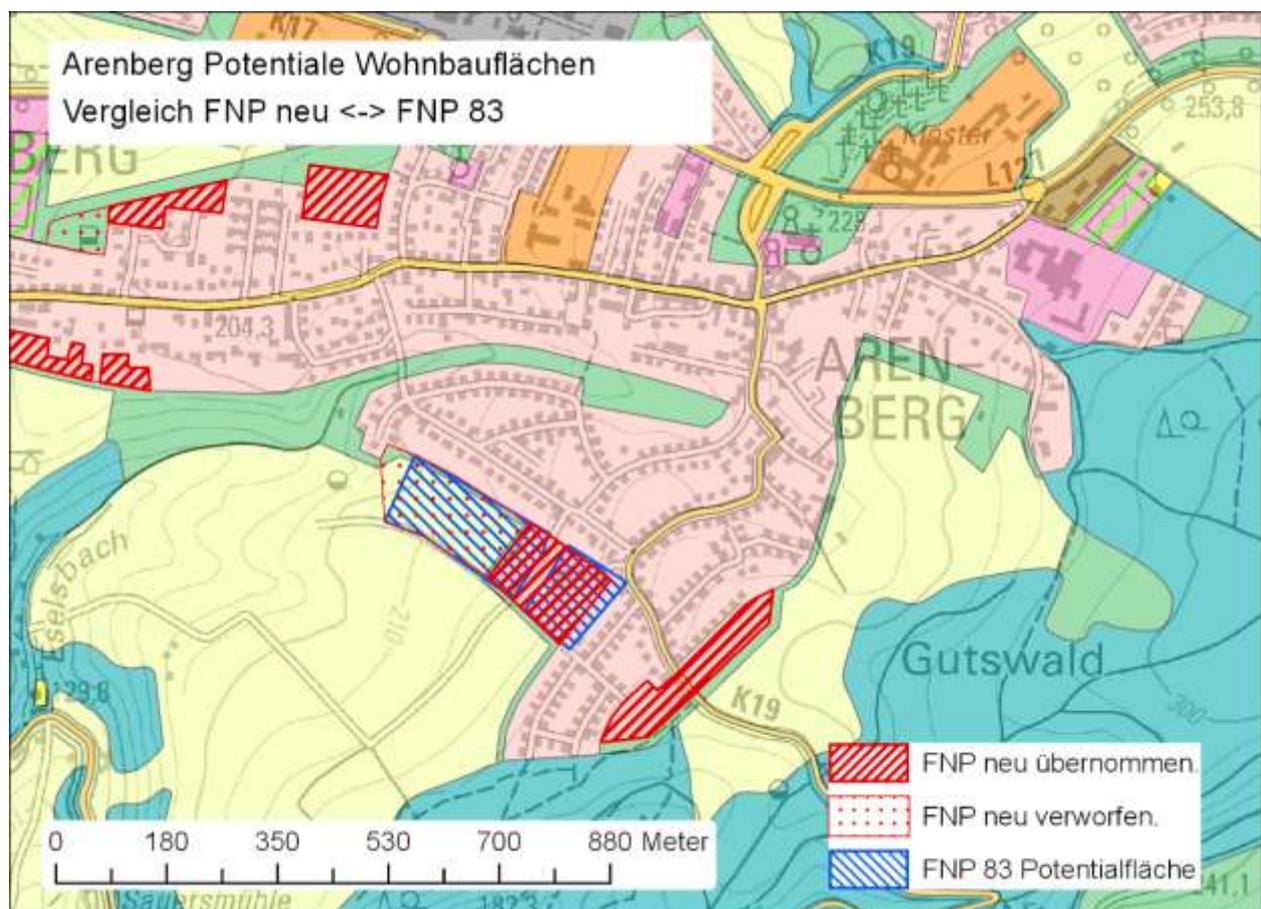
Es ist außerdem denkbar, dass sich im Verfahren zur Aufstellung des FNP herausstellt, dass weitere im Entwurf enthaltene Neubauflächen etwa aufgrund entgegenstehender Belange des Naturschutzes nicht in den endgültigen Plan übernommen werden. Eine erhebliche Rücknahme von Potentialflächen könnte im schlimmsten Fall dazu führen, dass das Bauflächenangebot hinter dem vorherrschenden Bedarf zurückbleibt. Für diesen Fall wird sodann eine Untersuchung empfohlen, ob ersatzweise alternative Flächen als Neubauflächen ausgewiesen werden können.

### 4.3. Begründung der einzelnen potentiellen Wohnbauflächen

#### 4.3.1. Arenberg

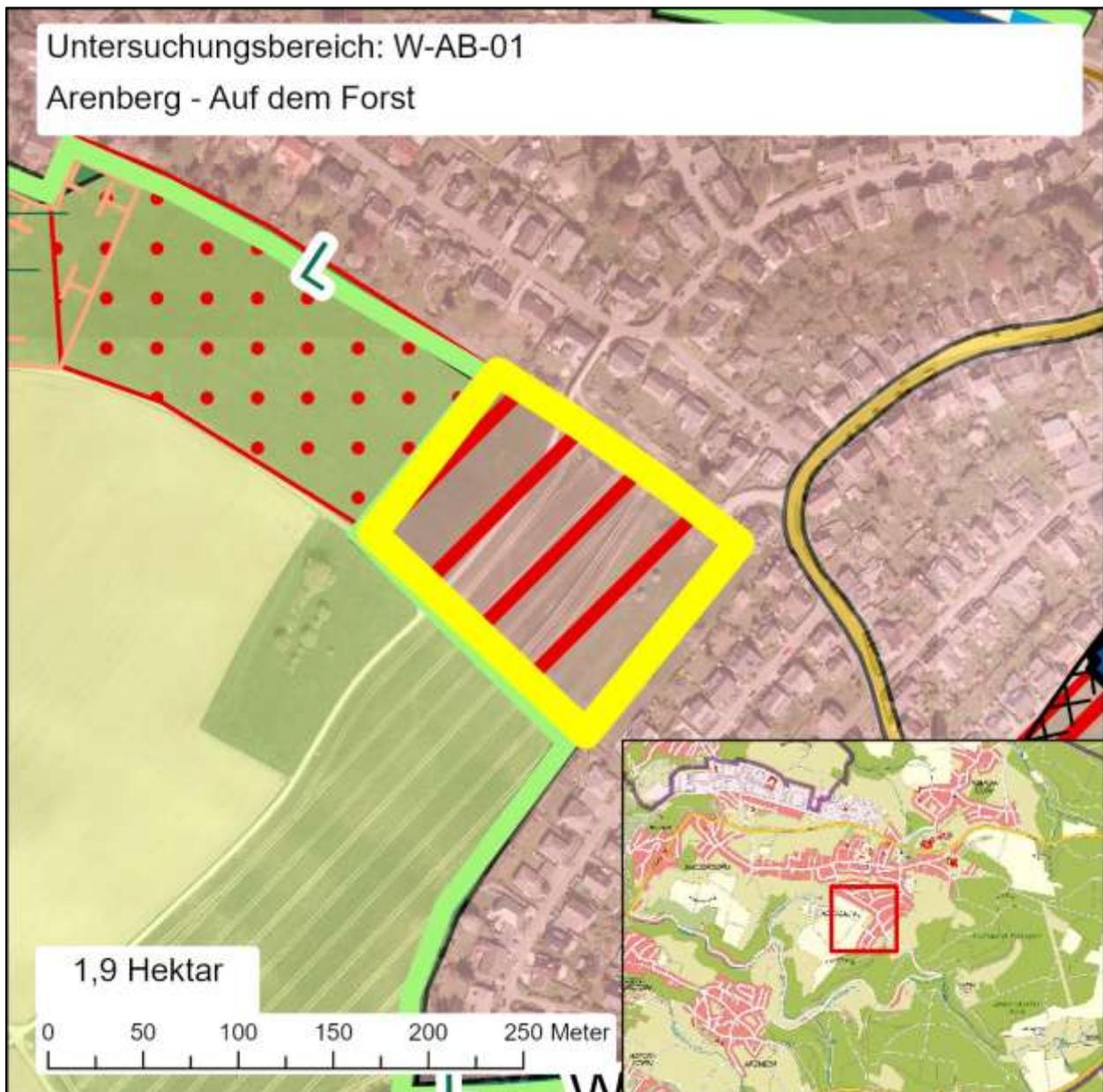
##### 4.3.1.1. Vorbemerkung Arenberg

Arenberg ist ein rechtsrheinischer Höhenstadtteil, der 1970 zur Stadt Koblenz eingemeindet wurde und eine Bevölkerung von 2.837 Einwohnern (Stand April 2019) aufweist. Bei Arenberg handelt es sich um einen typischen Vorort mit hauptsächlicher Wohnnutzung in Form von Ein- oder Zweifamilien sowie kleinen Mehrfamilienhäusern in einer offenen Bauweise. Daneben ist auch das alte Straßendorf noch gut durch die Dorfkernstruktur erkennbar, die sich sichtlich von der offenen Bauweise abhebt. Neben kleinen Flächen am nördlichen Rand und in der Siedlungsmitte ist vor allem am Südrand von Arenberg im alten Flächennutzungsplan eine größere Flächenausweisung dargestellt.



#### Stadtteilübersicht Arenberg

Im neuen Flächennutzungsplan wurde die potentielle Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand deutlich verkleinert. Auf Vorschlag des Ortsbeirates wurde eine Erweiterung der Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand neu aufgenommen. Insgesamt sind die Neubaufächenausweisungen als zurückhaltend zu betrachten.

**4.3.1.2. W-AB-01 - „Auf dem Forst“ – reduziert****Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Wohnbaufläche „Auf dem Forst“ liegt südwestlich von Arenberg in einem von der bestehenden Bebauung umschlossenen Eck. Die umgebende Bebauung besteht aus freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern. Eine entsprechende Nutzung ist auch für die vorgeschlagene Baufläche denkbar.

Eine Erschließung könnte über einen vorhandenen Abzweig von der Silberstraße aus erfolgen. Auch wenn dieser Abzweig den Charakter einer öffentlichen Erschließung aufweist, handelt es sich dennoch um eine Privatstraße. Zur Erschließung des neuen Baugebietes müsste diese Straße etwa im Wege der Baulandumlegung in das Eigentum der Stadt übertragen werden.

Die Fläche war bereits im alten Flächennutzungsplan als potentielle Wohnbaufläche enthalten.

Der für eine Bebauung vorgeschlagene Bereich östlich des Wirtschaftsweges wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und es befinden sich drei alte Hochstamm-Obstbäume, die teilweise bereits abgestorben sind, sowie drei jüngere buschige Obstbäume auf der Fläche. Durch die Baufläche verläuft der „Hannarschweg“, der eine wichtige Wegeverbindung zur Erschließung des Naherholungsraums von Arenberg darstellt. Diese Wegeverbindung sollte bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt und möglichst erhalten bleiben.

Die Fläche westlich des Wirtschaftsweges besteht überwiegend aus Intensivgrünland und Ackerflächen. Der angrenzende Ortsrand von Arenberg ist aufgrund der hier vorhandenen rückwärtigen Gärten der bestehenden Bebauung sehr gut eingegrünt. Die Eingrünung des Ortsrandes sollte auch bei Realisierung eines neuen Baugebietes wiederhergestellt werden.

### **Archäologie**

Den von der Landesarchäologie zur Verfügung gestellten Daten ist zu entnehmen, dass sich im Bereich der geplanten Wohnbaufläche keine archäologische Fundstelle befindet. Allerdings wird empfohlen, den genauen Sachstand im Falle einer baulichen Entwicklung der Fläche mittels Prospektion zu überprüfen.

### **Entwässerung**

Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Entwicklung der Wohnbaufläche, da diese bereits in der hydraulischen sowie in der Schmutzfrachtberechnung des städtischen Kanalnetzes aus dem Jahr 1988 enthalten ist. Damit bei den Unterliegern „Am Mühlenbach“ allerdings keine Verschärfung der Abfluss- und Hochwassersituation entsteht, sind bei Entwicklung des Baugebietes Rückhaltemaßnahmen zu ergreifen.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Sonstige Emissionen**

Es kann auf Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung nicht ausgeschlossen werden, dass die Ausweisung der Baufläche zu Betriebseinschränkungen des westlich in 450m Entfernung liegenden landwirtschaftlichen Betriebes führen könnte. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb zu bestehenden Baugebieten eine deutlich geringere Entfernung von weniger als 200 m aufweist. Bei der Genehmigung des landwirtschaftlichen Vorhabens war sicherzustellen, dass die nur 200m entfernten Wohngebäude nicht beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch das Neubaubiet in einem deutlich höheren Abstand realisiert werden kann.

Die Frage der landwirtschaftlichen Emissionen muss dennoch im sich anschließenden Bebauungsplanverfahren untersucht werden, um negative Auswirkungen für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ausschließen zu können.

### ***Umweltbelange***

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht eine Aufwertung des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes durch natürliche Strukturelemente wie Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze und Baumreihen sowie den Erhalt der vorhandenen Obstbaumhochstämme und ggf. ein Nachpflanzen von lokaltypischen Obstbaumhochstämmen vor.

Gemäß der 2018 erfolgten Teilfortschreibung des Landschaftsplanes ist u.a. im Bereich der Wohnbaufläche die Entwicklung von kleinräumig strukturierten Gebieten mit einem Mosaik verschiedener Biotoptypen und extensiver Nutzung vorzusehen. Außerdem ragt die Fläche in den Randbereich des vorgeschlagenen Schutzgebietes „Rechtsrheinische Streuobstgebiete und Bachtäler“, welches demzufolge im FNP geringfügig zurückgenommen werden musste.

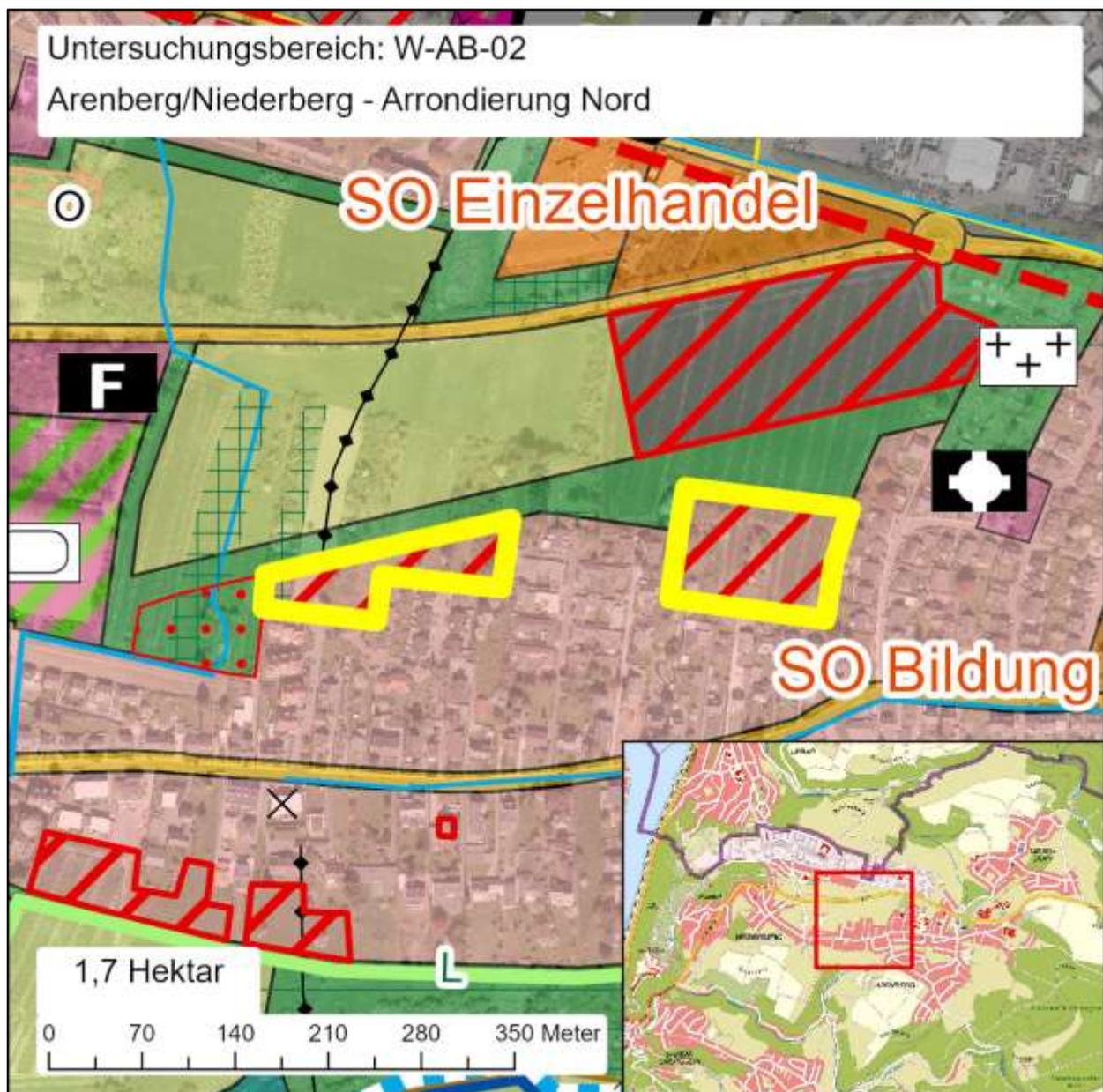
Die im Umweltbericht festgehaltene Beurteilung der Umweltverträglichkeit kommt zu dem Ergebnis, dass durch die großflächige Bebauung hohe visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind und es zu einem Verlust von Teilflächen des lokalen Biotopverbundes kommt. Entsprechend wird im Umwelt-Gutachten empfohlen, die Wohnbaufläche auf die Ackerfläche im Osten zu reduzieren und somit die o.g. Beeinträchtigungen erheblich zu mindern.

Diese verkleinerte Wohnbaufläche wird im Umweltbericht mit einem mittleren Konfliktpotential bewertet, soweit für die Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete Kompensationsmaßnahmen sichergestellt werden können. Weiter wird empfohlen, dass aufgrund der weitenräumigen Sichtbarkeit des Baugebietes eine landschaftsangepasste Bauweise sowie eine hohe Durchgrünung und landschaftsgerechte Eingrünung der Fläche erfolgt.

### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung folgt der Empfehlung im Umweltbericht, die Wohnbaufläche auf eine rund 2 Hektar große Fläche zu reduzieren. Es sind keine erheblichen Restriktionen zu erkennen, die gegen die Realisierung dieser verkleinerten Fläche sprechen. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes sollte auf die gestalterische Einbindung in die Landschaft ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

## 4.3.1.3. W-AB-02 – „Arenberg / Niederberg Arrondierung Nord“ – reduziert

**Allgemeine Beschreibung**

Im Übergangsbereich der Stadtteile Niederberg und Arenberg liegen am Nordrand des Siedlungsgebiets zwei kleine Potentialflächen. Ziel der Planung ist eine Abrundung und Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes.

Die Arrondierungsflächen liegen in der Nähe des Sportplatzes, so dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Lärmproblematik geklärt werden muss.

Die Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt und weisen Strauch- und Baumbestand auf.

Die Erschließung der Flächen kann über vorhandene Stichstraßen, die von der Arenberger / Pfarrer-Kraus-Straße als Hupterschließung abgehen, erfolgen. Dies ist für die östliche Teilfläche derzeit jedoch nur über vorhandene Wohngrundstücke möglich. Für eine Bebauung bieten sich freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser an. Diese Bautypen prägen auch die vorhandene Bebauung im Umfeld.

Im alten Flächennutzungsplan war auf den Freiflächen zwischen der Bebauung an der Arenberger Straße und der Landesstraße 127 eine große Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer zentralen Bezirksschule vorgesehen. Weitere Flächen waren für die Erweiterung des Sportplatzes und des Friedhofes planerisch gesichert. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass für diese Planungen kein dringender Bedarf besteht und keine ausreichenden Mittel der öffentlichen Hand für eine Realisierung zur Verfügung stehen. Daher wird die Gemeinbedarfsfläche nicht mehr in den aktuellen FNP übernommen.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die westliche Arrondierungsfläche wurde in der hydraulischen Berechnung sowie in der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 1988 berücksichtigt, sodass die entwässerungstechnische Erschließung als unproblematisch eingestuft wird. Die östliche Fläche befindet sich allerdings außerhalb des Entwässerungsgebietes und wurde 1988 nicht erfasst. Die Fläche wird im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes als Prognosefläche in die hydraulische Berechnung aufgenommen und die Auswirkungen der Flächenerweiterung auf das nachfolgende Kanalnetz geprüft.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht den Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland und einer Mindestausstattung natürlicher Elemente sowie den Erhalt der Funktionen für den lokalen und regionalen Biotopverbund vor.

Eine Teilfläche im Westen, die in einem frühen Vorentwurf des FNP ebenfalls als Wohnbauflächen vorgeschlagen war, wurde aufgrund der Bewertung im Umweltbericht nicht mehr weiterverfolgt. Auf der Teilfläche befinden sich Streuobst-Bäume und festgesetzte Ausgleichsflächen. Durch die Reduzierungen können die Auswirkungen auf den Biotopverbund und das Landschaftsbild reduziert werden. Auch ein Teil der Siedlungseingrünung bleibt damit erhalten.

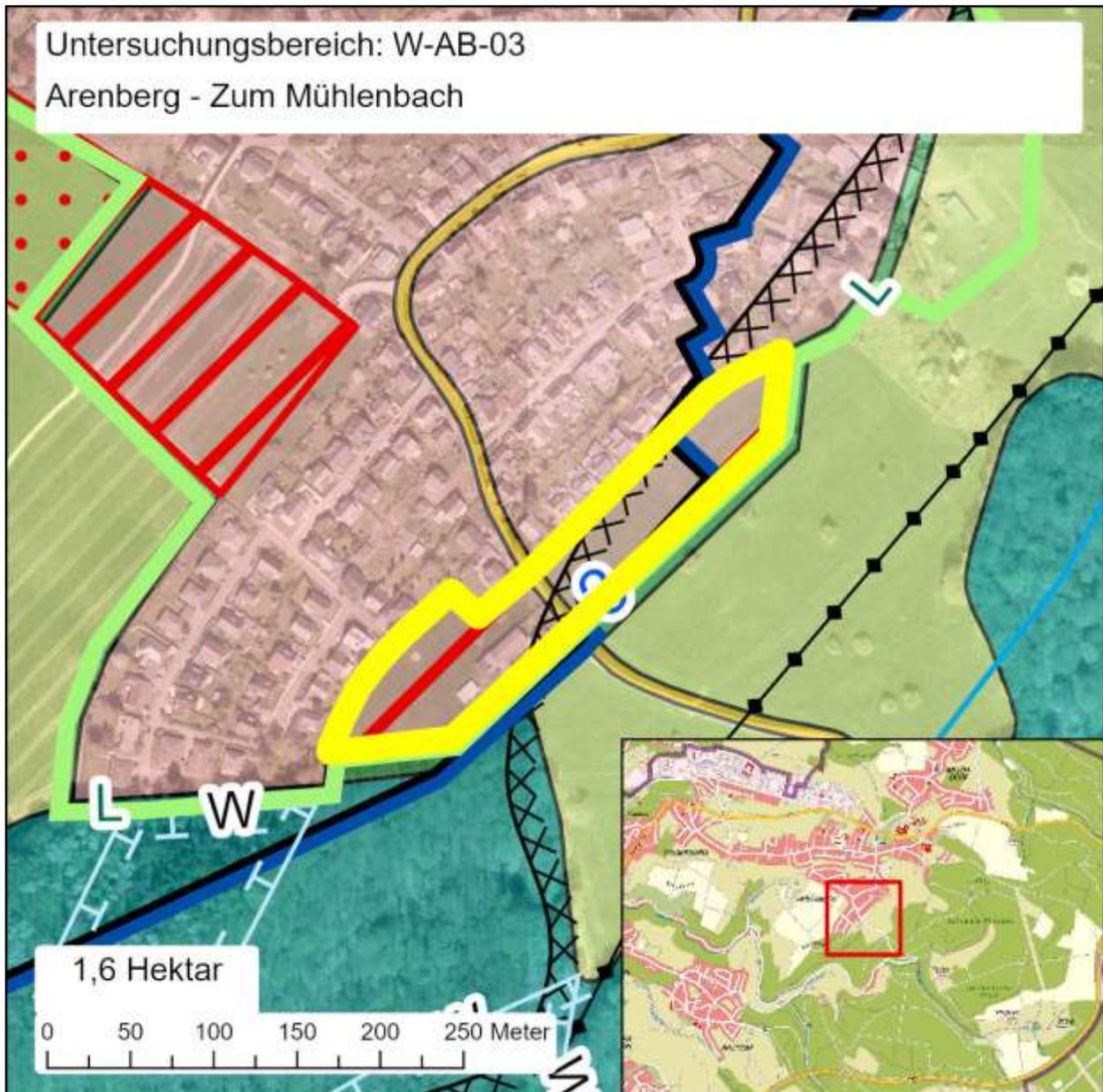
### **Empfehlung**

Die Stadtverwaltung empfiehlt aufgrund des Umweltberichtes die Wohnbaufläche um die im Westen liegende Teilfläche zu reduzieren. Die Erschließung ist über mehrere Stichstraßen gesichert und stellt somit kein Hindernis dar. Aufgrund der Nähe des Sportplatzes könnte es zu Lärmkonflikten kommen, die bei einem folgenden Bebauungsplanverfahren untersucht werden müssen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes enthält zusätzlich den Vorschlag den Ortsrand neu zu begrünen, sodass Ausgleichsmaßnahmen ortsnahe umgesetzt werden können. Des

Weiteren wäre auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Ausbildung eines Fußweges in die offene Landschaft oder entlang des Ortsrandes wünschenswert, der der Naherholung dient.

#### 4.3.1.4. W-AB-03 – „Zum Mühlenbach“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Am Südostrand der Ortslage Arenberg ist eine Erweiterung der Wohnbauflächen vorgesehen.

Derzeit besteht das Plangebiet aus intensiv genutzten Viehweiden mit alten Apfelbäumen, wobei letztere Reste von ehemaligen Streuobstwiesen bilden. Am südlichen Rand grenzt das Baugebiet an Waldflächen, sodass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen den Bäumen und den neuen Gebäuden in Abstimmung mit den Forstbehörden vorzusehen ist.

Im westlichen Plangebiet liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es ist klar, dass eine Baugebietsentwicklung nicht möglich ist, solange hier landwirtschaftliche Produktion stattfindet oder wiederaufgenommen wird. Allerdings bietet die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche auch Perspektiven für eine Umnutzung des Betriebsgeländes in Abstimmung mit dem Eigentümer.

Eine Bebauung der Ostseite der vorhandenen Straße „Kastanienweg“ würde sich in besonderer Weise anbieten, wenn die bestehende Straße mit ihren Leitungen und Kanälen genutzt werden kann. Hohe Investitionen in Erschließungsanlagen wären demzufolge nicht erforderlich. Vielmehr stellt eine nur einseitig bebaute Straße eine wenig ökonomische Nutzung von öffentlichen Infrastrukturanlagen dar.

Das neue Baugebiet grenzt an die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Stollen Fachbach“. Bei der abschließenden Abgrenzung des Baugebietes im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Grundwasserschutzes entsprechend zu prüfen.

### **Archäologie**

Unmittelbar östlich der Fläche befindet sich ein römischer Gutshof, sodass eine Prospektion des Geländes erforderlich wird.

### **Entwässerung**

Das Baugebiet wurde in der hydraulischen Berechnung des Generalentwässerungsplanes aus dem Jahr 1988 nicht berücksichtigt. Auch in der Schmutzfrachtberechnung ist lediglich ein Teilbereich des Gebietes als Grünfläche mit Oberflächenabfluss zur Kanalisation vorgesehen.

Das bestehende Kanalnetz ist derzeit überlastet. Der Anschluss der Fläche kann daher nach derzeitiger Kenntnis nur über eine Rückhaltung erfolgen. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Ziel des Landschaftsplans ist die Erhaltung / Offenhaltung von kulturbestimmten Biotopen und des Vernetzungskorridors, insbesondere als Streuobstgebiet. Dazu wird der Erhalt und die Entwicklung von Streuobstwiesen bzw. strukturreichen Offenlandbiotopen für den gesamten Bereich zwischen Ortsrand und Wald vorgeschlagen. Für den engeren Bereich der geplanten Neubauflächen sieht der Maßnahmenkatalog den Erhalt der alten Apfelbäume, sowie das nachpflanzen von lokaltypischen Sorten vor. Der Bereich ist Teil des LSG-Vorschlags „Rechtsrheinische Streuobstgebiete und Bachtäler“.

Gemäß Umweltbericht sind artenschutzrechtliche Konflikte nachzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich lösbar. Ggf. können aber vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, sollten sich die alten Obstbäume als Quartiere für Vögel und Fledermäuse herausstellen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Belangen des

Natur- und Landschaftsschutzes in Einklang gebracht werden kann (mittleres Konfliktpotenzial).

### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung empfiehlt die vorgeschlagene Wohnbaufläche vollständig in den FNP zu übernehmen. Vor allem der östliche Bereich bietet sich durch die bereits vorhandene Erschließung (Kastanienweg) für eine Bebauung an. Der westliche Bereich wird vor dem Hintergrund vorgeschlagen, dass mittel- bis langfristig eine Lösung zur Umnutzung der Eierfarm gefunden wird. Den größten Konflikt gibt es bei der Entwässerung, da die Fläche nicht bei der hydraulischen Berechnung des Generalentwässerungsplan im Jahr 1988 mitberücksichtigt wurde und das bestehende Kanalnetz derzeit überlastet ist. Auch bei der Archäologie und den Umweltbelangen gibt es kleinere Konflikte. Allerdings sind insgesamt alle Konflikte grundsätzlich lösbar.

## 4.3.2. Arzheim

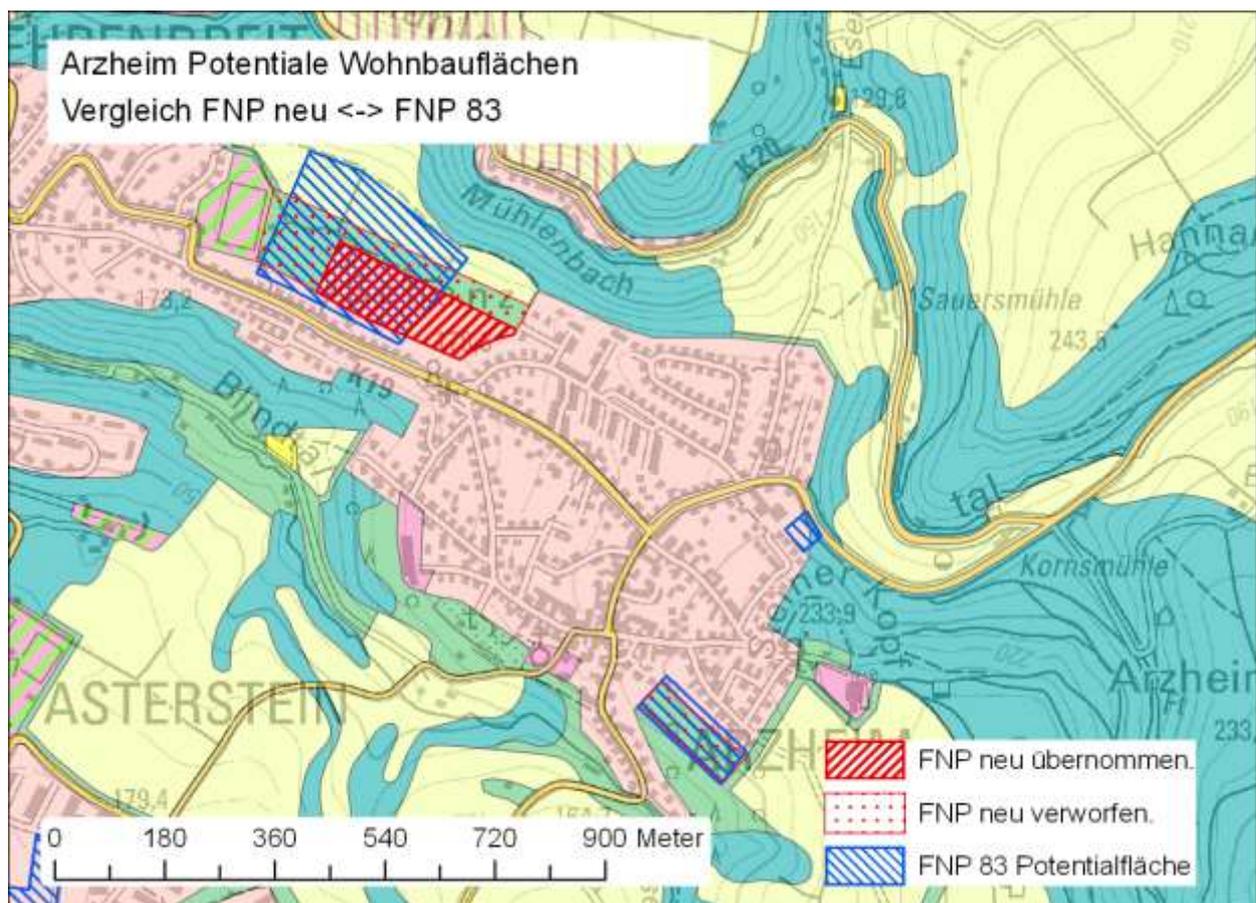
### 4.3.2.1. Vorbemerkung Arzheim

Der Stadtteil Arzheim ist ein typischer Wohnvorort und liegt rechtsrheinisch auf einem Bergrücken. Er wurde 1970 in das Stadtgebiet von Koblenz eingemeindet und besitzt (Stand April 2019) 2.108 Einwohner. Neben der alten Dorfkernstruktur (Haufendorf) dominieren Ein-, Zwei- und kleine Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise die Siedlungsstruktur.

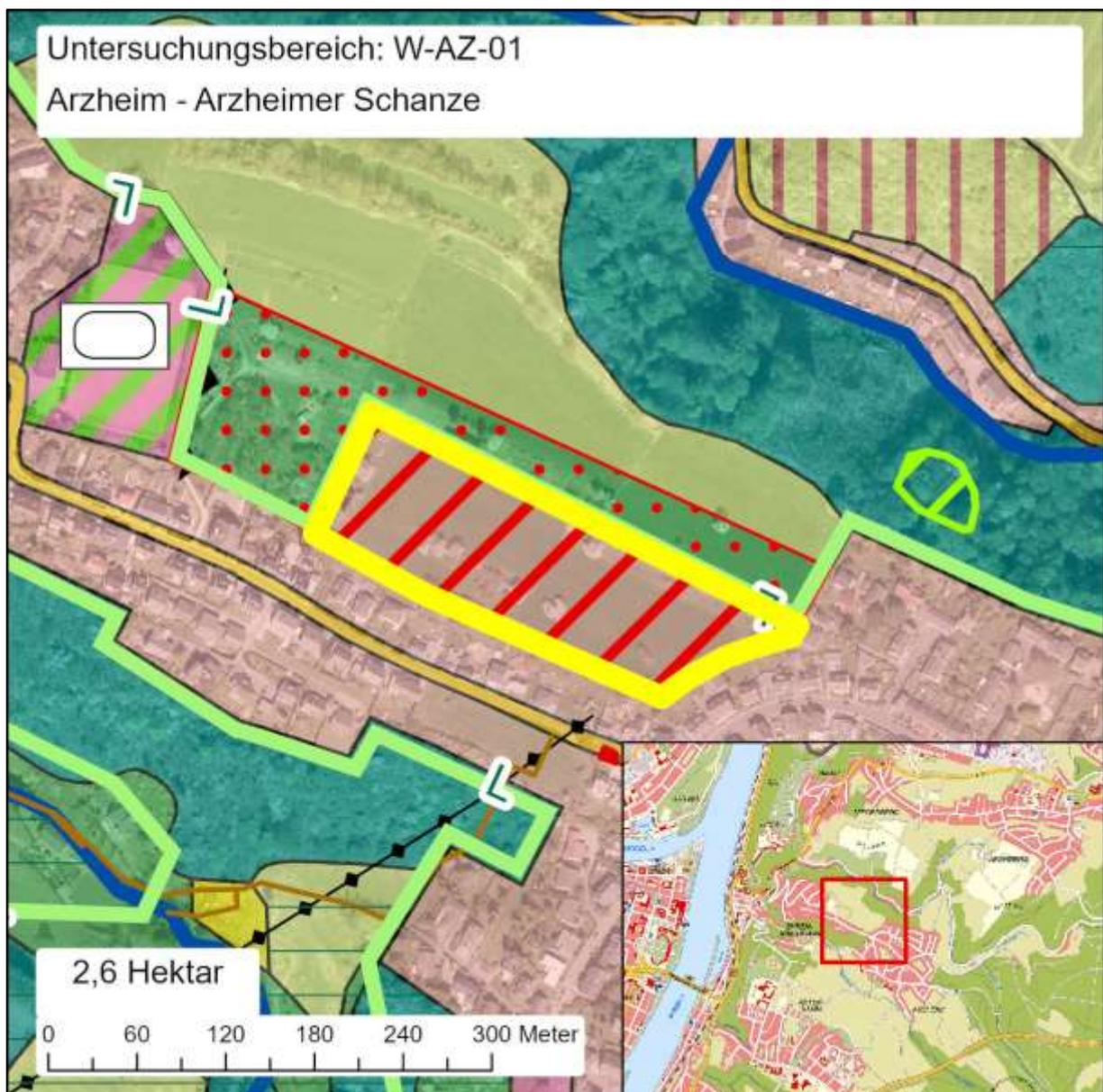
Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1983 die fast vollständige Bebauung der Freiflächen nördlich der Kreisstraße zwischen Ehrenbreitstein und Arzheim zum Mühlenbachtal hin vor. Dieser Bereich wird als Arzheimer Schanze bezeichnet.

Der vorliegende FNP schlägt nunmehr vor, auch in diesem Bereich den Umfang der Bauflächen deutlich zurück zu nehmen und nur eine Teilfläche der Schanze zu bebauen.

Auf Anregung des Ortsbeirates wurde überprüft, ob sich auch die im alten FNP schon vorhandene Potentialfläche südlich der Straße Henkericht zum Griesentalbach für eine Bebauung eignet. Von einer Bebauung dieser Fläche rät die Verwaltung nach Prüfung jedoch ab.



### Stadtteilübersicht Arzheim

**4.3.2.2. W-AZ-01 – „Arzheimer Schanze“ - reduziert****Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „Arzheimer Schanze“ liegt zwischen den Stadtteilen Ehrenbreitstein und Arzheim.

Die Hapterschließung müsste von der Straße „An der Arzheimer Schanz / Kreisstraße“ aus erfolgen. An der Kreisstraße befindet sich jedoch eine weitgehend durchgehende Randbebauung, so dass von dort keine direkte Erschließung der nördlich davon gelegenen Neubauf Flächen möglich ist. Die Erschließung des Neubaugebietes könnte alternativ über die Baulücke an der Trafo-Station oder über die bestehende Zuwegung zum Sportplatz erfolgen.

Westlich des Baugebiets liegt ein Sportplatz, so dass der Schutz vor dem Sportlärm im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft und gewährleistet werden muss. Im Norden schließt sich der strukturreiche Hangwald des Mühlentals an das Gebiet an.

Vorstellbar ist eine Bebauung des Gebietes mit freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern. Diese Bauformen bilden auch den überwiegenden Teil der bestehenden Bebauung im Umfeld.

Das Baugebiet war bereits Bestandteil des alten Flächennutzungsplans, wies hier jedoch eine größere Tiefe Richtung Norden bis hin zur Hangkante zum Mühlental auf.

Weiterhin war im alten FNP die Trasse einer rechtsrheinischen Stadtteilverbindungsstraße enthalten, die vom Asterstein kommend westlich der Arzheimer Kapelle weiter auf den Niederberger Kreuzberg geführt werden sollte. Da diese Planung nicht mehr weiterverfolgt werden soll, entfallen mögliche Konflikte mit der Bebauung der Arzheimer Schanze.

### **Archäologie**

Im Bereich des Sportplatzes sind vermutlich Reste der ehemaligen preußischen Festung Arzheimer Schanze im Boden vorhanden, obwohl formelle Schutzgebietsausweisungen des Denkmalschutzes fehlen. Die Belange des Denkmalschutzes müssen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes genauer untersucht werden.

Nach Aussagen der Landesarchäologie sind im Bereich des potenziellen Baugebietes keine archäologischen Funde bekannt. Gleichwohl wird empfohlen die Fläche mittels Prospektion zu überprüfen.

### **Entwässerung**

Die Wohnbaufläche Arzheimer Schanze ist bereits als potenzielle Erweiterungsfläche Gegenstand der Kanalnetzberechnungen und damit aus Sicht der Stadtentwässerung unproblematisch.

### **Schallschutz**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die möglichen Lärmbelastungen durch den benachbarten Sportplatz des FC Germania 1911 Arzheim zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Auch aufgrund der Schallproblematik sieht der FNP zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Sportplatz einen 120m hohen Sicherheitsabstand vor.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans Koblenz sieht im Bereich des potentiellen Neubaugebiets den Erhalt sowie die Entwicklung der vorhandenen Streuobstwiesen und Grünlandnutzungen vor. Die Fläche stellt sich derzeit als kleinteiliges Biotopmosaik aus mäßig artenreichen Wiesen, Feldgehölzen, Gehölzstreifen, Fettweiden, Streuobstbeständen, Brachstreifen, Einzelbäumen und Obstbäumen dar.

Die Grenzen des im Landschaftsplan vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiets „Rechtsrheinische Streuobstgebiete und Bachtäler“ müssen an den neuen Siedlungsrand angepasst werden, was vor dem Hintergrund der Gesamtgröße des potentiellen Landschaftsschutzgebiets gut vertretbar ist.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit sehr hohen Konflikten verbunden ist, die nur mit hohem finanziellen und zeitlichen Aufwand lösbar wären. Von einer Ausweisung der Fläche als Baufläche im FNP wird aus Umweltsicht abgeraten. Stattdessen wird empfohlen, dass Gebiet inklusive der angrenzenden Flächen bis auf Höhe

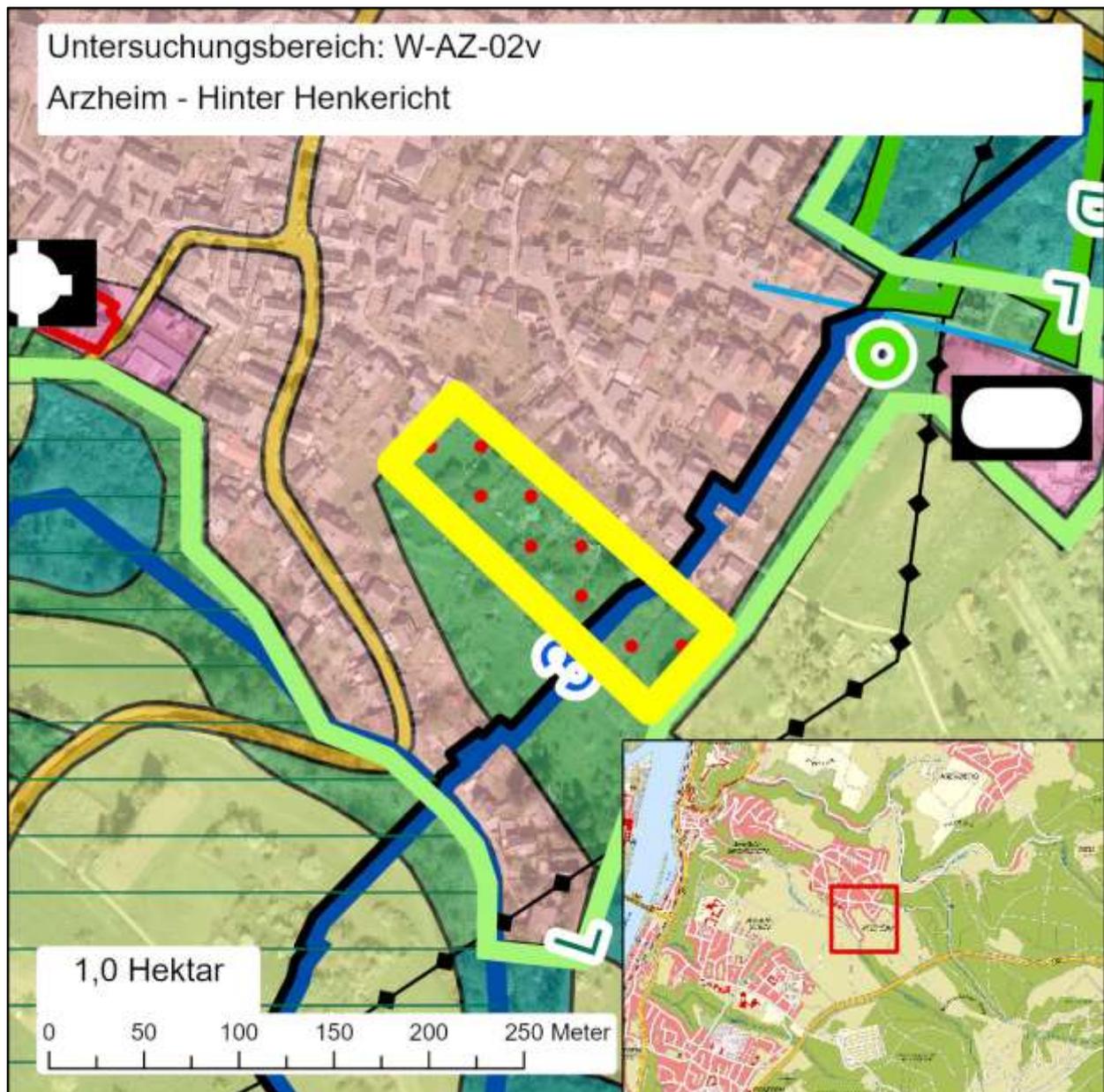
des Hangwaldes für den Arten- und Biotopschutz und die siedlungsnahen Erholung zu entwickeln.

***Empfehlung:***

Die Stadtverwaltung vertritt die Ansicht, dass durch die umgebende Umbauung und der Größe der untersuchten Fläche trotz des sehr hohen Konfliktpotentials mit den Belangen der Umwelt ein Teilbereich als potentielle Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollte.

Durch die deutliche Verkleinerung der potentiellen Wohnbaufläche mit einer entsprechenden Entwicklung der Grünfläche wird einerseits den Belangen der Umwelt Rechnung getragen. Andererseits gibt es eine hohe Wohnraumnachfrage, die durch die Schaffung von Wohnraum ebenfalls Rechnung getragen werden muss. Die Reduzierung der Wohnbaufläche stellt daher einen Kompromiss zwischen den Belangen Wohnraumbereitstellung und Naturschutz dar.

### 4.3.2.3. W-AZ-02v – „Hinter Henkericht“ - verworfen



#### **Allgemeine Beschreibung**

Mit Schreiben vom 17. März 2017 teilt der Ortsvorsteher den Beschluss des Ortsbeirates Arzheim mit, dass der Bereich hinter der Straße „Henkericht“ als potentielle Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan übernommen werden soll.

Die Stadtverwaltung hat die Fläche geprüft und hält sie für die Ausweisung eines Baugebietes aufgrund folgender Gründen für nicht gut geeignet:

- Im südlichen Bereich weist die Fläche starkes Gefälle auf.
- Durch die geschlossene Bebauung entlang der Straße Henkericht ist die Zuführung einer Erschließungsstraße problematisch.
- Es befinden sich dort Gehölzbestände, die ökologisch wertvoll sein könnten.

Aus den oben genannten Gründen wurde die Fläche zunächst nur als mögliche Vorschlagsfläche gehandhabt, um bei der Beteiligung der Behörden weitere Informationen

zu erhalten. Insbesondere die Ergebnisse der Umweltprüfung sind für die Entscheidung relevant, ob die Fläche ggf. im weiteren Verfahren als geplante Wohnbaufläche aufgenommen werden kann.

Im Bestand stellt sich die in Rede stehende Fläche als kleinräumiger, strukturreicher Biotopkomplex bestehend aus Streuobst, Gehölzbeständen, einer Magerweide und Freizeitgärten dar. Zudem ist sie von außen nicht erschlossen und weißt auch keinerlei Wege auf. Im alten Flächennutzungsplan ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet.

### **Archäologie**

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

### **Entwässerung**

Die Entwicklung der Wohnbaufläche „Hinter Henkericht“ führt zu einer hydraulischen Überlastung des Mischwasserkanals in der Forststraße. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Mischsystem wird von Seiten der Stadtentwässerung daher nicht befürwortet.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Das im Landschaftsplan formulierte Ziel ist die Erhaltung/ Offenhaltung von kulturbestimmten Biotopen insbesondere von Streuobst entlang der Hangterrassen. Des Weiteren soll durch die Steuerung der Siedlungsentwicklung die Hangterrassen freigehalten werden. Hierzu soll der Bereich Teil des LSG-Vorschlags „Rechtsrheinischer Streuobstgebiete und Bachtäler“ werden, sowie Streuobstwiesen und strukturreiche Offenlandbiotope erhalten und entwickelt werden.

Für die Fläche „Hinter Henkericht“ wurde im Rahmen des Umweltberichtes das zu erwartende Umweltrisiko ermittelt. Durch die Beschaffenheit der Fläche und ihre sehr hohe Bedeutung sowohl für den Biotopverbund als auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte voraussichtlich nur mit sehr hohem Aufwand lösbar. Gleiches gilt für die sich ergebenden Umweltauswirkungen zur Herstellung einer Erschließung. Die Fläche wird im Umweltbericht als für eine Bebauung nicht geeignet eingestuft und es wird von einer Ausweisung als Wohnbaufläche im FNP abgeraten.

### **Empfehlung:**

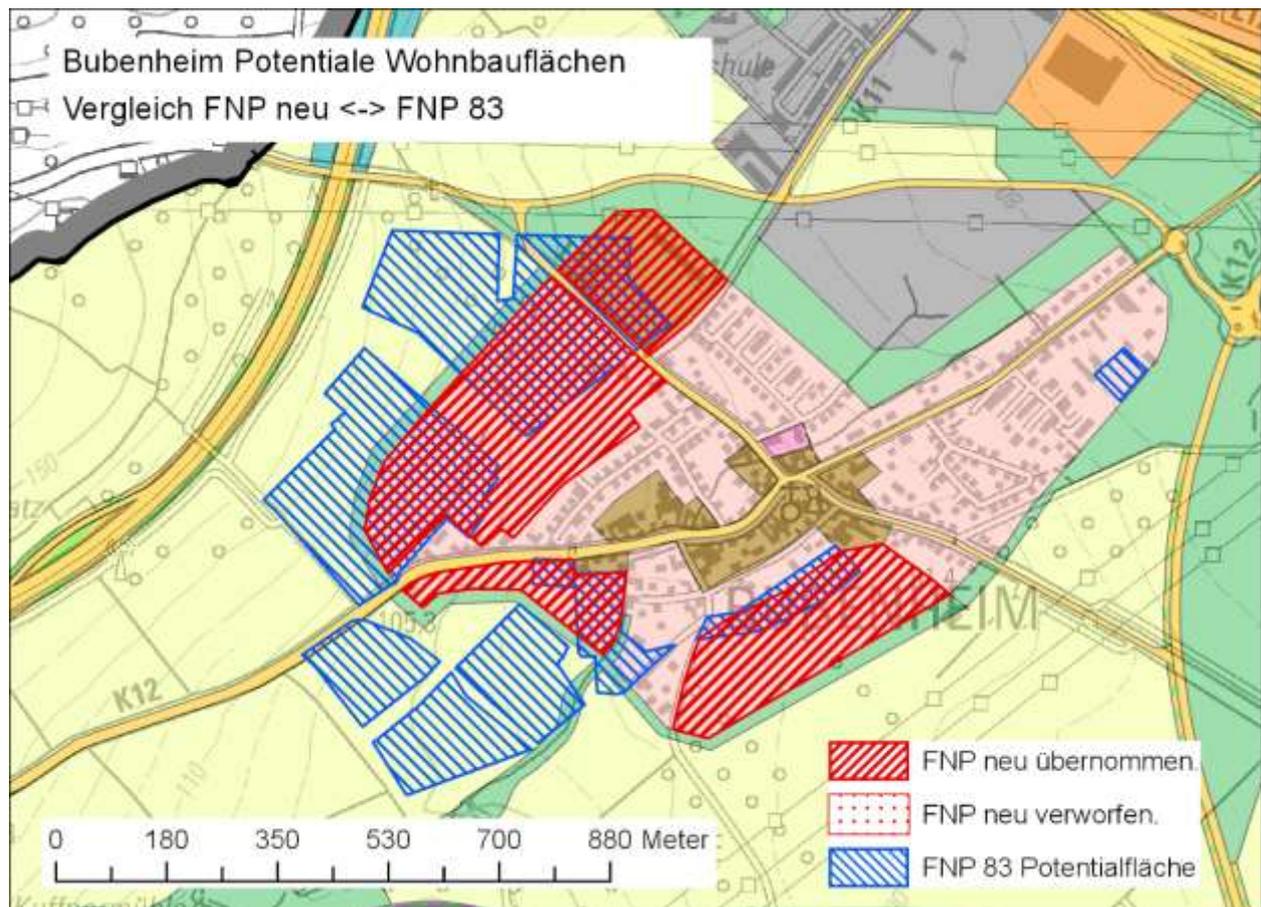
Durch die Vielzahl der zu erwartenden nur sehr schwer lösbaren Konflikte im Bereich der Entwässerung und der Umweltbelange, empfiehlt die Stadtverwaltung den Bereich entgegen der ursprünglichen Ausweisung nicht als Wohnbaufläche Planung in den FNP aufzunehmen.

### 4.3.3. Bubenheim

#### 4.3.3.1. Vorbemerkungen Bubenheim

Bubenheim ist ein linksrheinischer Stadtteil und liegt nördlicher der Mosel zwischen der B9 und dem Stadtteil Rübenach. Die ehemals eigenständige Gemeinde Bubenheim wurde 1970 in die kommunalen Grenzen der Stadt Koblenz eingemeindet und gehört heute mit 1.367 Einwohnern (Stand April 2019) zu den kleineren Stadtteilen von Koblenz.

Die alte Dorfkernstruktur des ehemaligen Haufendorfes ist neben der offenen Bauweise mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern noch sehr gut erkennbar. Im alten FNP war eine erhebliche Ausweitung der Siedlungsfläche vorgesehen, die nach ersten Entwürfen zur Fortschreibung des FNP zunächst stark reduziert wurde.



#### Stadtteilübersicht Bubenheim

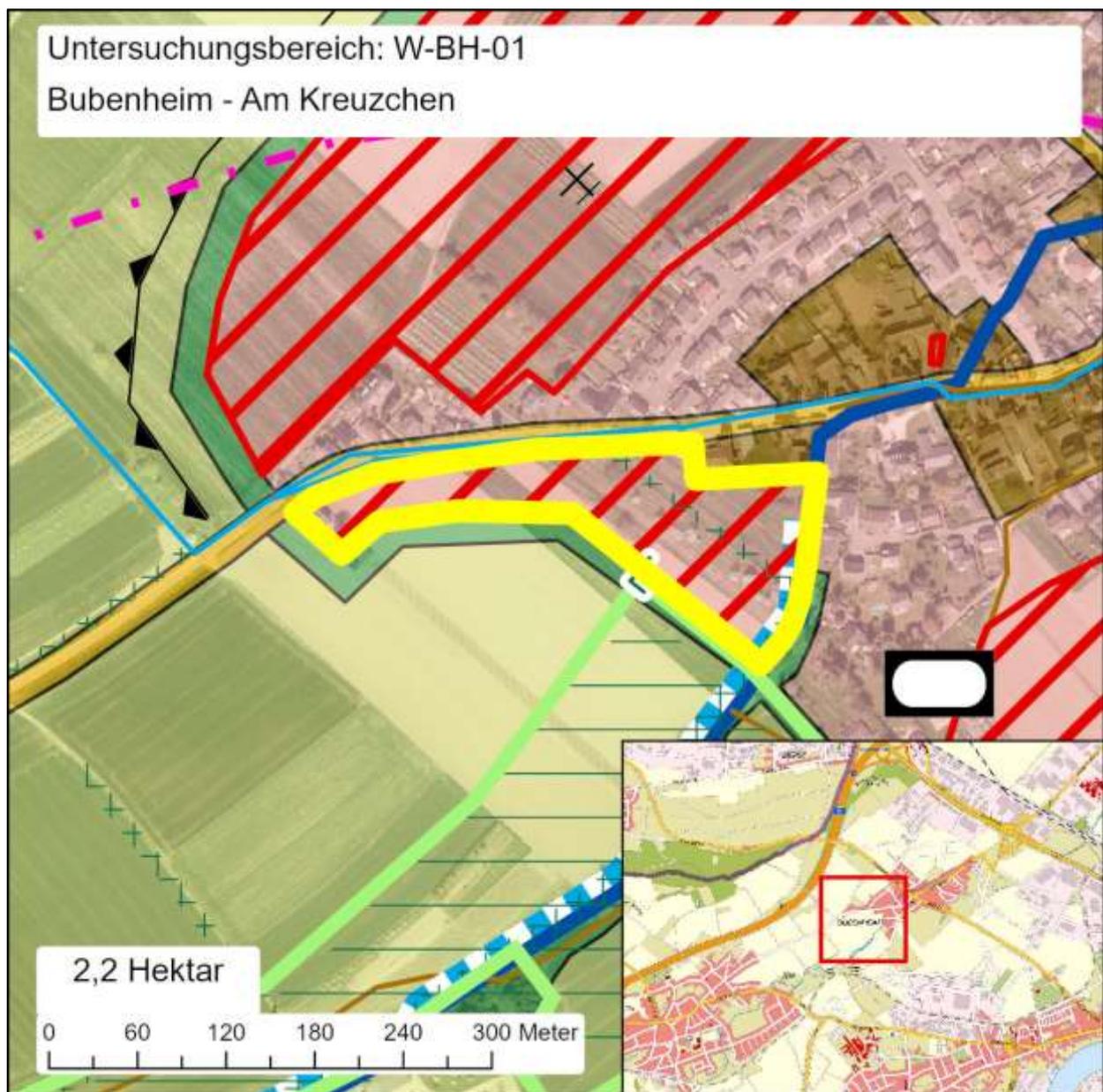
Obwohl der Stadtteil Bubenheim vergleichsweise klein ist, weist er die größten Potentiale für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Koblenz auf, da die Umgebung eher geringen Restriktionen durch Topographie oder Vegetation unterliegt. Trotzdem wurde erstmal eine stark reduzierte Variante der im Norden liegenden Baugebieten vorgeschlagen. Grund war insbesondere die Lärmbelastung durch die Autobahn. In Vorberatungen hat sich der Ortsbeirat jedoch gegen eine sehr starke Reduzierung der Neubauf Flächen ausgesprochen, so dass der jetzt vorliegende Entwurf für den Bereich Bubenheim weiterhin eine deutliche - wenn auch im Vergleich zum alten FNP immer noch reduzierte - Siedlungsflächenausweitung vorsieht.

Um die Infrastruktureinrichtungen in Bubenheim nicht zu überlasten und um einen schrittweisen Ausbau der vorhandenen Einrichtungen zu ermöglichen, sollten in Bubenheim jedoch nicht alle neuen Baugebietspotentiale gleichzeitig, sondern schrittweise nacheinander erschlossen werden. Erst wenn ein Baugebiet fertiggestellt ist und die Auswirkungen auf den Verkehr und die Infrastruktureinrichtungen bewertet werden können, sollte soweit Bedarf besteht mit der Erschließung eines weiteren Baugebiets begonnen werden.

Wenn auch in einer Gesamtbetrachtung für die Stadt Koblenz das Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung konsequent verfolgt wird, ist die Planung in Bubenheim als Ausnahme von dieser Regel zu betrachten. Grund dafür ist auch, dass am Siedlungsrand der meisten anderen Stadtteile wegen der Topografie und der Vegetation kaum Potentiale für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen bestehen. Im Vergleich dazu sind die Restriktionen in Bubenheim deutlich geringer.

Trotz dem Ziel, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und der dadurch begründeten planerischen Zurückhaltung bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, will die Stadt Koblenz dem Bedarf und der Nachfrage nach klassischen Einfamilienhausgrundstücken nachkommen. Dies kann am verträglichsten im Bereich Bubenheim geschehen, so dass es hier zu einer räumlichen Konzentration dieser Entwicklung in Form von Wohnbauflächen kommt.

## 4.3.3.2. W-BH-01 – „Am Kreuzchen“

**Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Wohngebiet „Am Kreuzchen“ liegt unmittelbar am Westrand des Stadtteiles Bubenheim. Die Umgebung ist durch vorortstypische Einfamilienhausbebauung geprägt, die zugleich den Maßstab für eine Neubebauung des Gebietes vorgibt. Am Südoststrand des Wohngebiets befindet sich der Bubenheimer Bach. Eine Erschließung der Flächen kann von der St.-Maternus-Straße (K 12) erfolgen.

Große Teile des geplanten Baugebietes befinden sich in privatem Eigentum.

Die potentielle Neubaufäche liegt teilweise in einem Bereich, der vom Landschaftsplan als hochwertig und erhaltenswert eingestuft wird. Jedoch wurde die Ausdehnung der Neubaufächen gegenüber der Ausweisung im alten FNP bereits stark reduziert. Weiterhin handelt es sich hier um eine Lücke im bestehenden Siedlungskörper, die sich zur Arrondierung der Ortslage anbietet. Ebenfalls kann die bestehende St.-Maternus-Straße teilweise zur Erschließung genutzt werden.

Daher eignet sich aus städtebaulichen Gründen dieser Bereich gut für eine Bebauung. In Abwägung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird einer Arrondierung des Ortsteiles daher der Vorrang eingeräumt.

Der neue Flächennutzungsplan schlägt zudem einen grünen Ortsrand für Bubenheim vor, so dass dort einige der erwähnten Ziele des Landschaftsplanes einschließlich des erforderlichen Ausgleichs für den zu erwartenden Eingriff umgesetzt werden können. Eine geringfügige Anpassung der vorgeschlagenen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ist erforderlich. Der erforderliche Gewässerrandstreifen sowie eine bislang fehlende Wegeverbindung Richtung Rübenach ist bei einer Konkretisierung des Vorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### **Archäologie**

Obleich der Landesarchäologie für die Wohnbaufläche keine Fundstellen vorliegen, wird im Falle einer baulichen Entwicklung der Fläche dazu geraten, eine Prospektion durchzuführen.

### **Entwässerung**

In der Kanalnetzberechnung des Generalentwässerungsplan Koblenz wurde die Fläche bereits als potenzielle Entwicklungsfläche einbezogen, sodass diesbezüglich keine Bedenken bestehen.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der St.-Maternus-Straße (K 12), der A 48 sowie der weiter entfernt liegenden Strecken der Deutschen Bahn AG in einem relevanten Umfang ein. Insbesondere im Nachtzeitraum ist der Schienenverkehrslärm pegelbestimmend. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der St.-Maternus-Straße können die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrslärms am Tag minimiert werden. Die Schutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrslärms in der Nacht können nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet minimiert werden.

Die Schallemissionen durch weiter entfernt liegende gewerbliche Anlagen spielen eine untergeordnete Rolle. Schalltechnische Konflikte sind beim Gewerbelärm nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung eines Bebauungsplanes müssen vermutlich passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt werden. Ebenfalls ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen nahezu im gesamten Plangebiet erforderlich.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht für die nördliche Hälfte des Baugebiets den Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente wie Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzen vor.

Der südöstliche Teilbereich liegt im vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“. Die Flächen innerhalb des potentiellen Landschaftsschutzgebiets sind im Maßnahmenplan für eine Entwicklung von extensivem Grün-

land mittlerer Standorte und für die Umwandlung von Acker in extensives Grünland vorgesehen. Ferner wird im Maßnahmenplan die Entwicklung und Wiederherstellung eines begrünten Verbindungsweges zwischen Rübenach und Bubenheim vorgeschlagen. Der Bubenheimer Bach soll aufgewertet und in einen natürlichen Zustand versetzt werden. Ein Teil der Flächen sind für die Kompensation der „Nordtangente“ planfestgestellt.

Unter Berücksichtigung der in der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnisse wird vom Gutachterbüro eine Reduzierung der Fläche auf den nördlichen Teil empfohlen, um zumindest die alten Baumbestände zu erhalten.

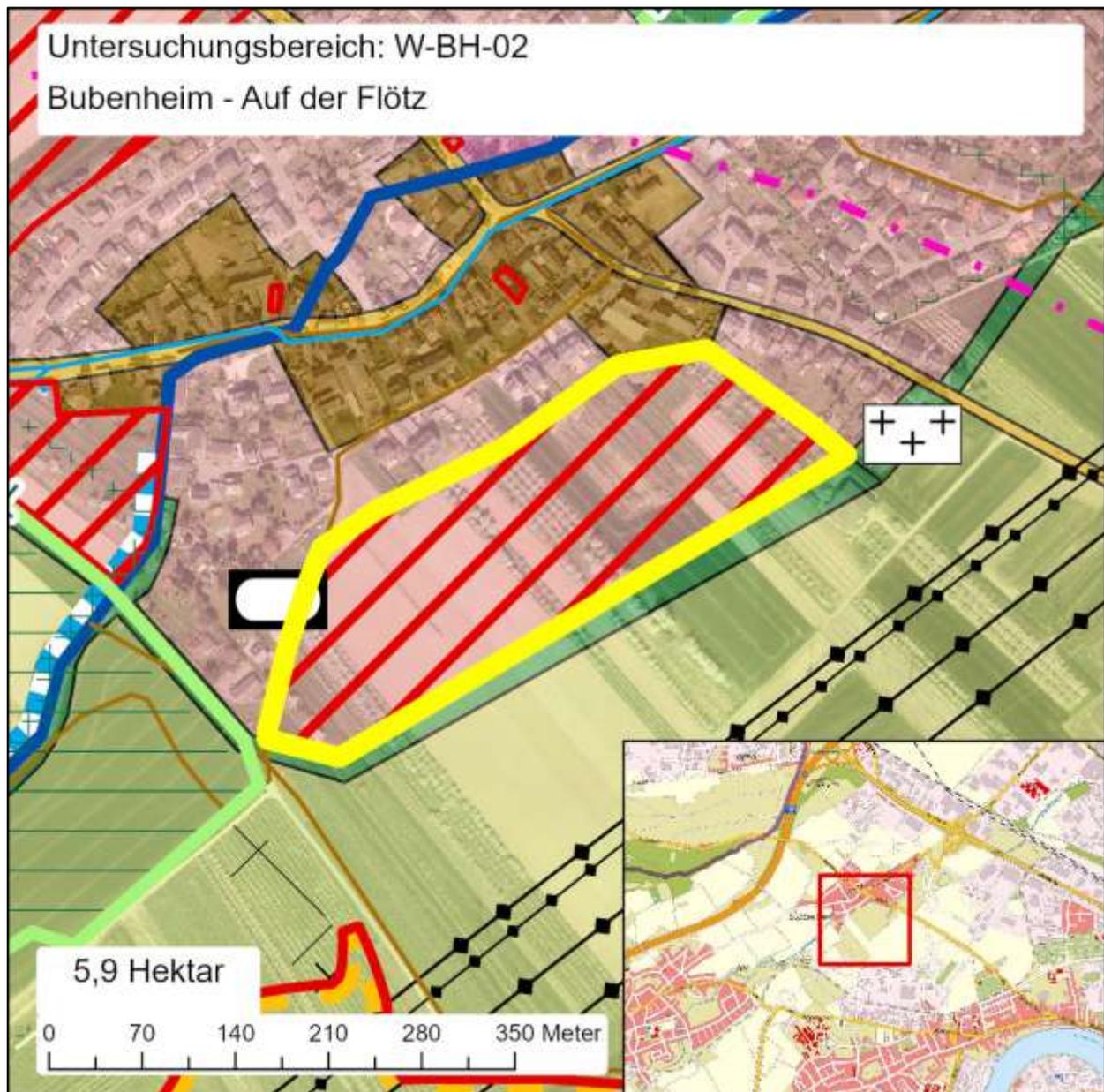
Bei einer vollständigen Bebauung der Fläche sind hohe Konflikte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Konflikte können jedoch mit hohem Aufwand und unter Umsetzung umfangreicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie umfangreicher Kompensationsmaßnahmen gelöst werden.

***Empfehlung:***

Die Stadtverwaltung empfiehlt trotz der zu erwartenden hohen Konflikte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, den Großteil der vorgeschlagenen Fläche mit in den FNP zu übernehmen.

Jedoch soll ein Abstand zum Bubenheimer Bach eingehalten werden, um die landesplanerischen Ziele der Gewässerentwicklung umsetzen zu können.

## 4.3.3.3. W-BH-02 – „Auf der Flötz“

**Allgemeine Beschreibung**

Mit dem potentiellen Neubaugebiet „Auf der Flötz“ wird für Bubenheim im Flächennutzungsplan eine weitere Möglichkeit für neue Wohnbauflächen angeboten. Eine Erschließung kann von der Straße „In der Flötz“ aus erfolgen. Die Umgebung ist durch vorortstypische Einfamilienhausbebauung geprägt, die wie beim potentiellen Neubaugebiet „Am Kreuzchen“ den Maßstab für eine Neubebauung des betreffenden Gebiets vorgibt.

Die Flächen des Gebiets bestehen aus einem Wechsel von Ackerflächen, Obstanlagen und Streuobstwiesen. Die größeren Obstanlagen werden im Gegensatz zu den alten Streuobstbeständen noch bewirtschaftet.

Im alten Flächennutzungsplan war der nördliche Teilbereich der Fläche bereits für eine Erweiterung der Ortslage von Bubenheim vorgesehen. Der südliche Teilbereich war als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ergänzt um den Hinweis „Flächen für landwirtschaftliche Betriebe“.

In einer Gesamtbetrachtung für die Stadt Koblenz entfallen gegenüber dem alten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 viele geplante Wohnbauflächen. Daher stellt die Erweiterung des Baugebietes „Auf der Flöz“ eine Ausnahme dar, wie hier sogar eine Erweiterung vorgeschlagen wird.

Für diese Erweiterung des Baugebietes nach Süden spricht der Umstand, dass dann eine direkte Straßenanbindung an die Malterstraße hergestellt werden kann. Die Hauptschließung des Baugebietes muss dann nicht wie – wie es bei der ursprünglich kleineren Baufläche der Fall gewesen wäre – über die Straße „In der Flötz“ erfolgen. So können verkehrliche Belastungen des Ortskerns von Bubenheim vermieden werden.

Rund 250m südlich des vorgeschlagenen Baugebiets verläuft die Ost-West-Achse der Nordentlastung (L 52 neu) in der planfestgestellten Form. Bereits bei der Planfeststellung wurde durch Lärmgutachten nachgewiesen, dass durch den Bau der Straße die Lärmgrenzwerte im Bereich des im alten FNP bereits vorhandenen Baugebietes „In der Flötz“ nicht überschritten werden. Dies ist durch Lärmschutzmaßnahmen beim Bau der Straße sicherzustellen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bedarf es an dieser Stelle insofern keiner grundsätzlichen Neubewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation. Wenngleich der aktuelle Entwurf eine weitere Ausdehnung des Baugebiets nach Süden vorsieht, ist nicht davon auszugehen, dass nach dem Bau der Ost-West-Achse eine Realisierung des Baugebietes aufgrund der Verkehrslärmproblematik ausgeschlossen ist.

In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass der FNP an anderer Stelle vorschlägt, auf die Ost-West-Achse in der planfestgestellten Form grundsätzlich zu verzichten, sondern die Verkehrsverbindung auch langfristig über die bestehende Straße „Im Metternicher Feld“ zu führen. In diesem Fall wären voraussichtlich gar keine Lärmkonflikte mit der Wohnbauentwicklung in Bubenheim zu erwarten. Auch dies spricht für die im Kapitel Verkehr diskutierte und dann empfohlene Änderung der Planungen zur Nordentlastung.

### ***Archäologie***

Die Landesarchäologie regt vor Realisierung einer Bebauung die Durchführung einer Prospektion an, da westlich des geplanten Baugebietes eine vorgeschichtliche Fundstelle vorhanden ist.

### ***Entwässerung***

Die nun vorgesehene Erweiterung des Baugebietes wurde bei den bisherigen Berechnungen zur Entwässerung noch nicht berücksichtigt. Bei der derzeit laufenden Erstellung des Generalentwässerungsplanes wird geprüft, inwieweit eine Ableitung der anfallenden Abwässer durch das bestehende Kanalsystem möglich ist und ob auf Ebene des Bebauungsplanes weitere Maßnahmen wie etwa Rückhaltebecken vorgesehen werden müssen.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im der Umgebung des Brücker Baches mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereich genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt im Wesentlichen Verkehrslärm der Malterstraße (L 127), der A 48 und der weiter entfernt liegenden Strecken der Deutschen Bahn AG ein. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass keine hohen Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. Die Nacht stellt dabei den kritischeren Zeitraum dar.

Aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte ist die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich.

Zudem ist die relativ weit entfernte Bahnstrecke in der Nacht pegelbestimmend. Aufgrund des hohen Abstandes kann dieser Schall durch eine Lärmschutzwand ohnehin nicht wirksam abgeschirmt werden.

Die Geräuscheinwirkungen durch weiter entfernt liegende gewerbliche Anlagen spielen eine untergeordnete Rolle. Schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Geräuschbelastung kann davon ausgegangen werden, dass bei der heutigen Bauweise durch die geltenden Wärmeschutzbestimmungen i.d.R. die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen wird vermutlich nur in einem kleinen Teilbereich im Westen des Plangebiets erforderlich.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind der Erhalt und die Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente (Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze) vorgesehen. Die Streuobstbestände sollen erhalten und neu angepflanzt werden. Im Flächennutzungsplan wird der Aufbau eines grünen Ortsrandes für Bubenheim vorgeschlagen, der zugleich auch einen Potentialraum für Ausgleichsflächen darstellt.

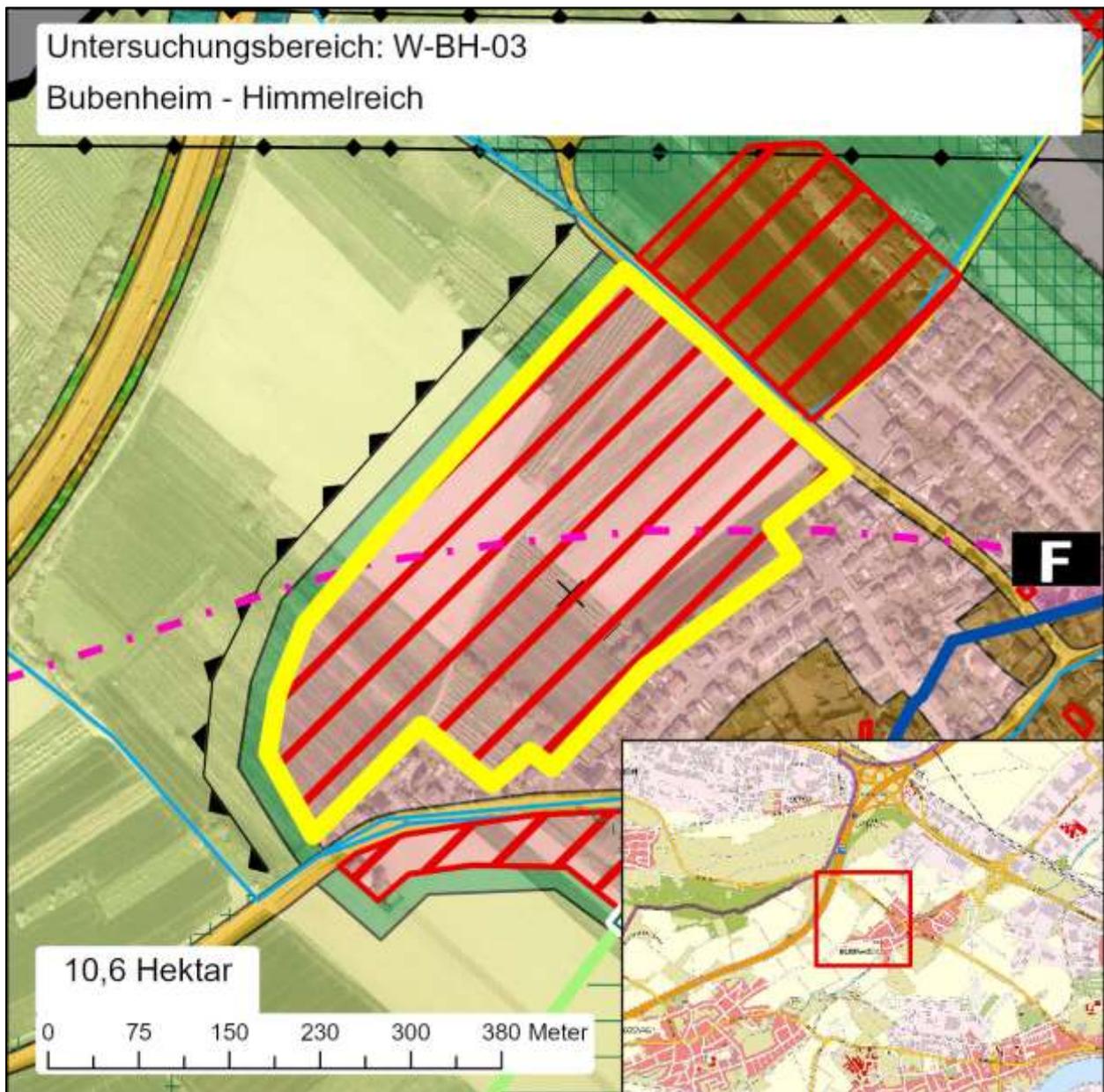
Insgesamt werden die bei Entwicklung der Wohnbaufläche zu erwartenden Umweltauswirkungen als hoch eingeschätzt. Insbesondere die sich voraussichtlich ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte sind nur mit hohem Aufwand und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen lösbar. Aufgrund des hohen Nutzungsdruckes im diesem Bereich, wird die Bereitstellung von Ausgleichsflächen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vermutlich mit Schwierigkeiten verbunden sein.

### **Empfehlung**

Auch wenn das Konfliktpotential im Umweltbericht als hoch eingestuft wird und die Wohnbaufläche noch nicht vollständig bei den hydraulischen Berechnungen berücksichtigt wurde, soll die Wohnbaufläche in einem etwas vergrößertem Umfang im FNP dargestellt werden. Grund dafür ist, dass so eine bessere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz möglich ist.

Zudem sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von dringend benötigtem Wohnraum in anderen Stadteilen und Koblenz im Vergleich mit deutlich höheren Restriktionen verbunden.

#### 4.3.3.4. W-BH-03 – „Himmelreich“



##### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Neubaugebiet „Himmelreich“ stellt die größte Fläche für ein mögliches neues Wohngebiet in Bubenheim und der gesamten Stadt Koblenz dar. Die Umgebung ist wie bei den potentiellen Neubaugebieten „Am Kreuzchen“ und „Auf der Flötz“ durch vorortstypische Einfamilienhäuser geprägt, die den Maßstab für eine mögliche Bebauung des Gebiets vorgeben. Eine Erschließung des Gebiets kann von der Weißenthurmer Straße oder der St.-Maternus-Straße erfolgen, so dass der Verkehr direkt auf die Hauptstraßen geleitet werden kann und Wohnwege nicht stärker belastet werden müssen.

Die Flächen werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Man findet auf Teilflächen aktiv bewirtschaftete Obstbaumanlagen und Streuobstwiesen.

Das Baugebiet Himmelreich war schon in alten FNP enthalten. Dort war die Abgrenzung sogar noch großzügiger und reichte näher an die Autobahn heran.

Es gab in den letzten Jahren zahlreiche Vorstöße, dort die Realisierung eines Baugebietes zu beginnen. Auch private Investoren haben die Fläche mehrfach mit dem Ziel einer Baugebietsentwicklung untersucht. Aufgrund der Größe des Baugebiets, die hohe Planungs- und Erschließungskosten und ein langwierigen Umlegungsverfahren zur Folge haben dürfte, sind die Planungen nicht über erste Vorüberlegungen hinausgekommen.

Im vorliegenden FNP-Entwurf wurde das Baugebiet verkleinert, um insbesondere einen größeren Abstand zur Autobahn gewährleisten zu können. So können die Lärmkonflikte reduziert werden.

Der ursprüngliche Vorschlag der Verwaltung, dass Baugebiet noch weiter zu verkleinern, wurde vom Ortsbeirat abgelehnt.

### **Archäologie**

Die Landesarchäologie hat darauf hingewiesen, dass im Bereich der geplanten Wohnbaufläche eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt ist. Daher sollte im Falle einer Wohngebietsentwicklung eine Prospektion erfolgen.

### **Entwässerung**

In der Kanalnetzberechnung des Generalentwässerungsplan Koblenz wurde die Fläche bereits als potenzielle Entwicklungsfläche einbezogen, sodass diesbezüglich keine Bedenken bestehen.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der A 48 im Nordwesten sowie der L 127 im Nordosten und K 12 im Süden ein. In der Nacht wirkt zusätzlich die weiter entfernt liegende Bahnstrecke in relevantem Umfang auf das Plangebiet ein.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Weibenthurmer Straße (L 127) können die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrslärms am Tag minimiert werden. Die Schutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrslärms in der Nacht können nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet minimiert werden.

Die Geräuscheinwirkungen durch weiter entfernt liegende gewerbliche Anlagen spielen eine untergeordnete Rolle.

Grundsätzlich kann die Lärmproblematik bei Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussichtlich gut gelöst werden.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist für die Fläche der Erhalt sowie die Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit natürlichen Strukturen wie Ackerlandstreifen, Gehölzen und Bäumen vorgesehen. Obstbäume sollen erhalten und neu angepflanzt werden. Im neuen Flächennutzungsplan wird der Aufbau eines neuen grünen Ortsrandes für Bubenheim vorgeschlagen, der zugleich auch Potentialraum für Ausgleichsflächen darstellt.

Die mit einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche einhergehenden Konflikte werden im Umweltbericht als potenziell hoch eingeschätzt. Hiervon ist insbesondere die nördliche Teilfläche jenseits des Wirtschaftsweges betroffen, mit deren Entwicklung der Verlust von

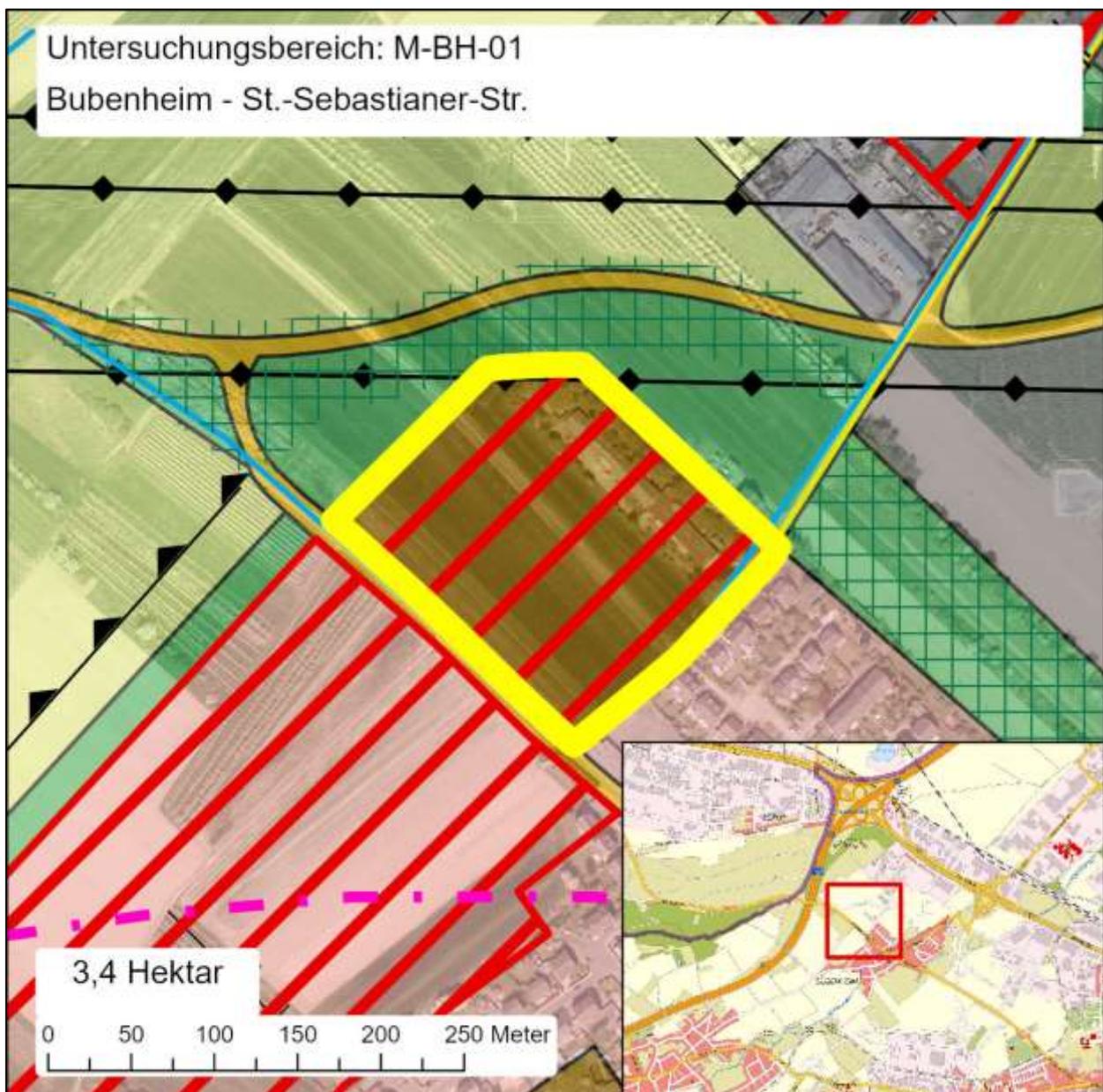
Lebensräumen für Feldvögel und der wenigen, noch vorhandenen Streuobstwiesen und Obstanlagen um Bubenheim verbunden ist. Auch hier wird im Umweltbericht eine Reduzierung der Fläche empfohlen, um das Konfliktpotenzial auf „mittel“ herabzustufen.

### **Empfehlung**

Auch in diesem Bereich empfiehlt die Stadtverwaltung mit Blick auf die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken eine Darstellung der gesamten Potentialfläche im FNP.

Des Weiteren sind im Bereich der Entwässerung und Erschließung keine Konflikte zu erwarten. Einzig im Bereich der Archäologie gibt es durch eine bekannte Fundstelle kleinere Konflikte, die sich allerdings als lösbar darstellen. Die Entscheidung über eine Reduzierung der Gesamtfläche wird aus genannten Gründen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

#### **4.3.3.5. M-BH-01 – „Mischbaufläche St.-Sebastianer-Str.“**



### **Allgemeine Beschreibung**

Die Mischbaufläche „St.-Sebastianer-Str.“ wurde auf Anregung des Ortsbeirates in den Flächennutzungsplan übernommen. Mit dieser Ausweisung soll an das neu geplante Wohnbaugebiet „Himmelreich“ angeschlossen werden und so langfristig ein einheitlicher Ortsrand nach Norden geschaffen werden. Die bestehenden gewerblichen Betriebe an der St.-Sebastianer-Straße können im Rahmen der Realisierung der Planung in den Siedlungskörper integriert werden. Die Mischbaufläche hat im Vergleich zu einer Wohnbauflächenausweisung eine geringere Schutzbedürftigkeit bezüglich des Lärms von der Autobahn und den östlich gelegenen gewerblichen Bauflächen.

Die Flächen sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand befindet sich eine schmale gewerblich genutzte Bebauung sowie östlich von dieser eine Baumreihe.

### **Archäologie**

Der Landesarchäologie liegen keine archäologischen Befunde für die Fläche vor. Es wird empfohlen das Vorkommen von Fundstellen im Zuge einer Prospektion zu untersuchen.

### **Entwässerung**

In der Kanalnetzberechnung des Generalentwässerungsplan Koblenz wurde die Fläche bereits als potenzielle Entwicklungsfläche einbezogen, sodass diesbezüglich keine Bedenken bestehen.

### **Schallschutz**

Dem schalltechnischen Gutachten zufolge wirken Verkehrs- und Anlagenlärm in einem relevanten Umfang auf das Plangebiet ein.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der L 127 können die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms minimiert werden, sie sind jedoch aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich und zudem nicht sehr effizient.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Anlagenlärms sind in einem möglichen Bebauungsplanverfahren zu untersuchen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ werden nicht erwartet.

Im gesamten Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) erforderlich. Ebenfalls ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen aufgrund des Verkehrslärms voraussichtlich im gesamten Plangebiet erforderlich.

### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplan sieht hier den Erhalt und die Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente vor.

Laut der Bewertung im Umweltbericht ist die Fläche mit mäßigen Konflikten verbunden, welche durch die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung grundsätzlich lösbar sind. Aufgrund des hohen Nutzungsdruckes in der Feldflur um Bubenheim wird es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Herausforderung darstellen, ausreichend große Kompensationsflächen bereitstellen zu können.

**Empfehlung:**

Im Bereich der Erschließung, der Entwässerung und des Lärmschutzes sind keine Konflikte zu erwarten. Des Weiteren sind im archäologischen Bereich Konflikte unwahrscheinlich und die Konflikte mit den Umweltbelangen lösbar. Deshalb empfiehlt die Stadtverwaltung eine komplette Übernahme der Fläche in den FNP und eine anschließende Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung.

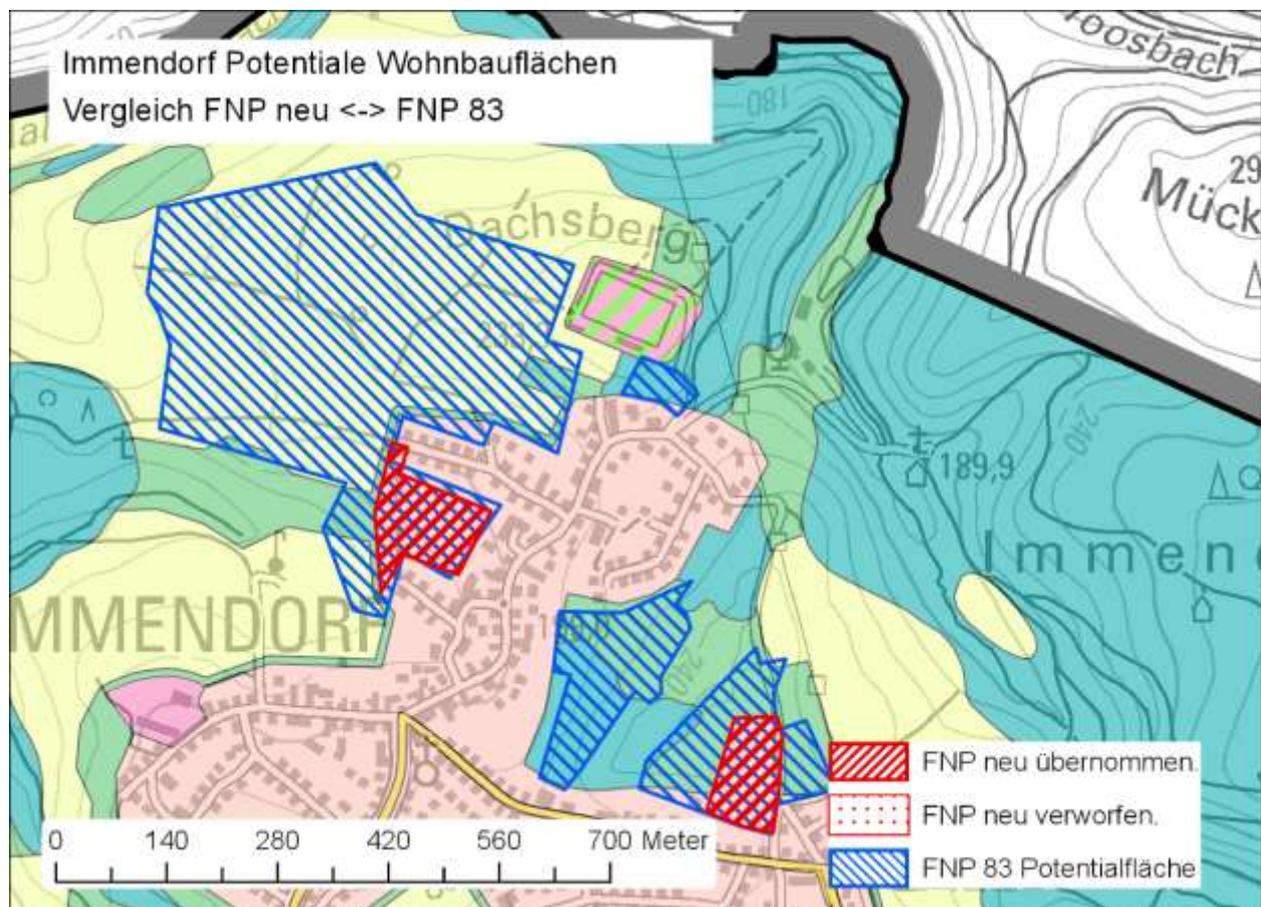
### 4.3.4. Immendorf

#### 4.3.4.1. Vorbemerkung Immendorf

Der rechtsrheinische Höhenstadtteil Immendorf wurde am 7. November 1970 in das Koblenzer Stadtgebiet eingemeindet. Mit 1.317 Einwohnern (Stand April 2019) gehört Immendorf zu den kleineren Stadtteilen von Koblenz.

Der historisch gewachsene Ortskern ist in der Siedlungsstruktur noch gut erkennbar. Heute wird der Ort jedoch überwiegend von Einfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt.

Immendorf weist mit 8km Fahrverbindung einen im Vergleich zu den anderen Stadtteilen hohen Abstand von der Koblenzer Innenstadt auf und kann daher als peripher bezeichnet werden. Der Masterplan Koblenz hat das grundsätzliche Ziel formuliert, dass die Entwicklung der Stadt Koblenz vorrangig im Bereich der Innenstadt und zentralen Stadtteile und nicht am Rand der Stadt erfolgen soll.



#### Stadtteilübersicht Immendorf

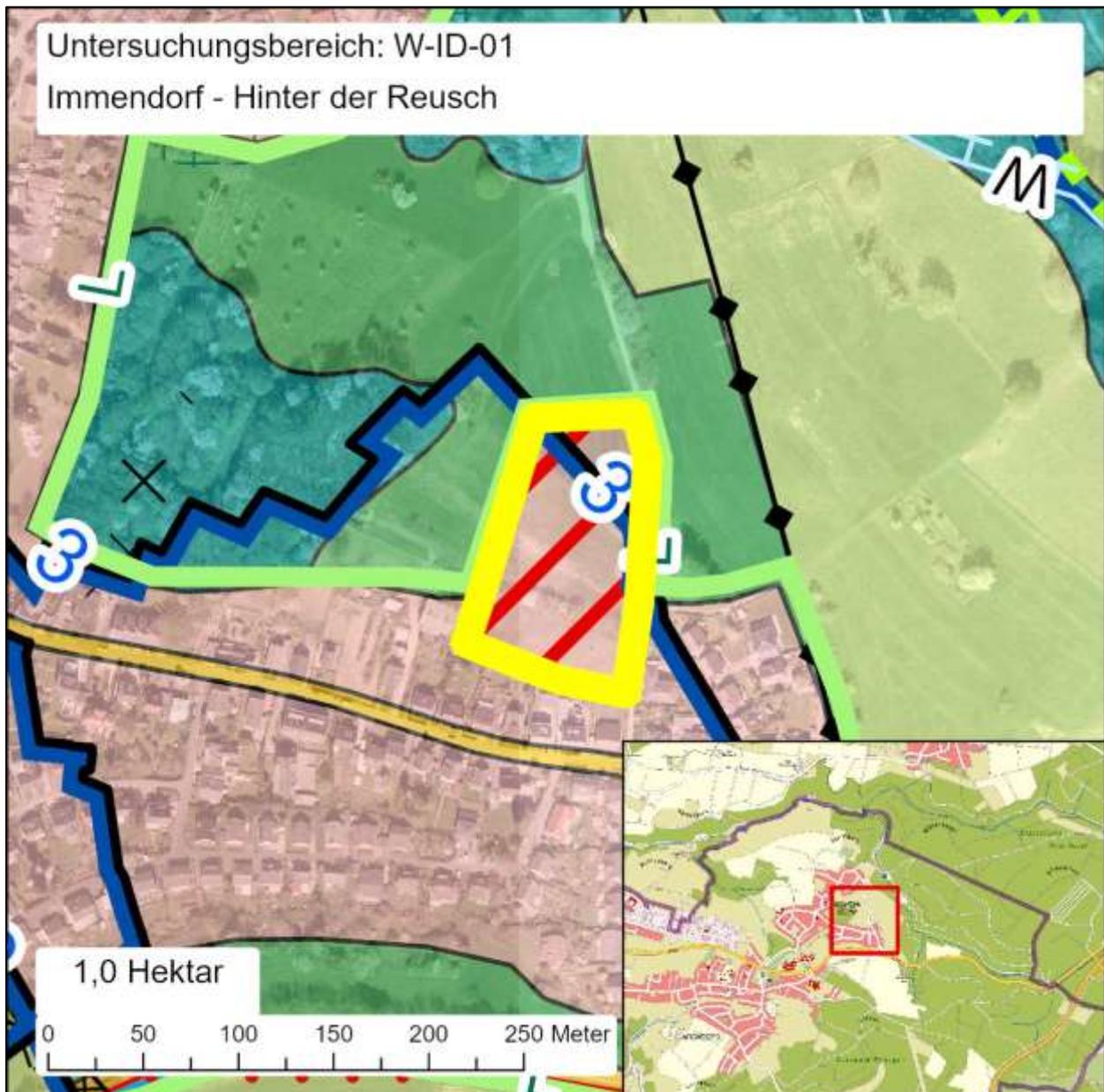
Der alte Flächennutzungsplan sah durch die Bebauung des Dachsberges eine umfangreiche Wohnbauflächenerweiterung in Immendorf vor. Die Bebauung der im alten Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen Wohnbauflächen hätte einen Siedlungsflächenzuwachs für Immendorf von etwa 50 % bedeutet, was die Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsanbindung des Stadtteiles vermutlich überlastet hätte.

Die Bebauung des Dachsberges würde eine deutliche Ausdehnung des Siedlungskörpers in Randlage bedeuten und hätte den Charakter einer eigenständigen Trabantsiedlung.

Gerade vor dem Hintergrund des Zieles Innen- vor Außenentwicklung entspricht eine solche Entwicklung nicht mehr den städtebaulichen Leitlinien der Stadt Koblenz.

Da der Bereich auch landschaftlich sensibel ist und der städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich Vorrang eingeräumt werden soll, wird im neuen Flächennutzungsplan auf einen Großteil der Flächen verzichtet. Stattdessen sollen potentielle Wohnbauflächen kleiner oder der Siedlungsrand arrondiert werden. Somit werden bei der Fortschreibung des FNP die potentiellen Neubaugebiete Wohnen im Stadtteil Immendorf sehr deutlich verkleinert.

#### 4.3.4.2. W-ID-01 – „Hinter der Reusch“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Die kleine potentielle Wohnbaufläche „Hinter der Reusch“ liegt am nördlichen Rand des westlichen Siedlungsausläufers von Immendorf. Das bauliche Umfeld ist durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie in geringerem Umfang durch Reihenhäuser geprägt. Auch die neuen Bauflächen sollte daher in dieser Art bebaut werden.

Die Erschließung kann über einen Abzweig von der Straße Reuschweg erfolgen. Der Reuschweg stellt zudem eine durch den Freiraum verlaufende Verbindung zum nördlichen Siedlungsbereich von Immendorf dar.

Die Abgrenzung des Neubaugebietes erfolgte in Abstimmung mit dem Ortsbeirat Arenberg-Immendorf. Eine weitere Ausdehnung nach Nordwesten soll nicht erfolgen, da dort das Gelände ein starkes Gefälle aufweist und ökologisch wertvolle Feuchtbereiche anschließen.

Die Fläche wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt und vereinzelt befinden sich dort Bäume.

Das Gebiet „Hinter der Reusch“ war bereits im alten Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz als potentiell neues Wohngebiet dargestellt, jedoch in seinen Dimensionen wesentlich größer. In der alten Fassung dehnten sich die Flächen bis weit in den nördlich angrenzenden Freibereich aus. Auch weiter westlich am Ortsrand des Dorfkerns von Immendorf waren größere Neubaupläne vorgesehen.

Auf Grundlage des mit dem Masterplan Koblenz beschlossenen Vorrangs der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung und aus Gründen des Landschaftsschutzes wurden die Neubaupläne in den Außenbereichen des Ortsteils generell deutlich reduziert und auf das Maß einer moderaten Arrondierung des Siedlungsrandes zurückgenommen. Die zusammenhängenden Freiraumbereiche von Immendorf bleiben so erhalten und stehen weiter für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. für die Naherholung zur Verfügung.

### **Archäologie**

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch empfiehlt die Landesarchäologie eine Prospektion.

### **Entwässerung**

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden kommt es bei Regenereignissen auf der geplanten Wohnbaufläche zu großflächigen Vernässungen. Die im Erweiterungsgebiet anfallende Schichten- und Außengebietswässer dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Bei der Entwicklung des Baugebietes ist dafür Sorge zu tragen, dass die Außengebietswässer am Rand des Plangebietes zurückgehalten werden.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten.

### **Umweltbelange**

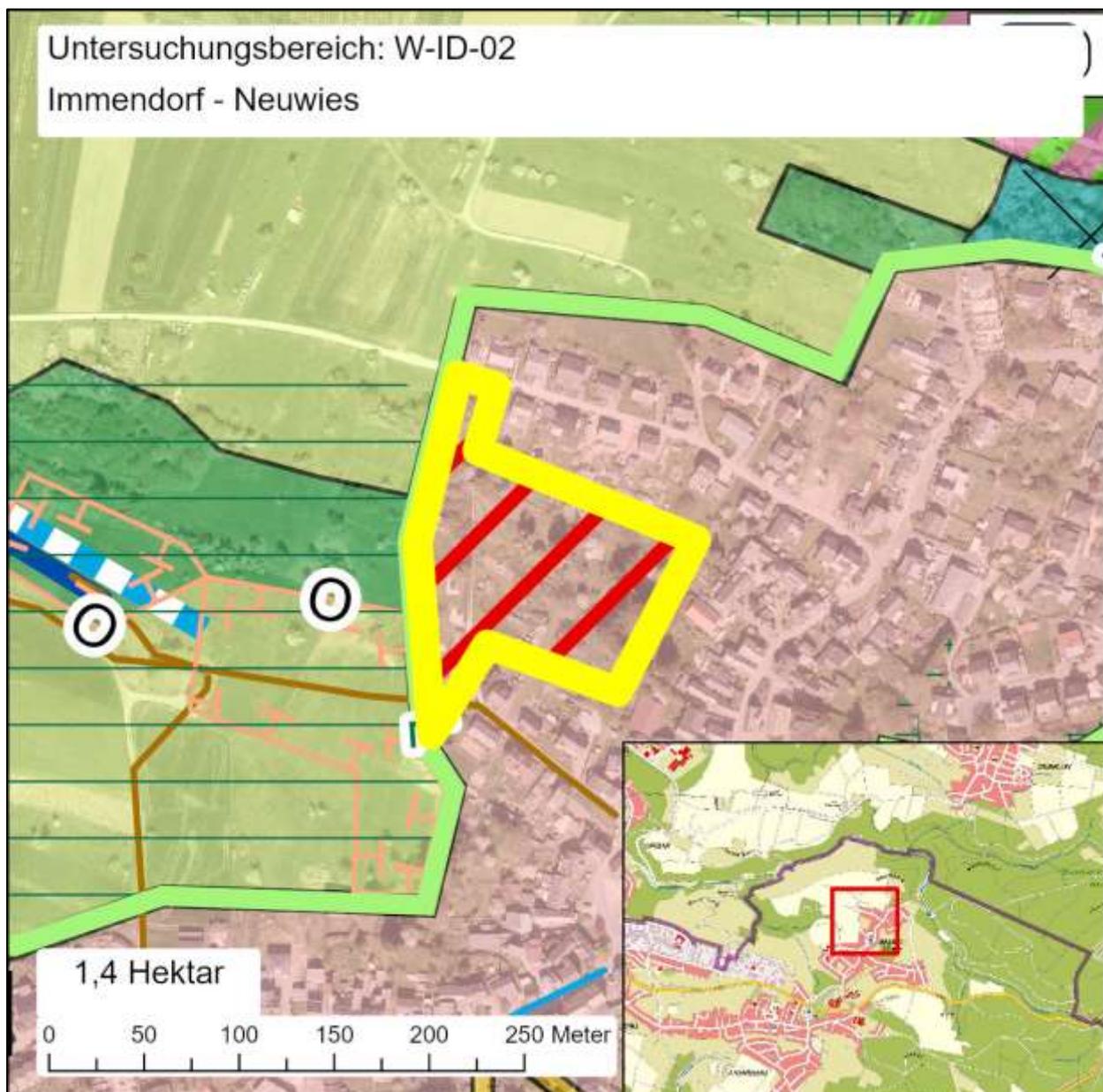
Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht für die Flächen des potentiellen Neubaugebietes „Hinter der Reusch“ den Erhalt der Streuobstwiesen vor. Der Bereich liegt zudem innerhalb des im Landschaftsplan vorgeschlagenen neuen Landschaftsschutzgebietes „Rechtsrheinische Streuobstgebiete und Bachtäler“. Im neuen Flächennutzungsplan ist eine entsprechende geringfügige Anpassung der Abgrenzung dieses Landschaftsschutzgebietes erfolgt, die vor dem Hintergrund der großen Ausdehnung des potentiellen Schutzgebietes vertretbar ist.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass vor allem der Verlust der alten Obstbäume und des kleinen Feuchtbiotops zu hohe artenschutzrechtlichen Konflikten führt. Diese sind allerdings mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich lösbar.

### **Empfehlung:**

Aus planerischer Sicht stellt das potentielle Neubaugebiet lediglich eine kleine Ortsrandarrondierung dar. Im Vergleich zu den umfangreichen Flächenausweisungen des alten Flächennutzungsplanes handelt es sich beim neuen Flächenzuschnitt um eine deutlich landschaftsschonendere Variante. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung die Übernahme der Wohnbaufläche in den FNP.

#### **4.3.4.3. W-ID-02 – „Neuwies“**



### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Neubaugebiet „Neuwies“ ist von bestehender Bebauung umgeben, die aus freistehenden Einfamilienhäusern und an der Ringstraße auch aus historischen Häusern des Ortskerns besteht. Es handelt sich hier um eine Arrondierung der Wohnbebauung und Begradigung des Ortsrandes.

Die Erschließung des Gebiets sollte vorrangig vom nördlich gelegenen Fuhrweg aus erfolgen. Auch über die Straße „Im Wiesengrund“ kann das Neubaugebiet erreicht werden, wobei es fraglich ist, ob sich diese Straße aufgrund der geringen Breite im alten Ortskern für die Aufnahme von weiterem Verkehr eignet. Die genaue Verkehrsführung muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes untersucht und festgelegt werden. Der Fuhrweg und die Straße „Im Wiesengrund“ sind durch einen Wirtschaftsweg verbunden, der unter anderem der Naherholung dient, da über ihn der westliche Dachsberg zu Fuß erreichbar ist.

Derzeit weist das Gebiet eine reich strukturierte Garten- und Kleingartennutzung auf, die als ökologisch wertvoll einzustufen ist und den Ortsrand begrünt. Die Fläche wird dennoch zur Bebauung vorgeschlagen, da mit der Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen an dieser Stelle eine städtebaulich wünschenswerte Arrondierung und Abrundung der Ortslage erreicht werden kann.

Wie die Fläche „Hinter der Reusch“ war auch die „Neuwies“ bereits im alten Flächennutzungsplan als potentielle Wohnbaufläche dargestellt.

### **Archäologie**

Nach Aussagen der Landesarchäologie sind im vorliegenden Gebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die entwässerungstechnische Erschließung der Fläche wird als unproblematisch eingestuft.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist der Bereich „Neuwies“ als Kleingartenanlage ausgewiesen. Die Flächen liegen zudem innerhalb des im Landschaftsplan vorgeschlagenen neuen Landschaftsschutzgebiets „Rechtsrheinische Streuobstgebiete und Bachtäler“. Wie schon im Bereich der Flächen „Hinter der Reusch“ wird im neuen Flächennutzungsplan eine entsprechende geringfügige Anpassung der Abgrenzung dieses Landschaftsschutzgebiets vorgeschlagen, die vor dem Hintergrund der Größe des potentiellen Schutzgebiets vertretbar ist.

Der Umweltbericht beschreibt, dass eine Bebauung zu einem Verlust reicht strukturierter Grünflächen und des begrüntem Ortsrandes führt. Selbst bei einer Reduzierung der Wohn-

baufäche verbleibt ein sehr hohes Konfliktpotential durch die Überbauung der Kleingärten und den Verlust der dort vorhandenen Baumbestände. Daher wird von Ausweisung der Wohnbaufläche im Umweltbericht abgeraten.

***Empfehlung:***

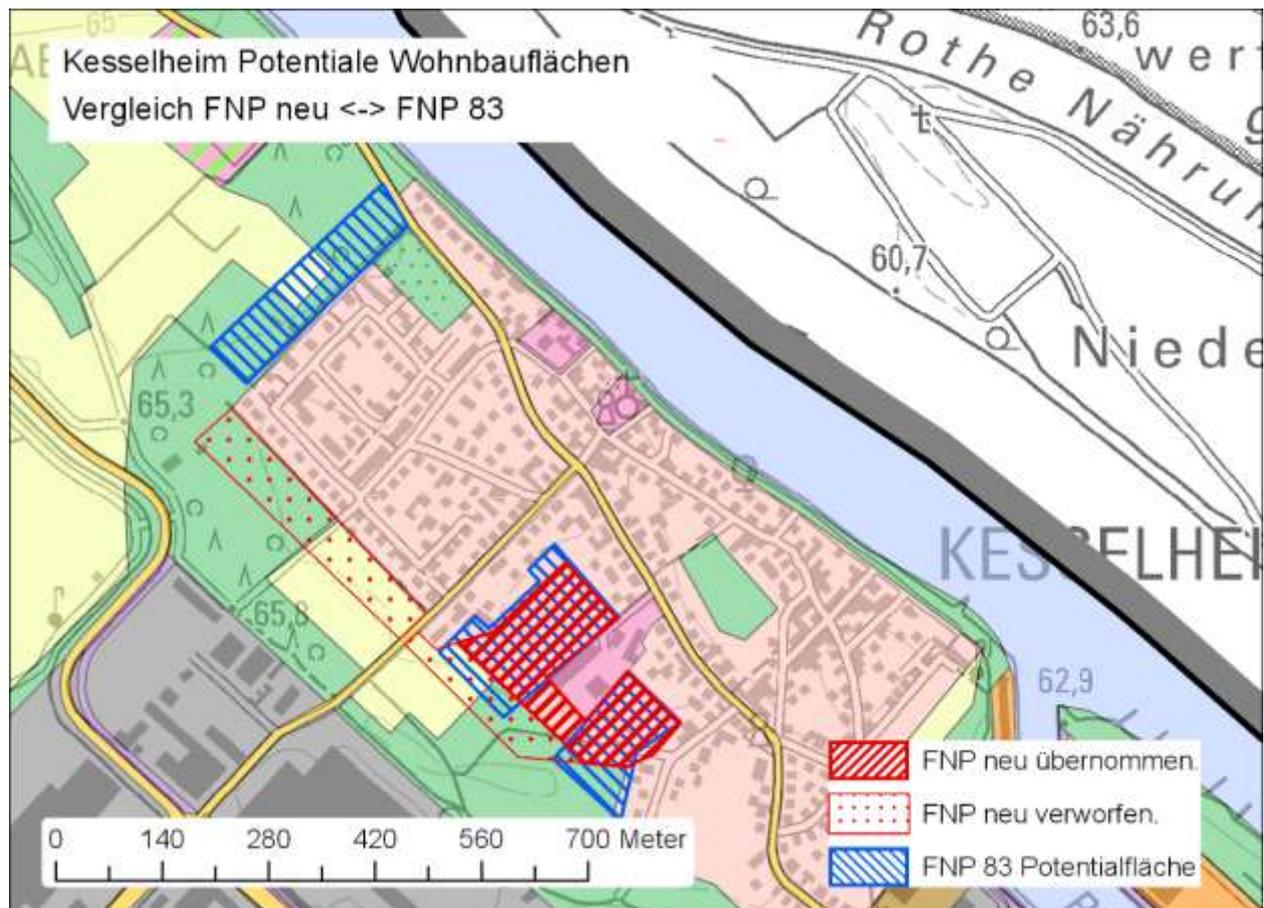
Trotz des sehr hohen Konfliktpotentials stellt die Ausweisung im Vergleich zu den deutlich größeren Flächenausweisungen im bisherigen FNP lediglich eine kleine Ortsarrondierung dar, die mit verhältnismäßig geringen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist. Daher erscheint der Verwaltung dieser Eingriff durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar und insofern auch vertretbar.

Aufgrund der geringen Größe des neuen Baugebiete sind die zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastungen im Ortskern ebenfalls nur gering. Unproblematisch stellen sich die Aspekte Entwässerung und Archäologie dar. Daher kommt die Stadtverwaltung abschließend zu dem Ergebnis, die vorgeschlagene Fläche im FNP als Wohnbaufläche darzustellen.

### 4.3.5. Kesselheim

#### 4.3.5.1. Vorbemerkungen Kesselheim

Der Stadtteil Kesselheim liegt nördlich des Koblenzer Hafens am linken Rheinufer. Kesselheim wurde 1969 eingemeindet und hat heute (Stand April 2019) eine Bevölkerung von 2.595 Einwohnern. Mit Ausnahme eines Gartenbaubetriebes dient die bebaute Fläche überwiegend der Wohnnutzung. Die alte Dorfstruktur ist dabei nur schwer zu erahnen und lässt sich nicht vollkommen einem Haufendorf oder Straßendorf zuordnen.



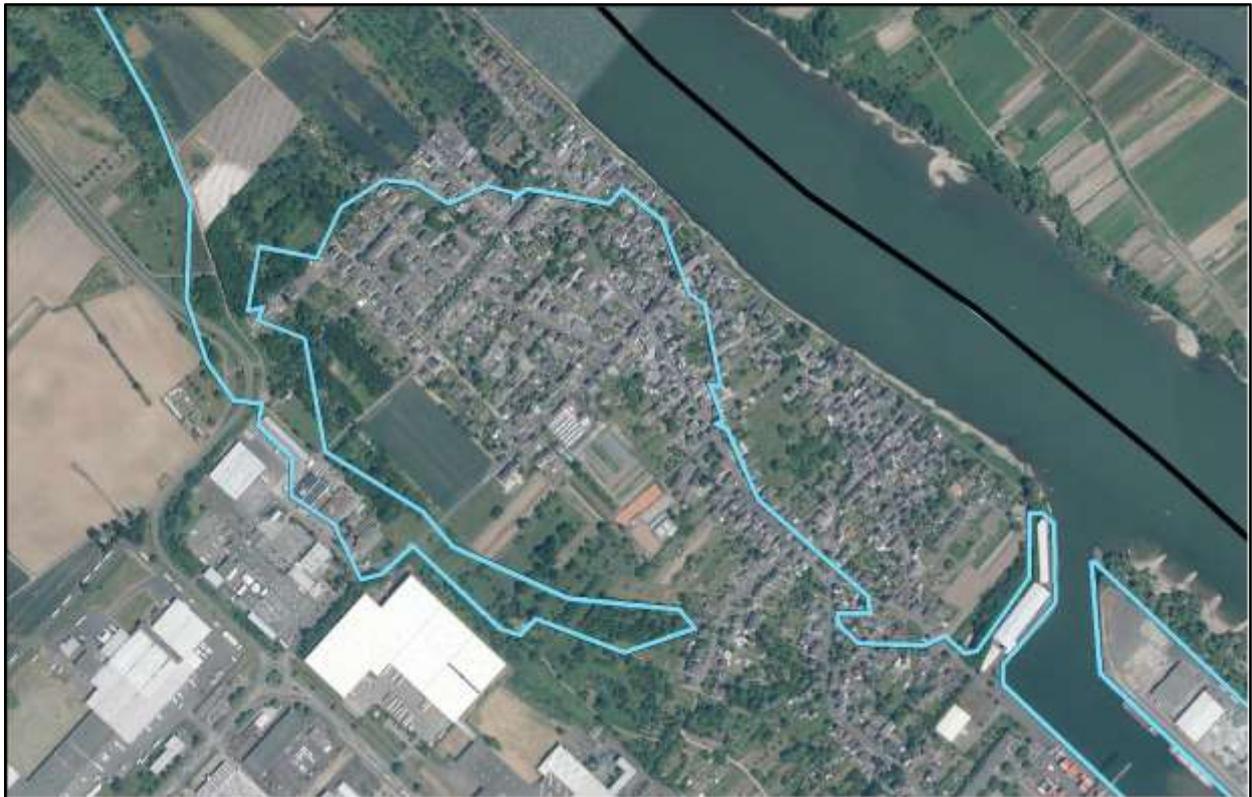
Der Stadtteil Kesselheim liegt zwischen dem Rhein und einem ehemaligen Altarm des Rheines. Daraus ergibt sich eine starke Gefährdung durch Hochwasser.

Der Stadtteil wird von drei Seiten von dem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins umschlossen. Da in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten unzulässig ist, kann die Entwicklung des Stadtteiles nur in Richtung Industriegebiet Rheinhafen erfolgen.

Aufgrund der bereits heute geringen Abstandes des Ortes von dem Industriegebiet wäre eine solche Entwicklung jedoch mit Lärmkonflikten verbunden. Dabei ist neben der Frage, welche Lärmemissionen bereits heute von den Betrieben ausgehen, insbesondere zu berücksichtigen, in welchem Umfang in Zukunft Schall erzeugt werden darf. Die Unternehmen liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der ein Industriegebiet festsetzt und ansonsten keine weiteren Vorgaben zu zulässigen Lärmemissionen macht. Vor diesem Hintergrund sind die potentiellen Schall-Emissionen sehr hoch.

Grundsätzlich gilt hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das heißt, die bestehenden Wohngebiete müssen höhere Lärmimmissionen erdulden und die Betriebe

können nicht in so stark Schall emittieren wie dies bei einem ausreichenden Abstand Wohnen <-> Gewerbe der Fall wäre.



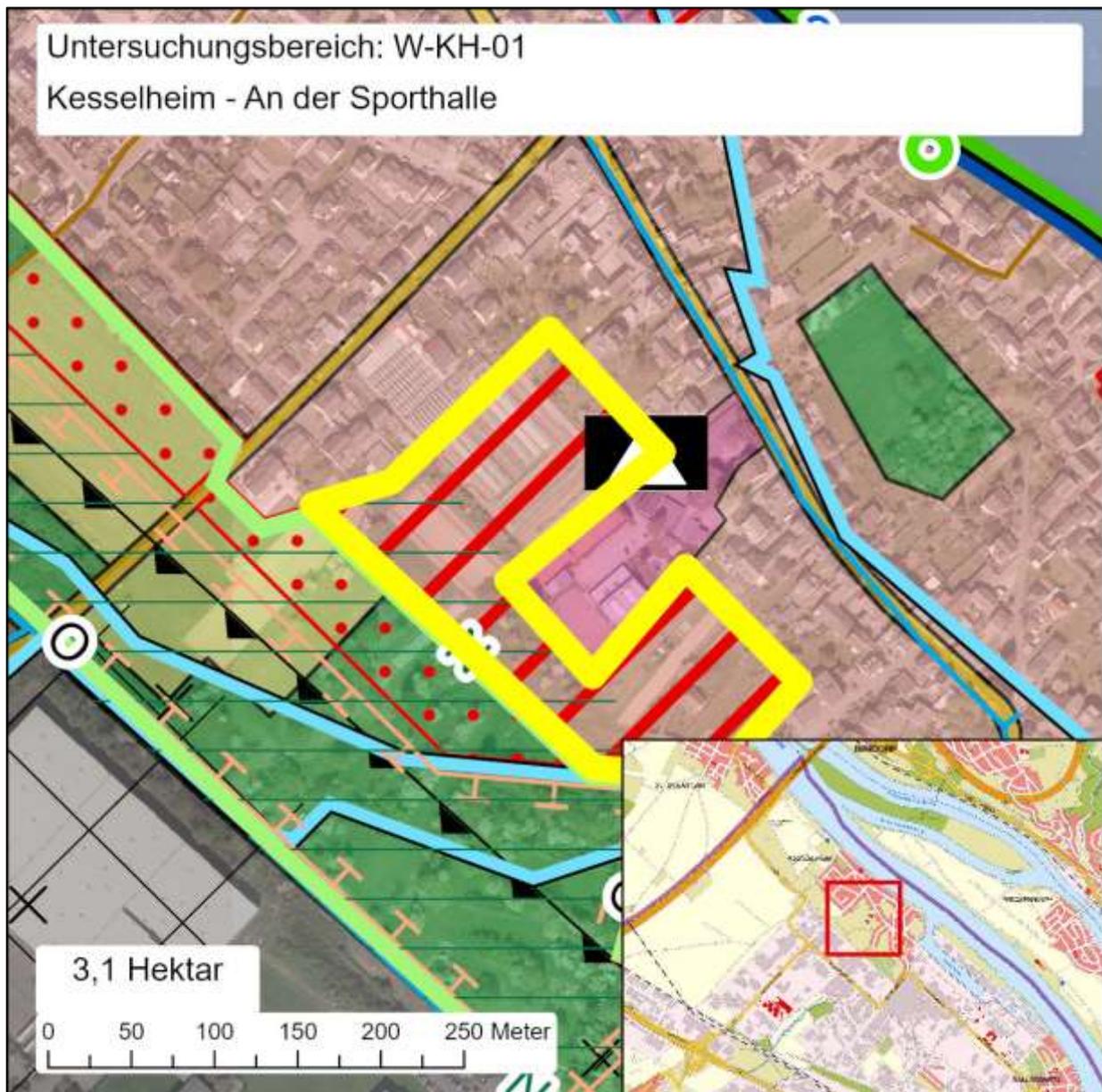
### **Kesselheim: Von Überschwemmungsgebieten umschlossen.**

Problematisch ist es jedoch, wenn die Wohnnutzung durch städtebauliche Planung näher an die Betriebe herankommt. Hier haben die Betriebe durchaus ein Abwehrrecht. Sie können sich gegen eine solche Planung wehren, weil zu befürchten ist, dass die näher kommende Wohnbebauung ihre bisher bestehenden Möglichkeiten zur lärmintensiver Produktion einschränkt.

Bereits 2007 wurde eine Lärmgutachten für Kesselheim erstellt. Darin wird empfohlen, eine weitere Siedlungsentwicklung Richtung Industriegebiet zu vermeiden, da schon zum damaligen Zeitpunkt die Lärmrichtwerte am Ortsrand deutlich überschritten wurden. Es wird außerdem als problematisch beurteilt, dass ein Teil des Betriebslärmes in großer Höhe erzeugt wird und daher nicht durch Lärmschutzwände abgeschirmt werden kann.

2019 wurde alle Entwicklungsflächen im FNP, bei denen Lärmkonflikte zu erwarten sind, erneut unter Schallgesichtspunkten untersucht. Auch das neue Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Siedlungsentwicklung in Richtung Industriegebiet sehr problematisch ist.

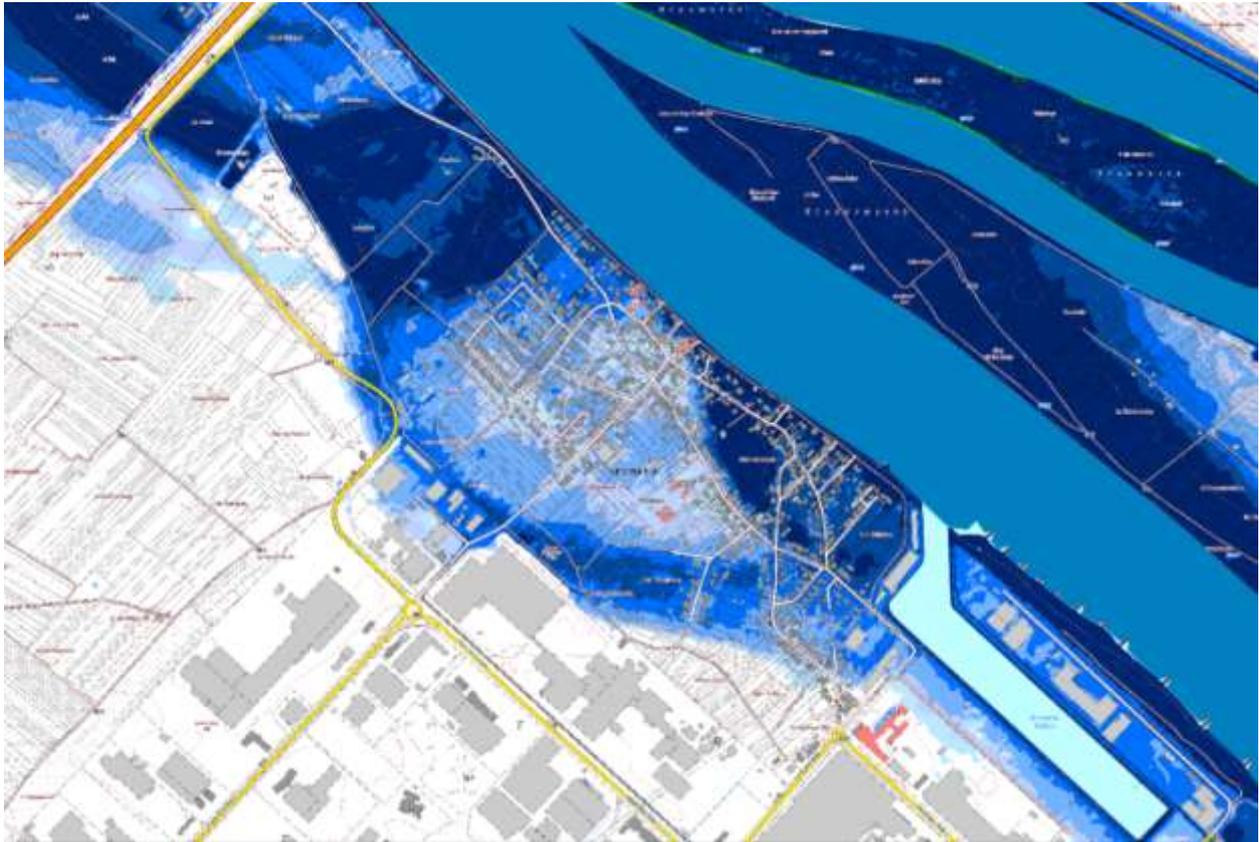
Des Weiteren weist der Bereich zwischen der Ortslage und dem Industriegebiet aufgrund alter Streuobstbestände eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Da jedoch alternative Flächen zur Ortsentwicklung fehlen, wird angestrebt zumindest eine kleine Fläche in diesem Bereich für eine Eigenentwicklung des Ortes in diesem Bereich vorzusehen, auch wenn sich diese nicht konfliktfrei darstellt.

**4.3.5.2. W-KH-01 – „An der Sporthalle“ - reduziert****Allgemeine Beschreibung**

Nordwestlich der Sporthalle der Grundschule Kesselheim wird die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche vorgeschlagen. Die umgebende Bebauung ist durch ortstypische Bauformen geprägt.

An der Straße „Zur Bergpflege“ befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Da die langfristige Entwicklung des Betriebes nach aktuellem Stand ungewiss ist und Gartenbaubetriebe gemäß Baunutzungsverordnung in Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind wird auch diese Fläche als potentielle Wohnbaufläche in den FNP übernommen. So sind die Planungen auf der nachfolgenden Ebene in besonderer Weise mit dem Betrieb abzustimmen. Gegebenenfalls hat der Eigentümer des Betriebs in Zukunft Interesse an einem Einbezug seiner Flächen in ein neues Baugebiet.

Neben den Anbauflächen des Gartenbaubetriebes ist der Bereich als extensive Streuobstwiese oder als private Gartengrundstücke genutzt. Auf den privaten Gartengrundstücken befindet sich der für eine solche Nutzung typische Baum- und Gehölzbestand.



### **Ausdehnung eines extremen Hochwassers in Kesselheim**

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheines befindet, liegt es dennoch in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die Abgrenzung des förmlichen Überschwemmungsgebietes basiert auf der Annahme des Eintritts eines hundertjährigen Hochwassers. Bei einem Hochwasser, das mit einer statistisch geringeren Wahrscheinlichkeit also z.B. alle 200 Jahre auftritt, ist eine Überschwemmung des Baugebietes nicht ausgeschlossen. Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen dies eindrücklich.

Demzufolge sollte bei einer künftigen Bebauung des Geländes die potentielle Gefahr einer Überschwemmung durch entsprechende bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden. Es ist möglich, dass sich durch den Klimawandel auch die Wahrscheinlichkeit extremer Hochwassersituationen inzwischen erhöht hat oder in Zukunft erhöhen wird.

Aus planerischer Sicht erscheint eine Ortsrandarrondierung an dieser Stelle sinnvoll, zumal der Bereich bereits an drei Seiten überwiegend baulich gefasst ist.

### **Archäologie**

Die Landesarchäologie empfiehlt im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Befunden, dass im Zuge der Entwicklung der Wohnbaufläche baubegleitend eine Sachstandsermittlung erfolgt.

**Entwässerung**

Die entwässerungstechnische Erschließung der Fläche wird von der Stadtentwässerung als unbedenklich angesehen. Es ist jedoch eine Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

**Schallschutz**

In der Nachbarschaft des möglichen neuen Wohngebiets liegt eine Tennisplatzanlage. Südwestlich des Baugebiets beginnt mit rund 200m Abstand das Industriegebiet Rheinhafen. Daher wird bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Schutz vor Lärmemissionen von den gewerblichen Flächen und den Sportanlagen besonders untersucht und berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang könnte auch über eine Verlagerung der Tennisplatzanlage an den künftigen Ortsrand nachgedacht werden.

Der Ortsbeirat hat sich mehrfach dafür ausgesprochen, potentielle Wohngebiete mit geringerem Abstand zum Industriegebiet vorzusehen. Die Mitglieder des Beirates haben darauf hingewiesen, dass man subjektiv keine unangemessene Lärmbelastung in Kesselheim durch Gewerbelärm wahrnehme. Auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens wurde die Grenze der potentiellen Wohnbaufläche dennoch auf einer Linie vorgesehen, die vom Abstand der bestehenden Wohnbebauung zum Industriegebiet im Bereich der der Straßen „Im Wolfsangel“ und „Im Kleestück“ vorgegeben wird.

Hintergrund ist, dass der Abstand zwischen den Wohngebieten und dem Industriegebiet nicht geringen ausfallen soll, als er bereits heute in weiten Teilen gegeben ist. Auch wenn die Lärmsituation nicht unproblematisch ist, wird sie in diesem Fall als beherrschbar betrachtet. Denn die Unternehmen müssen bei ihrer Lärmerzeugung schon heute auf die nächstliegende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Von daher ist mit dem neuen Wohngebiet grundsätzlich keine Verschlechterung für die Betriebe verbunden.

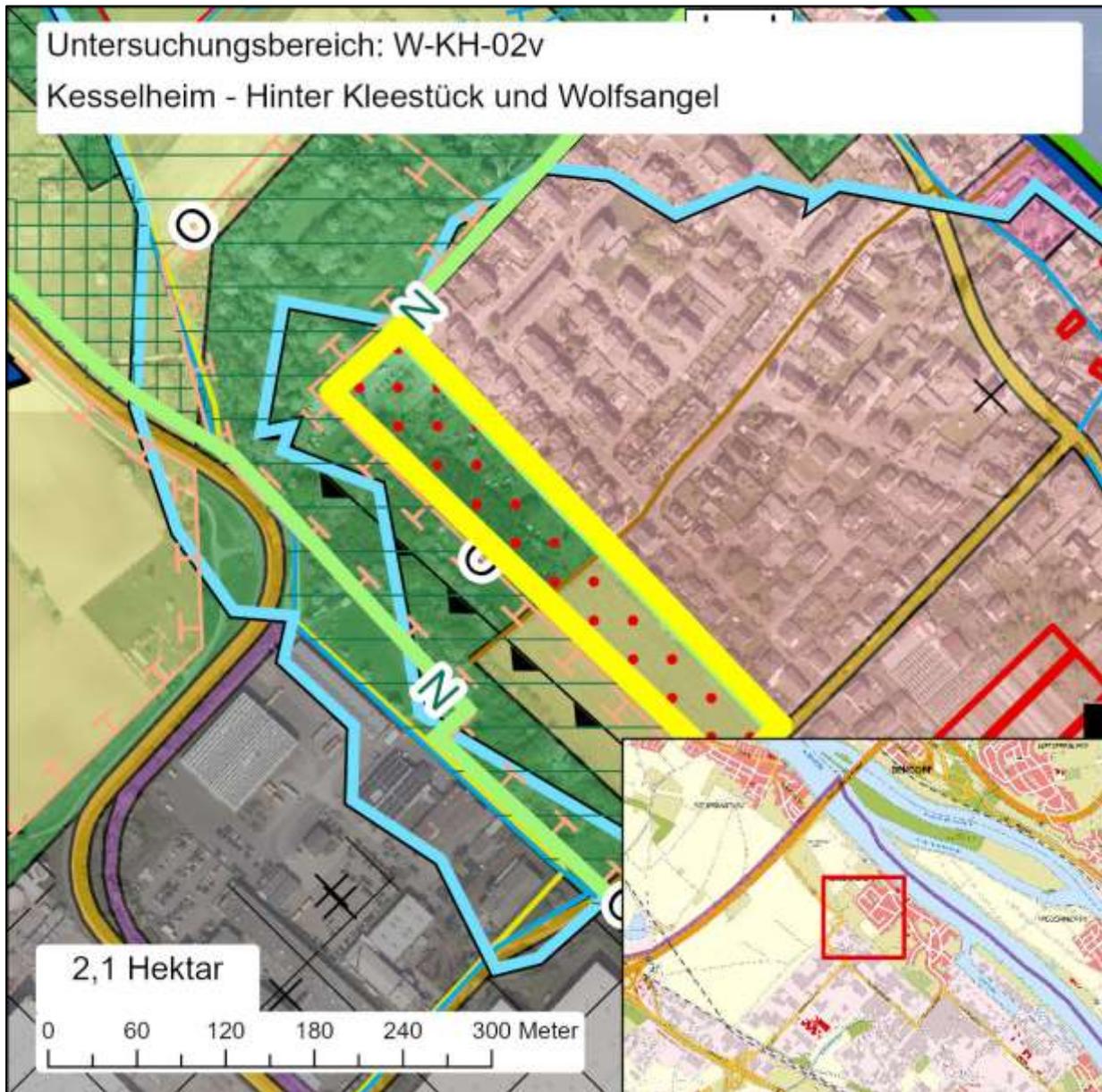
**Umweltbelange**

Dem Umweltbericht zufolge kommt es durch die Bebauung der gesamten Fläche zu einem vollständigen Verlust eines strukturreichen Biotopkomplexes, der eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und als Bestandteil des regionalen und lokalen Biotopverbundes hat. Des Weiteren liegen die Flächen in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes und haben Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Demzufolge kann das hohe Konfliktpotential voraussichtlich nur mit einem hohen finanziellen und zeitlichen Aufwand gelöst werden.

**Empfehlung:**

Die Stadtverwaltung empfiehlt, die südwestliche Grenze des Plangebietes auf der Linie der anschließenden Ortslage zu arrondieren. Trotz der Lärmkonflikte und der Konflikte mit Belangen des Umweltschutzes erscheint eine solche Ausweisung vertretbar, um dem Ortsteil Kesselheim zumindest eine kleine Eigenentwicklung zu ermöglichen. Alternative Flächen stehen aufgrund des Überschwemmungsgebietes oder noch höherer Konflikte mit dem Lärmschutz nicht zur Verfügung.

Bei einer konkreten Bebauungsplanung sind die Belange des Gartenbaubetriebes in besonderer Weise zu berücksichtigen. Eine Planung unter Ausschluss der Flächen des Gartenbaubetriebes erscheint städtebaulich nicht sinnvoll, da der Betrieb einen großen Teil der Gesamtflächen ausmacht und zudem zentral liegt. Praktisch ist daher eine Planung nur zu realisieren, wenn der Betrieb aufgegeben wurde oder im Rahmen der Baulandausweisung eine Betriebsaufgabe denkbar und finanziell attraktiv ist.

**4.3.5.3. W-KH-02v – „Hinter Kleestück und Wolfsangel“ - verworfen****Allgemeine Beschreibung**

Vom Ortsbeirat Kesselheim wurde eine wohnbauliche Erweiterung Richtung Industriegebiet Rheinhafen zwischen den Straßen „Zur Bergpflege“ und „Im Wolfsangel“ angeregt.

Die Flächen liegen zwar außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, werden aber bei extremen Hochwasserereignissen dennoch überschwemmt.

Die Tiefe des potentiellen Baugebietes von etwa 50m ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass eine neue Erschließungsstraße von beiden Seiten bebaut werden können sollte, um eine kostenintensive einseitige Erschließung zu vermeiden.

Der alte Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz hat die betreffenden Flächen durchgängig als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass es sich hier um den Neuvorschlag einer Fläche auf Anregung des Ortsbeirates handelt.

Es ist grundsätzliche Ziel der Stadt Koblenz, neue Wohngebiete im fortgeschriebenen FNP bevorzugt nur dort vorzusehen, wobei bereits der alte FNP Wohngebiete dargestellt hat.

Hintergrund ist, dass nicht ohne Not von den alten Ausweisungen abgewichen werden soll, weil die Bürger den alten städtischen Planungen weiterhin ein gewisses Vertrauen entgegenbringen.

Dennoch ist es unvermeidbar, dass mehrere große potentielle Wohnbauflächen des alten FNP nicht mehr in den neuen FNP übernommen werden, weil sie nicht mehr den veränderten städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen.

Vor diesem Hintergrund wäre es kaum vermittelbar, wenn die Stadt nun in großem Umfang neue Wohnbauflächen vorschlägt, wenn an andere Stelle großflächig auf bisherige Ausweisungen verzichtet wird. Deshalb sollen neue Wohnbauflächen in Bereichen, in denen der alten FNP bisher keine Wohnbauflächen vorsah, nur in besonders gut begründeten Ausnahmefällen im neuen FNP vorgesehen werden.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die vorgesehene Wohngebietsfläche ist in den bisherigen abwassertechnischen Berechnungen der Stadt Koblenz nicht berücksichtigt. Zur Beurteilung der Entwässerungsmöglichkeiten sind zusätzliche Untersuchungen erforderlich.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs- und Anlagenlärm in einem relevanten Umfang ein. Die durchgeführte Schallschutzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrslärmproblematik bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne große Probleme gelöst werden kann. Die Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms von der südwestlich des Plangebiets gelegenen gewerblich und industriell genutzten Flächen sind jedoch nur schwer zu bewältigen.

Da die Unternehmen liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der ein Industriegebiet festsetzt und ansonsten keine reglementierenden Vorgaben zu zulässigen Schallemissionen enthält. Daher haben die Unternehmen das Recht, vergleichsweise viel Schall zu erzeugen. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung in geringer Entfernung gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Das heißt, die bestehenden Wohngebiete müssen höhere Lärmimmissionen erdulden und die Betriebe können nicht in so stark Schall emittieren wie dies bei einem ausreichenden Abstand Wohnen <-> Gewerbe der Fall wäre.

Bei einer Neuplanung kann man sich jedoch nicht auf dieses Gebot berufen, weil nun die Wohnbebauung bewusst näher an die lärmerzeugenden Betriebe herangeführt wird. Um das neue Wohngebiet zu ermöglichen, wäre es notwendig, den Bebauungsplan für das angrenzende Industriegebiet zu ändern und die zulässigen Schallemissionen einzuschränken. Es ist zu erwarten, dass dies bei den betroffenen Unternehmen nicht nur auf Wohlwollen stoßen wird.

### **Umweltbelange**

Die Schutzgebietskonzeption schlägt die Flächen zur Ausweisung eines neuen Naturschutzgebiets vor. Der Maßnahmenplan zum Landschaftsplan empfiehlt den Erhalt und die Entwicklung von Streuobstwiesen. Ein Teil der Flächen ist in LANIS als schutzwürdiges Biotop kartiert.

Die weitere Reduzierung des bereits schmalen Streifens des Biotopverbundes ist dem Umweltbericht zur Folge mit einem sehr hohen Konfliktpotential für den Arten- und Biotopschutz behaftet. Zusätzliche Konflikte sind die Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III A) und im Vorranggebiet Artenschutz laut Regionalem Raumordnungsplan.

***Empfehlung:***

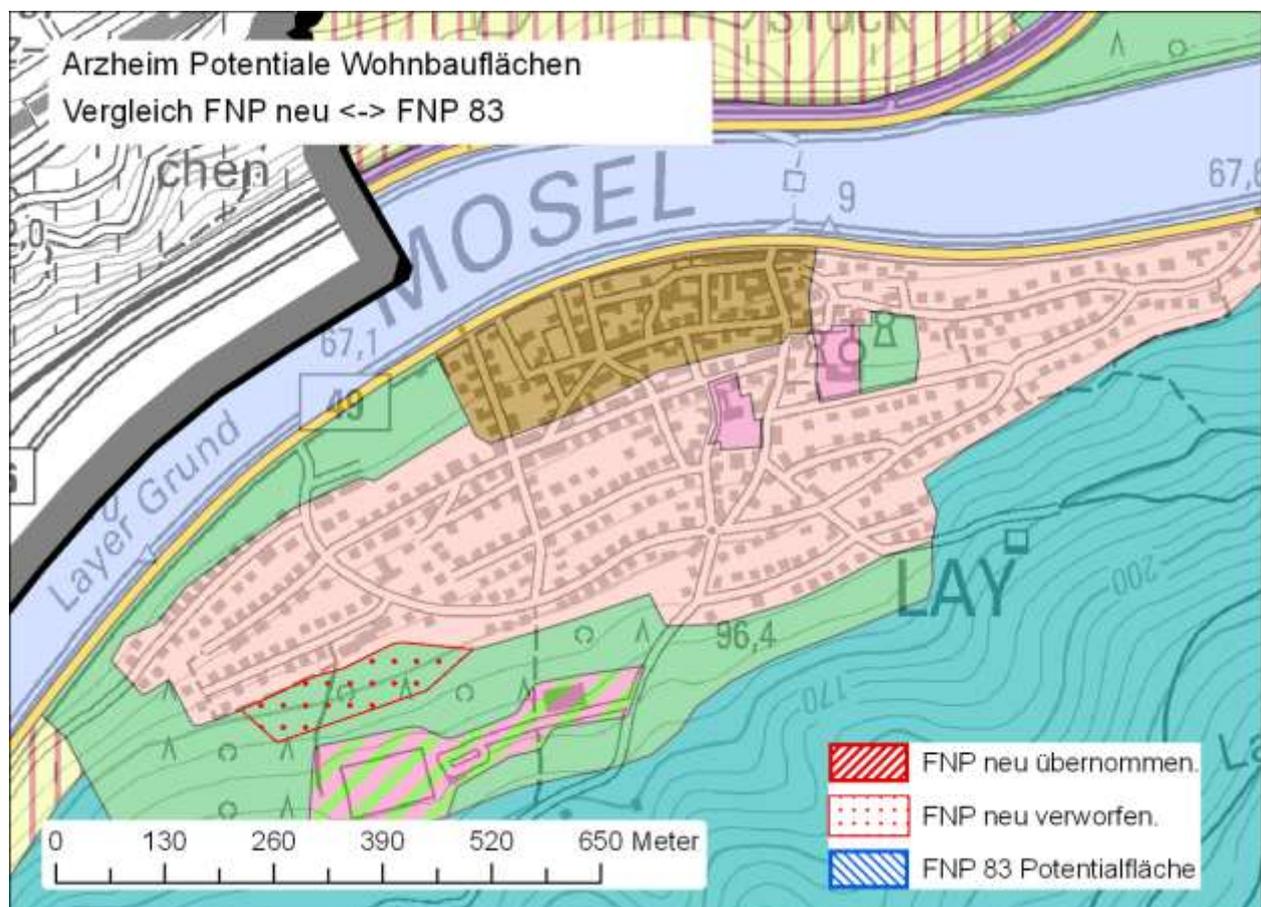
Die Stadtverwaltung ist der Ansicht, dass die potentielle Wohnbaufläche insbesondere aufgrund der Lärmproblematik nicht in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollte.

### 4.3.6. Lay

#### 4.3.6.1. Vorbemerkung Lay

Der Ortsteil Lay liegt am Eingang zur Terrassenmosel zwischen dem Fluss und dem bewaldeten Hang des Berges. Vom Ort hat man einen attraktiven Blick auf die steilen Weinberge zwischen Güls und Winningen.

Das ehemals ländlich geprägte Lay wurde 1970 in die kommunalen Grenzen der Stadt Koblenz eingemeindet und besitzt im Jahr 2019 (Stand April) 1.775 Einwohner. Lay ist ein typischer Vorort mit Wohnnutzung und ohne eigene Nahversorgungseinrichtung. Neben der Dorfkernstruktur des ehemaligen Haufendorfes dominieren Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise das städtebauliche Erscheinungsbild. Der 1982 aufgestellte Flächennutzungsplan sah für die damalige Größe des Stadtteils eine proportional große Ausdehnung der Wohnflächen vor. Diese wurden bis heute komplett bebaut, daher sind bis auf wenige Baulücken keine größeren freien Bauflächen mehr vorhanden.



Es ist Wunsch des Ortsbeirates neue Baugebiete auszuweisen, um eine Eigenentwicklung des Stadtteiles zu ermöglichen. Schon aufgrund der topografisch schwierigen Situation sind die Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung des Stadtteiles jedoch sehr eingeschränkt.

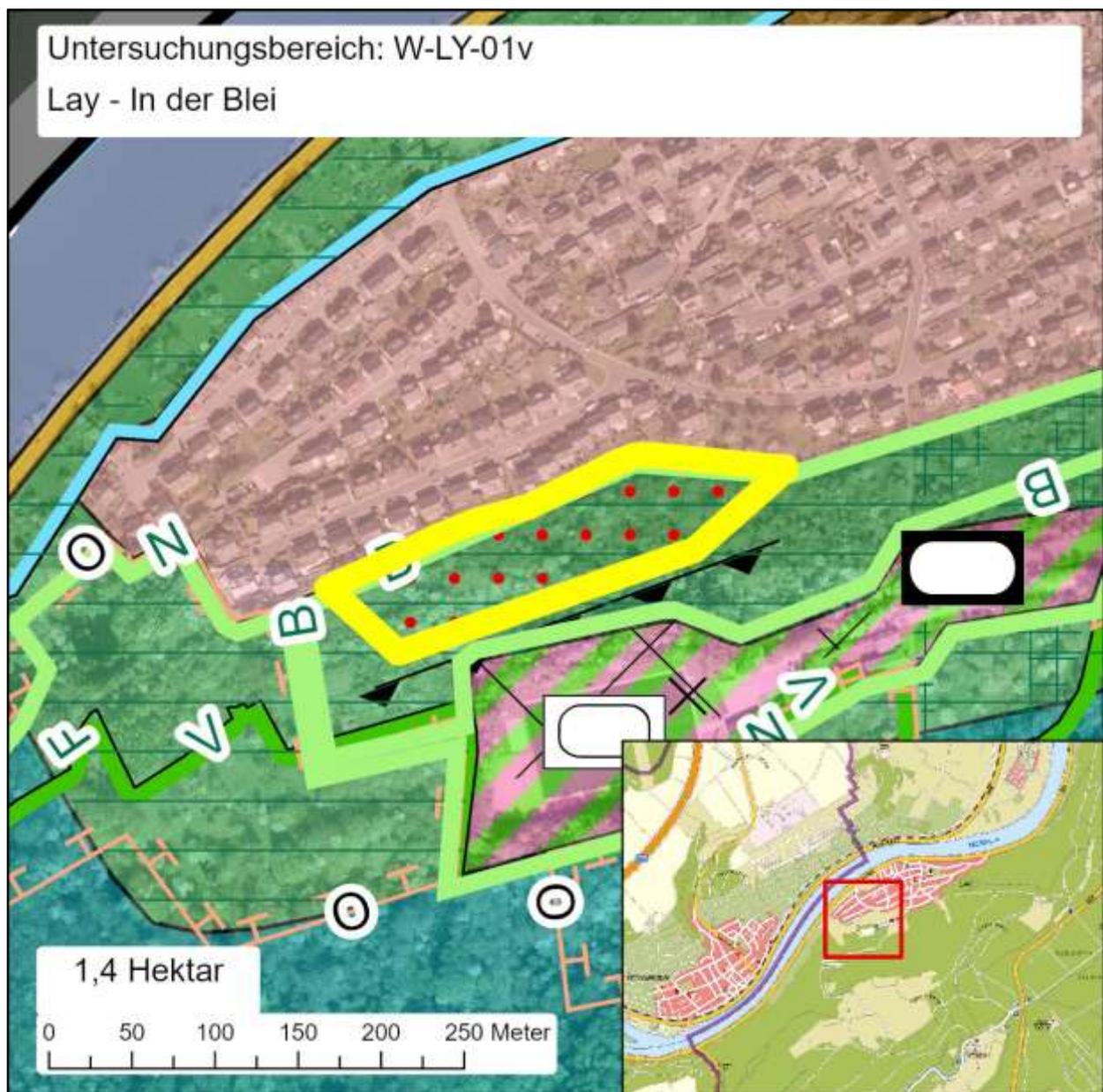
Die nördlichen Freiflächen zur Mosel hin liegen in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, in dem die Ausweisung von Neubauflächen unzulässig ist. Nach Süden steigt das natürliche Gelände stark an, so dass auch hier eine Bebauung nur schwer realisierbar wäre. Dazu kommt die ökologisch hohe Wertigkeit der Umgebung von

Lay, die sich auch durch die Ausweisung eines Vogelschutzgebietes und eines Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiets manifestiert.

Eine besondere Problematik liegt zudem darin, dass der Südrand von Lay baulich weitgehend geschlossen ist und es daher nahezu keine Möglichkeit gibt, eine neue Erschließungsstraße durch die Bebauung zu führen.

Auch die im Folgenden in Lay vorgeschlagene Wohnbaufläche „Am Sportplatz“ wird mit diesen Problemen konfrontiert. Es handelt sich mithin um eine Baufläche, deren perspektivische Entwicklung eine Vielzahl von Restriktionen sowie Schwierigkeiten mit sich bringt. Es gab bereits Vorstöße in diesem Bereich ein Neubaugebiet zu entwickeln. Die Stadt hatte bereits den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Bei der Bearbeitung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan ist offensichtlich geworden, dass die Konflikte, die gegen eine Bebauung sprechen, kaum gelöst werden können. Vor diesem Hintergrund soll das Baugebiet auch nicht mehr im FNP ausgewiesen werden.

**4.3.6.2. W-LY-01v – „In der Blei“ - verworfen****Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Neubaugebiet „In der Blei“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Lay in Hanglage und stellt das einzige potentielle Baugebiet für neue Wohnbauflächen in diesem Stadtteil dar.

Die umgebende Bebauung ist ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Erschließung des Gebiets könnte über eine Baulücke durch die Anlage einer Stichstraße mit Anbindung an die Legiastraße erfolgen. Hier besteht jedoch die besondere Problematik, dass diese Baulücke in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist und sich nicht in städtischem Eigentum befindet. Die Baulücke könnte daher jederzeit durch den jetzigen Eigentümer bebaut werden. In diesem Fall wäre die Möglichkeit der Erschließung des Baugebietes dauerhaft ausgeschlossen.

Die Flächen dieses potentiellen Wohngebiets sind durch einen dichten Bestand an Obstbäumen und Gehölzgruppen geprägt. Es handelt sich überwiegend um brachgefallene

Wein- oder Obstbaumkulturen, auf denen durch Sukzession schon ein junger Wald entstanden ist.

Der alte FNP der Stadt Koblenz hat das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit würde das potentielle Baugebiet „In der Blei“ neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Es ist grundsätzliche Ziel der Stadt Koblenz, neue Wohngebiete im fortgeschriebenen FNP bevorzugt nur dort vorzusehen, wobei bereits der alte FNP Wohngebiete dargestellt hat. Hintergrund ist, dass nicht ohne Not von den alten Ausweisungen abgewichen werden soll, weil die Bürger den alten städtischen Planungen weiterhin ein gewisses Vertrauen entgegenbringen.

Dennoch ist es unvermeidbar, dass mehrere große potentielle Wohnbauflächen des alten FNP nicht mehr in den neuen FNP übernommen werden, weil sie nicht mehr den veränderten städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen.

Vor diesem Hintergrund wäre es kaum vermittelbar, wenn die Stadt nun in großem Umfang neue Wohnbauflächen vorschlägt, wenn an andere Stelle großflächig auf bisherige Ausweisungen verzichtet wird. Deshalb sollen neue Wohnbauflächen in Bereichen, in denen der alte FNP bisher keine Wohnbauflächen vorsah, nur in besonders gut begründeten Ausnahmefällen im neuen FNP vorgesehen werden.

Diese wäre im vorliegenden Fall möglich, da in Lay bisher kein Neubaugebiet dargestellt war, aber jeder Stadtteil Flächen für eine Eigenentwicklung erhalten soll, falls diese Realisierungschancen haben.

Auf Anregung des Ortsbeirates hat die Stadtverwaltung daher intensiv geprüft, ob im fraglichen Bereich die Realisierung eines neuen Wohngebietes realistisch ist. Diese Prüfung fand auch im Rahmen der Grundlagenermittlung für ein Bebauungsplanverfahren statt, für das der Stadtrat bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

### ***Archäologie***

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### ***Entwässerung***

Aus Sicht der Stadtentwässerung bestehen keine Bedenken. Bei Starkregenereignissen ist mit Außengebietszuflüssen aus dem oberhalb der Wohnbaufläche gelegenen Waldgebiet zu rechnen. Es sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

### ***Schallschutz***

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs- und Sportlärm ein. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Einwirkungen des Verkehrs- als auch des Sportanlagenlärms

Aufgrund des von der anderen Seite der Mosel auf das Baugebiet einwirkenden Schienenverkehrslärm wird bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vermutlich vorgeschrieben werden müssen, dass in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer automatische Lüftungsanlagen eingebaut werden müssen.

### ***Umweltbelange***

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist die betreffende Fläche fast vollständig als Fläche für den Erhalt der vorhandenen Streuobstwiesen dargestellt. Mit Ausnahme der

bereits erwähnten Rebfläche im westlichen Teilabschnitt ist der Bereich zudem vollständig als möglicher neuer geschützter Landschaftsbestandteil „Streuobstwiesen bei Lay“ gekennzeichnet.

Die Umsetzung eines Baugebiets an dieser Stelle stellt einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Landschaftsraum dar, der Ausgleichsmaßnahmen in einem großen Umfang nach sich ziehen würde. Es besteht ein deutlicher Konflikt zu den Zielaussagen des Landschaftsplans für diesen Bereich. Aus planerischer Sicht handelt es sich nur bedingt um eine Ortsteilarrondierung, da bereits ein klar definierter Ortsrand vorhanden ist.

Die zusammenfassende Beurteilung der Umweltverträglichkeit kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bedeutung der Fläche für den regionalen und lokalen Biotopverbund ein hohes Konfliktpotential besteht. Des Weiteren würde durch den Verlust von Höhlenbäumen gegen das artenschutzrechtliche Verbot des § 44 BNatSchG verstoßen. Ob die nötige Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden kann, ist fraglich. Daher sind die artenschutzrechtlichen Konflikte kaum lösbar. Auch weitere Konflikte sind nur mit hohem Aufwand, sowie umfangreichen Ausgleichs- und Kompositionsmaßnahmen zu lösen. Hinzu kommt, dass der Bereich im Regionalen Raumordnungsplan als Vorranggebiet für den Biotopverbund ausgewiesen ist und eine Bebauung der Fläche daher den Zielen des RROP widerspricht.

### **Empfehlung:**

Die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche ist aufgrund folgender Punkte sehr problematisch:

Das Gelände ist sehr steil. Beim Bau einer Erschließungsstraße würden große Böschungsf Flächen oder teure Stützmauern erforderlich. Dies reduziert die am Ende nutzbaren Grundstücksflächen und würde zu sehr hohen Erschließungskosten und Erschließungsbeiträgen führen.

Zur Schaffung einer Zufahrt in das Gelände müssen zwei Bauplätze umgewidmet werden. Eine Bebauung dieser Grundstücke würde eine Erschließung des Baugebietes unmöglich machen. Es ist unklar, wie die Eigentümer der Bauplätze entschädigt werden sollen, wenn die Stadt durch Planung der Erschließungsstraße die Baumöglichkeit entzieht.

Es sind Lärmschutzprobleme aufgrund des benachbarten Sportplatzes zu erwarten.

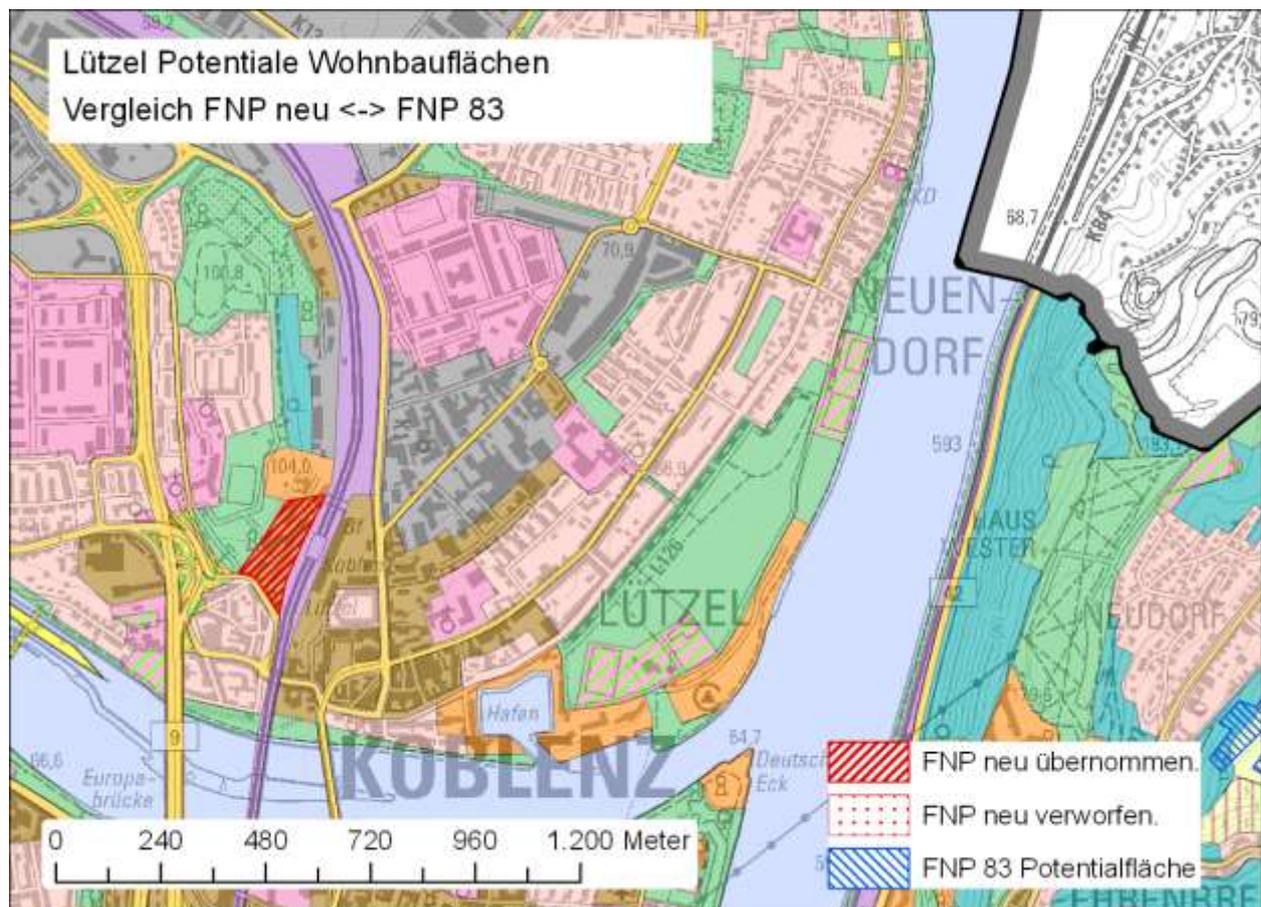
Die Vegetation weist einen hohen Wert für den Arten- und Naturschutz auf. Die Fläche ist daher im Regionalen Raumordnungsplan als Vorrangfläche für den Biotopverbund ausgewiesen ist. Voraussetzung für die Ausweisung eines Baugebietes wäre die Änderung des Regionalen Raumordnungsplanes oder die erfolgreiche Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.

Durch die unüberwindbaren Konflikte mit den Umweltbelangen, sowie der Raumordnung empfiehlt die Verwaltung eindringlich die Wohnbaufläche nicht in den FNP zu übernehmen.

### 4.3.7. Lützel

#### 4.3.7.1. Vorbemerkungen Lützel

Lützel liegt auf der linken Rheinseite nördlich der Mosel gegenüber der Altstadt und ist einer der ältesten Stadtteile von Koblenz. Zusammen mit Neuendorf wurde Lützel 1891 als erste Gemeinde in die kommunalen Grenzen der Stadt Koblenz eingemeindet und gehört heute mit 8.536 Bürgern (Stand April 2019) zu den einwohnerstärksten Stadtteilen. Lützel weist eine heterogene und teils sehr dichte Siedlungsstruktur auf, die verschiedene Nutzungen beherbergt. Der Siedlungskörper wird durch die großen Verkehrsstrassen von Bundesstraße 9 und Bahn sowie den bewaldeten Osthang des Petersberges / Volksparkes in drei große Teile zerschnitten. Im alten Flächennutzungsplan sind keine neuen Bauflächen in Lützel ausgewiesen.



Dabei bietet der Stadtteil anhand von städtebaulichen Entwicklungspotentialen in Form von Konversionsflächen der Bahn und der Bundeswehrliegenschaften langfristig attraktive Wohnbaureserven im Innenbereich. Die besondere Stärke dabei ist, dass in diesem Bereich die Vorteile des städtebaulichen Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ausgeschöpft werden können. Dies schlägt sich unter anderem in der sehr guten Anbindung zur Innenstadt nieder. Die Fahrt mit dem Bus und der Bahn von Lützel in die Innenstadt dauert keine fünf Minuten. Auf zu Fuß oder mit dem Fahrrad hat man dieses Ziel schnell erreicht.

## 4.3.7.2. M-LT-01 – „Ehem. StOV Feste Franz Süd“

**Allgemeine Beschreibung**

Die ehemalige Standortverwaltung (STOV) der Bundeswehr wird inzwischen nicht mehr militärisch genutzt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat als Eigentümerin der Liegenschaft die Aufgabe, die Flächen einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Daher sind in Kooperation zwischen der BImA und der Stadt Ideen und Konzepte für eine zivile Nutzung zu erarbeiten. Hierbei ist das unter Denkmalschutz stehende Areal der Feste Franz entsprechend städtebaulich zu integrieren.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der Bahnstrecke ist die Fläche starken Lärmemissionen ausgesetzt und eignet sich daher wahrscheinlich nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes. Weiterhin ist das Gelände aufgrund seiner geringen Breite zwischen Hang und Bahnstrecke für Betriebe mit großem Flächenbedarf nicht geeignet. Dennoch bietet die Fläche durch die zentrale Lage und den geringen Abstand zur Innenstadt Standortvorteile. So ist der Standort in erster Linie für die Ansiedlung von kleineren (Handwerks-

)Betrieben geeignet. Auch für (kreative) Dienstleistungen könnte der Standort wegen der spannungsreichen Lage am Kernwerk der Feste Franz attraktiv sein, wobei unklar ist, wieviel Potential für solche Nutzungen in Koblenz überhaupt vorhanden sind.

Die Stadt erwägt, die ehemalige Bundeswehr-Standortverwaltung an der Feste-Franz städtebaulich zu entwickeln.

### ***Archäologie***

Da der Bereich unmittelbar an der ehemaligen Feste Kaiser Franz liegt und über eine sehr lange Zeit militärisch genutzt wurde, ist mit archäologischen Konflikten zu rechnen. Eine genaue Aussage zu archäologischen Fundstellen wird allerdings erst im Laufe der Trägerbeteiligung eingeholt, da der Bereich erst nach der informellen Vorabfrage bei der Landesarchäologie in den FNP-Entwurf aufgenommen wurde.

### ***Entwässerung***

Da die Fläche bereits versiegelt und an das Kanalnetz angeschlossen ist, sind keine Probleme bei der Entwässerung zu erwarten.

### ***Schallschutz***

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der Bahnstrecke ist die Fläche starken Lärmimmissionen ausgesetzt. Zwar können aktive Lärmschutzmaßnahmen durch die Nähe der Fläche zur Schallquelle gut wirken, dennoch eignet sich der Bereich wahrscheinlich nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes. Eine genauere Analyse der Lärmbelastung und möglicher Schutzmaßnahmen muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

### ***Umweltbelange***

Obwohl es sich bei diesem Bereich um eine städtebauliche Entwicklung einer Konversionsfläche handelt ist im Bereich der bestehenden Gleise oder der verwitterten Gebäude mit einem Vorkommen gefährdeter Arten zu rechnen. Die tatsächlichen Umweltkonflikte müssen durch ein Umweltgutachten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes genauer untersucht werden.

### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung ist der Auffassung, dass die Konversionsfläche ein hohes städtebauliches Potential aufweist und gerade vor der Zielvorstellung „Innen- vor Außenentwicklung“ im FNP als Mischbaufläche dargestellt werden soll.

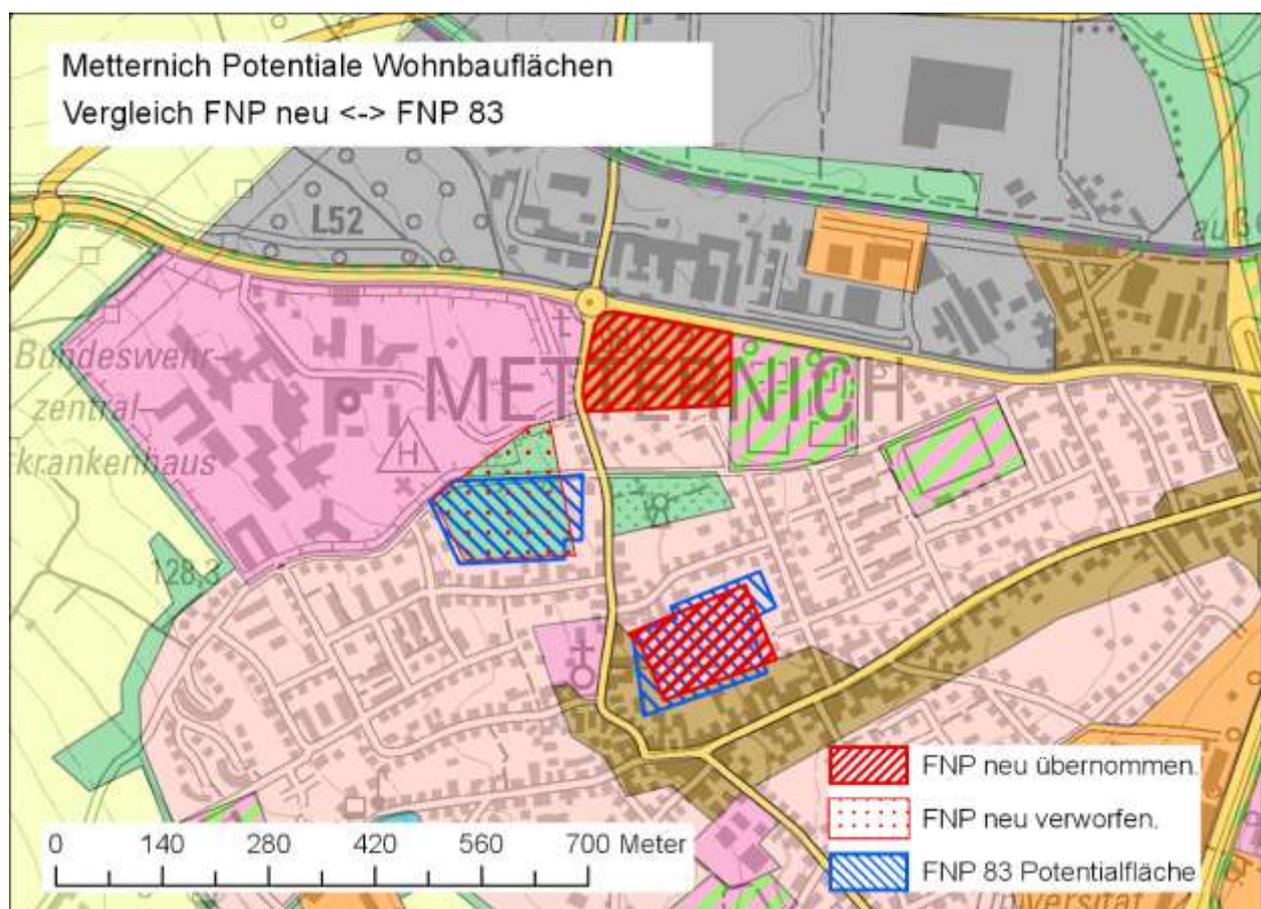
### 4.3.8. Metternich

#### 4.3.8.1. Vorbemerkung Metternich

Metternich liegt links des Rheins und nördlich der Mosel und ist ein größerer Stadtteil. Er wurde 1937 eingemeindet und besitzt heute eine Bevölkerung von 10.220 Einwohnern (Stand April 2019).

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Vielzahl an verschiedenen Nutzungen aus. So gibt es neben den gewöhnlichen Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten auch Sondernutzungen wie das Bundeswehrzentral Krankenhaus oder die Universität Koblenz. Dies führt zu unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen. Neben der offenen Bebauung mit Ein- oder kleinen Mehrfamilienhäusern ist auch die alte Dorfkernstruktur des ehemaligen Straßendorfes erkennbar.

Die im alten FNP aus dem Jahre 1983 vorgesehenen Neubauf Flächen im Außenbereich wurden zwischenzeitlich vollständig bebaut. Daher verbleiben vor allem potentielle Wohnbauflächen im Innenbereich. Eine Entwicklung dieser Flächen ist aufgrund der Lage innerhalb bebauter Bereiche mit höheren Konflikten und Problemen belastet. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher aus Erfahrung schwieriger und langwieriger.

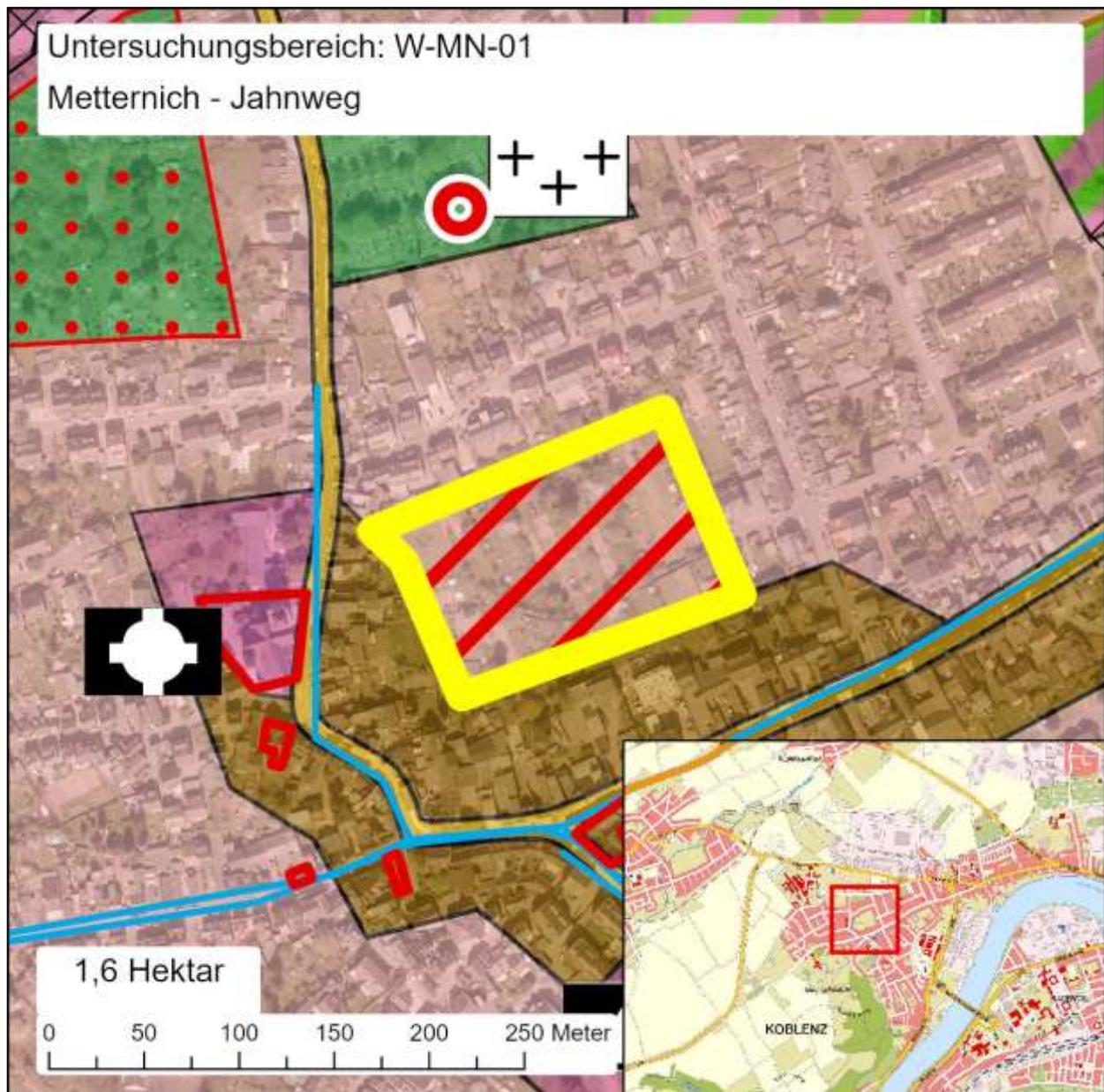


Der Hubschrauberlandeplatz am Bundeswehr-Zentral Krankenhaus (BWZK), die stark befahrene Rübenacher Straße und die Sportplätze stellen Lärmquellen dar, die bei der Entwicklung von Baugebieten zu berücksichtigen sind.

Zudem haben sich die unbebauten Innenbereiche zu sog. Trittsteinbiotopen entwickelt, die Bedeutung für den Biotopverbund besitzen. Hier sind die Belange des Naturschutzes mit den Belangen einer Stärkung der Innenentwicklung abzuwägen. Dabei sollte bedacht

werden, dass das Wohnen in innerstädtischen Lagen tendenziell mit einer geringeren Nutzung des PKWs verbunden ist.

#### 4.3.8.2. W-MN-01 – „Jahnweg“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Die Fläche am Jahnweg befindet sich mitten im Ortsteil Metternich in einem Blockinnenbereich, der von den Straßen Pfaffengasse / Oberdorfstraße, Trierer Straße, Weingasse und Kemmertstraße umschlossen wird. Der Bereich war bereits Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 194 „Stadtteilzentrum Metternich“, das jedoch nicht abgeschlossen wurde. In dieser Planung war neben einer Wohnnutzung auch die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen vorgesehen.

Die derzeitige innerörtliche Grünfläche ist am Rand fast durchgehend bebaut, wobei die Bebauung von ortskerntypischen alten Häusern mit einseitiger Grenzbebauung und von jüngeren Ein- und Mehrfamilienhäusern gebildet wird. Insbesondere an der Südseite

reicht die Bebauung deutlich in den Blockinnenbereich hinein. Hier liegen auch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. In der Blockmitte verläuft der Jahnweg als Fußweg in ostwestlicher Richtung.

Eine Erschließung kann nur von der Ostseite über einen Stich von der Kemmertstraße aus erfolgen. Denkbar wäre eine verdichtete Wohnnutzung, wohingegen eine Einzelhandelsnutzung wegen der Stich-Erschließung wohl nicht sinnvoll ist. Vorstellbar ist zudem die Ausbildung eines neuen Platzes im Blockinnenbereich als Teil eines gestalterisch und funktional aufgewerteten Stadtteilzentrums.

Aktuell werden die Flächen kleingärtnerisch und durch Hausgärten genutzt. Es besteht eine sehr kleinteilige Nutzungsmischung mit einem reichen Obstbaum- und Gehölzbestand.

Der alte Flächennutzungsplan stellt die Flächen bereits als potentielle Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung der Flächen entspricht dem im Masterplan Koblenz formulierten Vorrang einer Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung. In diesem Zusammenhang kann man auch von einer „inneren Siedlungsarrondierung“ sprechen.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die entwässerungstechnische Erschließung der Baufläche ist gesichert, die Fläche wurde bereits in der Kanalnetzberechnung als potenzielle Erweiterungsfläche berücksichtigt.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Weil die Grünfläche kleinteilig parzelliert ist, sich im Eigentum zahlreicher Personen befindet und vom öffentlichen Straßenraum aus kaum wahrgenommen werden kann, hat sie keine einer Parkanlage vergleichbare Funktion. Sie ist lediglich für die Eigentümer und Pächter zugänglich. Die Nachverdichtungs- und Aufwertungspotentiale sollten zum Nutzen der weiteren Entwicklung des Stadtteils aktiviert werden.

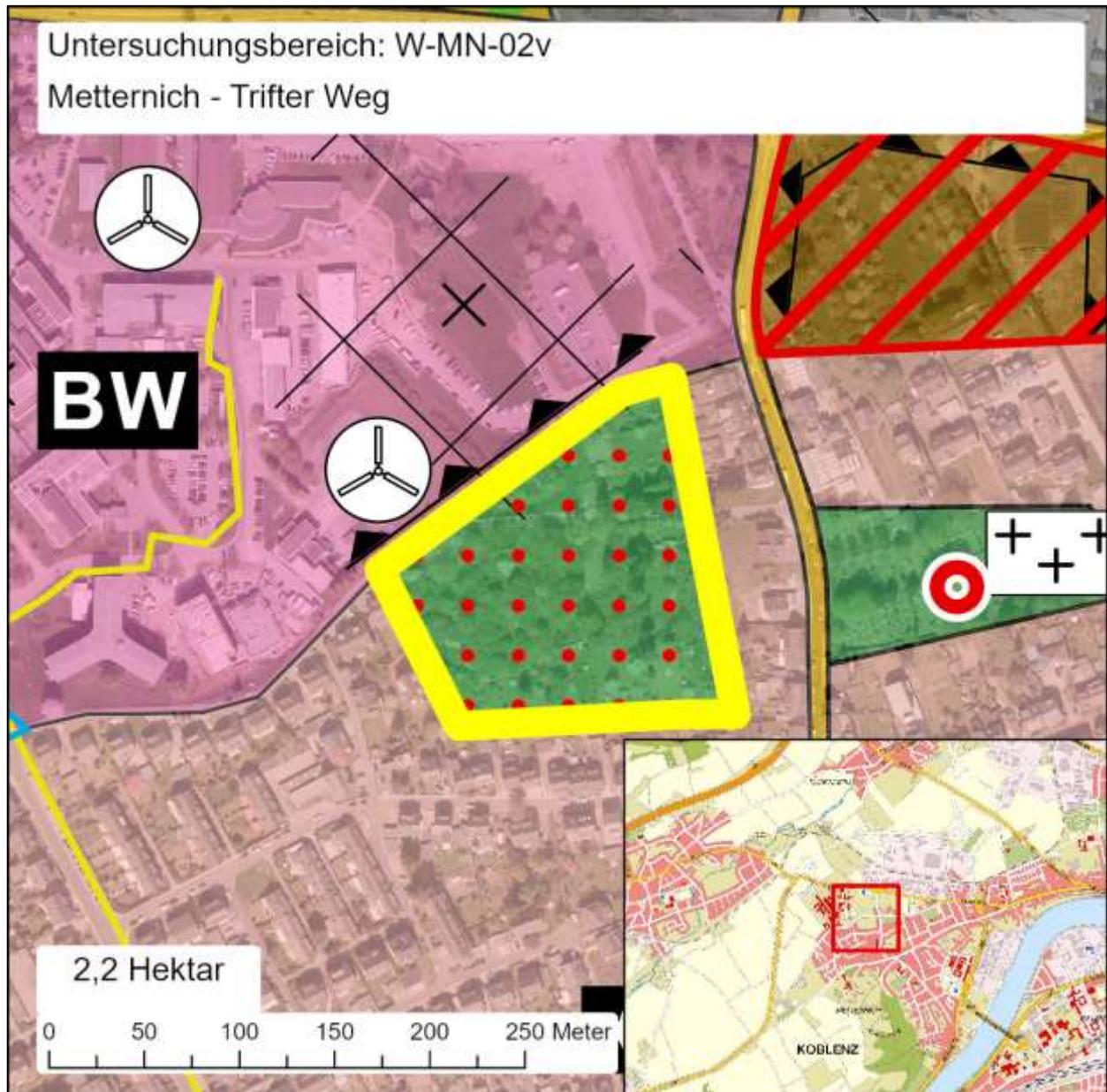
Gemäß der im Umweltbericht festgehaltenen Bewertung der Umweltverträglichkeit sind mit einer Bebauung der Fläche hohe bis sehr hohe Konflikte verbunden. Dies liegt zum einen an der Trittsteinfunktion der Fläche im lokalen Biotopverbund und dem z.T. alten Baumbestand. Insofern können die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte auch voraussichtlich nur mit hohem Aufwand gelöst werden.

### **Empfehlung:**

Der Erhalt von Trittsteinbiotopen im Siedlungszusammenhang und das Ziel einer Innenentwicklung stehen oft im Gegensatz. Da durch die Innenentwicklung ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich erhalten werden können und die Zersiedlung der freien Landschaft vermieden wird, soll im vorliegenden Fall eine Bebauung ermöglicht werden.

Zudem sind bei der Erschließung, der Archäologie und der Entwässerung keine größeren Konflikte zu erwarten. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung eine Übernahme der Wohnbaufläche in den FNP. Dennoch sollten bei einer konkreten Bebauungsplanung Grünflächen in einem angemessenen Umfang, z.B. als Quartiersplatz integriert werden.

#### 4.3.8.3. W-MN-02v – „Trifter Weg“ - verworfen



#### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Neubaugebiet „Trifter Weg“ liegt am Nordrand des Stadtteils Metternich, in unmittelbarer Nähe des Bundeswehrzentralkrankenhauses. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Doppelhäusern. An der Straße Bienenstück besteht teilweise bereits eine hintere Bebauung in zweiter Reihe.

Das Gebiet besteht insbesondere im westlichen Teil aus brachgefallenen Sukzessionsflächen mit einem ausgeprägtem Baum- und Gehölzbestand. Der Osten wird überwiegend

kleingärtnerisch genutzt und an den Randbereichen im Süden und Osten liegen Hausgärten. Im alten Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist das potentielle Neubaugebiet „Trifter Weg“ bereits vollständig als neue Wohnbaufläche dargestellt.

Problematisch ist allerdings der benachbarte Hubschrauberlandeplatz des Bundeswehrzentralkrankenhauses. Im Jahr 2018 hat die Stadt ein Schallschutzgutachten erstellen zu der Frage erstellen lassen, ob die Entwicklung eines Baugebietes mit Blick auf die Lärmbelastung denkbar ist. Eindeutiges Ergebnis ist, dass die einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte weit überschritten werden und daher die Planung eines Baugebietes nicht möglich ist.

### **Archäologie**

Den Daten der Landesarchäologie kann entnommen werden, dass im Bereich „Trifter Weg“ frühgeschichtliche Grabfunde bekannt sind. Daher sollte in einem ausreichenden Zeitfenster vor dem eigentlichen Baubeginn der Oberboden abgetragen werden.

### **Entwässerung**

Auch für die Fläche „Trifter Weg“ bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Entwässerung.

### **Schallschutz**

Die Stadt hat bereits in den 90er Jahren den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in diesem Bereich gefasst. Das Planverfahren konnte allerdings nicht abgeschlossen werden, da die Lärmimmissionen vom direkt benachbarten Hubschrauberlandesplatz zu hoch sind.

Theoretisch ist denkbar, dass langfristig der Landesplatz bei einem Umbau auf dem großen Gelände des BWZK nach Norden oder auf ein Gebäude verlegt wird. Dies würde zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation beitragen und wäre auch zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung von Metternich wünschenswert.

Allerdings wurden schon gleichzeitig mit der Gesamtfortschreibung des FNP umfangreiche Um- und Neubauten auf dem Gelände des BWZK geplant und umgesetzt. Bei diesen Maßnahmen wurde ein zweiter Hubschrauberlandesplatz auf einem Neubau vorgesehen. Der bisher vorhandene Landeplatz bleibt als Ersatz und Ausweichplatz erhalten.

Vor diesem Hintergrund ist eine wesentliche Verbesserung der Lärmsituation, die Realisierung eines neuen Wohngebietes am Trifter Weg ermöglichen würde, in weite Ferne gerückt. Vor diesem Hintergrund soll die Freifläche am Trifter Weg im FNP nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist die Fläche für den Erhalt von Haus- und Kleingärten ausgewiesen.

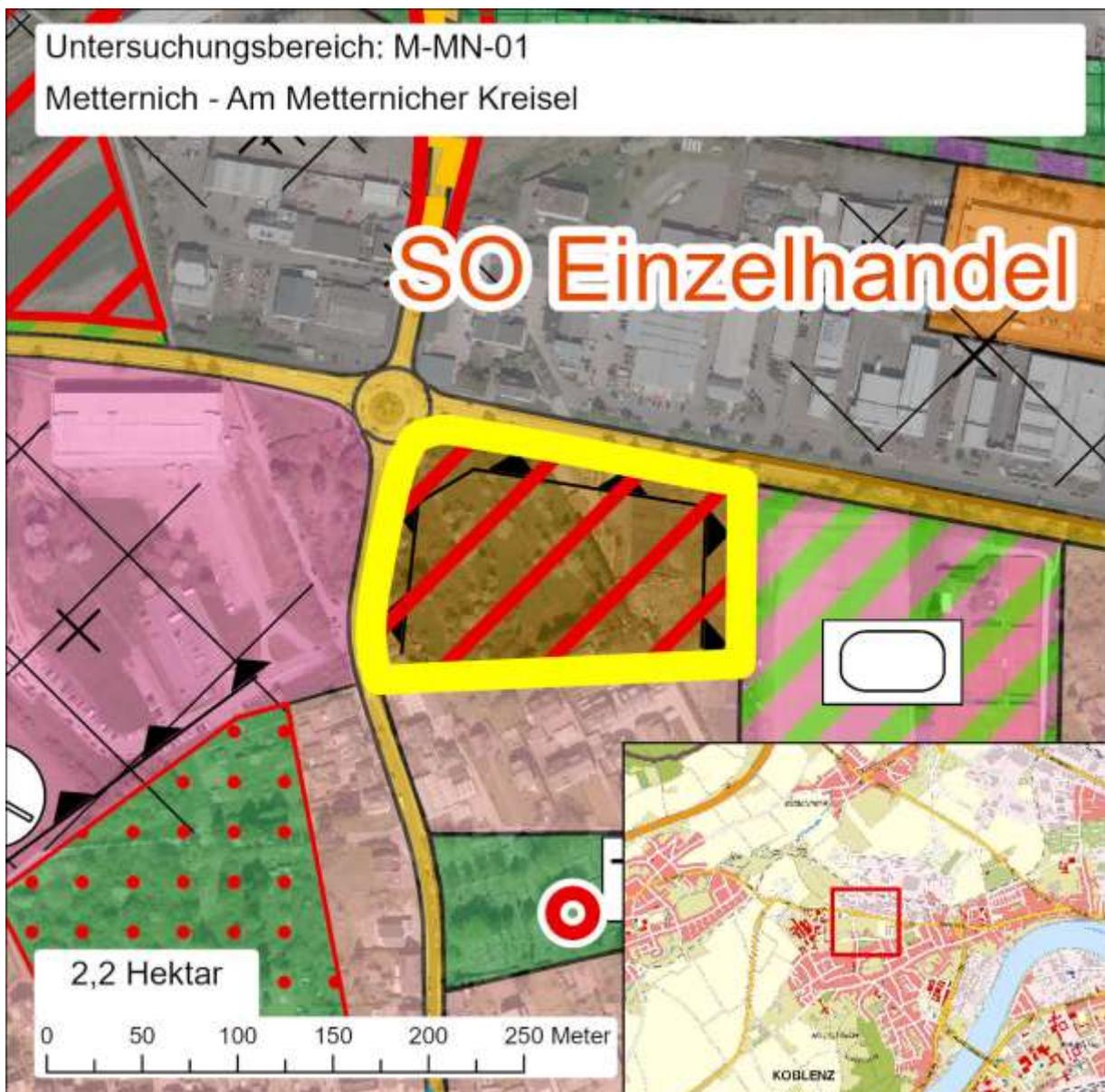
Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung der Fläche „Trifter Weg“ hat ergeben, dass die zu erwartenden Artenschutzkonflikte wahrscheinlich nicht lösbar sind und auch der Verlust der Fläche für den lokalen Biotopverbund an Ort und Stelle nicht ausgleichbar ist. Der Eingriff müsste somit an anderer Stelle durch

umfangreiche Maßnahmen aufwendig kompensiert werden. Zusätzlich werden umfangreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Der Umweltgutachter empfiehlt, die Fläche von einer Bebauung freizuhalten.

### **Empfehlung**

Die Stadtverwaltung empfiehlt, die Fläche aufgrund der Lärmproblematik und des sehr hohen Konfliktpotentials mit den Belangen der Umwelt die Wohnbaufläche nicht in den FNP zu übernehmen.

#### **4.3.8.4. M-MN-01 – „Am Metternicher Kreisel“**



### **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem potentiellen Baugebiet „Am Metternicher Kreisel“ handelt es sich um einen Freibereich, der weitgehend von Bebauung umschlossen ist. Im Süden grenzt er an bestehende Wohnbaugebiete von Metternich, im Osten an den Metternicher Sportplatz, im

Norden an das Gewerbegebiet Metternicher Feld und im Westen an das Gelände des Bundeswehrzentralkrankenhauses.

Der überwiegende Teil der potentiellen Baufläche wird bisher als Streuobstwiese genutzt. Daneben werde Flächen von einer Gärtnerei und einer Baumschule in Anspruch genommen.

Eine Bebauung des Geländes würde eine Arrondierung des Ortsrandes darstellen. Solchen Entwicklungen räumt die Stadt Koblenz grundsätzlich Vorrang vor einer Bebauung von Außenbereichsflächen ein. Dieses Ziel wurde im Masterplan Stadtentwicklung für die Stadt Koblenz ausdrücklich formuliert und vom Stadtrat als Leitlinie für die Ausweisung von Neubaugebieten beschlossen.

Große Flächenanteile im potentiellen Neubaugebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Die Stadt kann daher an Bodenwertsteigerungen durch eine bauliche Entwicklung partizipieren. Sie könnte auch besonderen Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung der Bebauung nehmen, die über die Regelungsmöglichkeiten durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan hinausgehen.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Fläche „Am Metternicher Kreisel“ ist im bisherigen Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Koblenz nicht berücksichtigt. Die Entwässerungsmöglichkeiten sollen bei der Fortschreibung des GEP, die parallel zur Gesamtfortschreibung des FNP bearbeitet wird, untersucht werden. Sobald erste Ergebnisse vorliegen, werden Sie an dieser Stelle ergänzt werden. Nach derzeitiger Erkenntnislage ist nicht davon auszugehen, dass eine Entwässerung des Neubaugebietes nicht gewährleistet werden kann.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärm sowie der Lärm des Hubschrauberlandeplatzes des Bundeswehrzentralkrankenhauses ein. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Riegelbebauung entlang der Rübener Straße und der Pfaffengasse können die Geräuscheinwirkungen des Verkehrs deutlich reduziert werden. Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Anlagen- und Sportlärms sind in einem möglichen Bebauungsverfahren detailliert zu untersuchen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18.005 und der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV können insbesondere an der zur Lärmquelle zugewandten Seite nicht ausgeschlossen werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes muss voraussichtlich eine besondere Orientierung der Grundrisse und der Einbau von Lüftungssystemen und nicht zu öffnenden Fenstern festgesetzt werden.

Das Schallgutachten empfiehlt die Festsetzung eines Mischgebietes statt einem Wohngebiet. Diesem Vorschlag soll gefolgt werden, so dass der FNP an dieser Stelle eine neue Mischbaufläche vorsieht.

***Umweltbelange***

Laut Umweltbericht ist die Bebauung der Flächen mit sehr hohen Konflikten mit den Arten- und Naturschutz verbunden. Diese können auch durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kaum reduziert werden. Die Fläche ist im Regionalplan als Vorbehaltsfläche für den Biotopverbund ausgewiesen und stellt ein Trittsteinbiotop dar.

Die vorhandenen Höhlenbäume haben eine hohe artenschutzrechtliche Relevanz, sodass deren Verlust nicht ausgleichbar ist. Auch die übrigen Konflikte können nur mit einem sehr hohen Aufwand und umfangreichen Maßnahmen überwunden werden. Der Umweltgutachter empfiehlt daher, auf eine Bebauung zu verzichten und den Bereich als Bestandteil des lokalen Biotopverbundes aufzuwerten.

***Empfehlung***

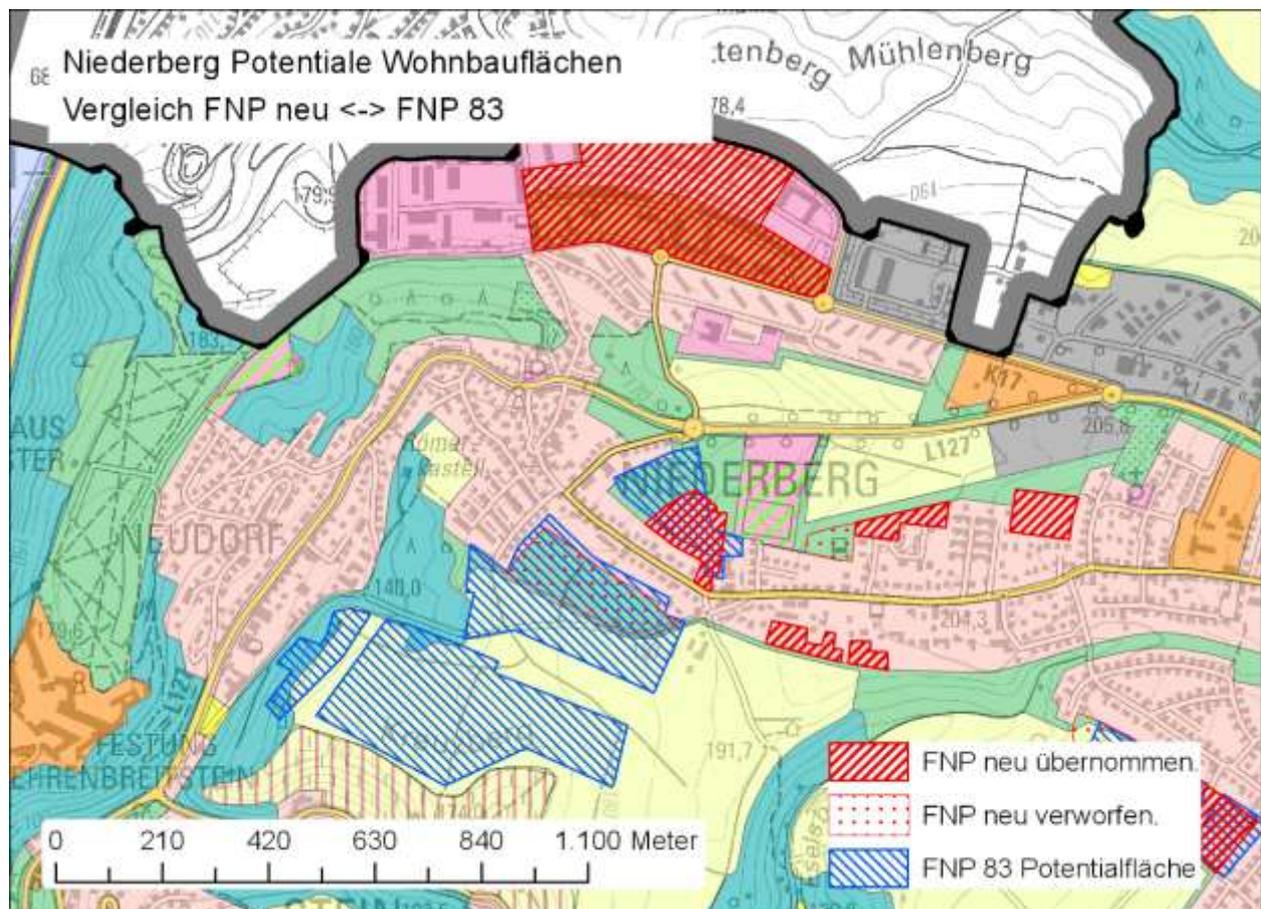
Die Stadtverwaltung folgt der Empfehlung des Lärmtechnischen Gutachtens und empfiehlt den Bereich als geplante Mischbaufläche statt als Wohnbaufläche in den FNP zu übernehmen. Der Stadtverwaltung ist bewusst, dass die Konfliktpotentiale mit den Belangen der Umwelt hoch sind, räumt im Innenbereich der Nachverdichtung allerdings eine höhere Bedeutung ein.

### 4.3.9. Niederberg

#### 4.3.9.1. Vorbemerkung Niederberg

Der rechtsrheinische Stadtteil Niederberg liegt sozusagen auf halber Höhe zwischen Ehrenbreitstein im Tal und Arenberg in einer Talmulde.

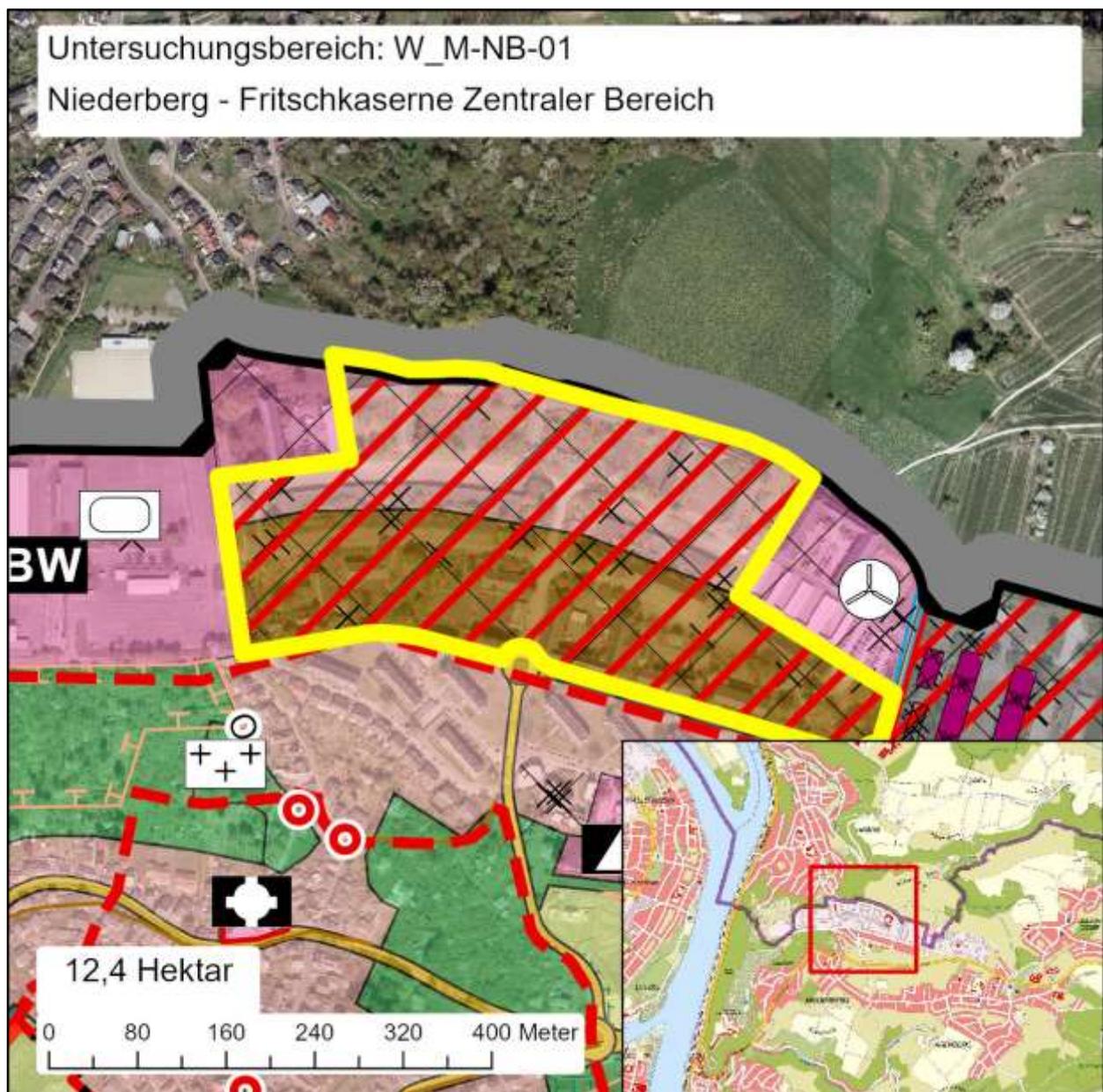
Niederberg wurde 1937 in die kommunalen Grenzen der Stadt Koblenz eingemeindet und besitzt heute (April 2019) 2.974 Einwohner. Der Stadtteil weist einen großen topographischen Höhenunterschied von ca. 100 Metern auf. Die Siedlungsfläche dient vorwiegend der Wohnnutzung. Neben dem alten Dorfkern, der eine Mischung aus Haufen- und Straßendorf darstellt, bildet vor allem die offene Bauweise mit Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern die dominierende städtebauliche Struktur. Vereinzelt gibt es kleinere Gruppen von Zeilenbau- und Reihenhausbauweisen.



Der alte Flächennutzungsplan sah auch durch eine geplante Bebauung des gesamten Kreuzberges erhebliche Flächenausweisungen vor.

Im neuen Flächennutzungsplan wurden diese Flächenausweisungen weitgehend zurückgenommen. Stattdessen wird eine Arrondierung von Siedlungsrändern angestrebt. Dies ist unter anderem auch dem städtebaulichen Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ geschuldet. Die Entwicklung großer Wohngebiete würde nicht nur zu einer unnötigen Versiegelung führen, sondern auch die bereits hohe Verkehrsbelastung im alten Dorfkern von Niederberg und in Ehrenbreitstein noch weiter erhöhen.

Zum Stadtteil Niederberg gehört das Gelände der Fritsch-Kaserne, die aus der militärischen Nutzung entlassen wurde. Hier strebt die Stadt Koblenz die Entwicklung eines neuen Misch- und Wohngebietes mit stadtweiter Bedeutung an.

**4.3.9.2. W\_M-NB-01 – „Fritsch-Kaserne Zentraler Bereich“****Historie**

Die Fritsch-Kaserne, ursprünglich Flak-Kaserne genannt, wurde 1937 als eine von mehreren Kasernen in Koblenz für die Wehrmacht gebaut. Von 1957 bis 1998 wurde die Kaserne von der Bundeswehr genutzt und steht seitdem weitgehend leer.

Bereits 2001 fand ein zweitägiger Experten-Workshop "Konversion Fritsch-Kaserne" statt, um mögliche Folgenutzungen für das Gelände zu entwickeln.

2003 hat die Stadt das Planungsbüro Alexi mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die Fritsch-Kaserne beauftragt. Demnach aufgrund des geringen Abstandes zur Innenstadt ein bevorzugter Standort. Bei den Ideen des Büros Alexi wurden ein Nutzungs-Mix aus Wohnen, Gewerbe und Kultur angestrebt. Ein Teil der Gebäude sollte saniert werden, daneben sollte Neubauten entstehen. Insgesamt wurden 150 bis 200 Wohneinheiten als sinnvoll betrachtet. Daneben wurden Standorte für „Experimentelles Wohnen“, einen Kindergarten und einen Jugendtreff vorgesehen. Schon damals wurden

darüber nachgedacht, die Wehrtechnische Studiensammlung und ein „Archäologisches Zentrum“ auf dem Gelände unterzubringen.

2006 hat die Stadt Koblenz eine Stuttgarter Projektentwicklungsgesellschaft mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Konversion der ehemaligen Fritsch-Kaserne beauftragt. Dabei wurde ein Strukturkonzept als städtebauliches Leitbild erarbeitet, das den weitgehenden Erhalt und die Umnutzung der ehemaligen Mannschaftsunterkunftsgebäude an der nördlichen Hangkante zu Urbar vorsahen. Aufgrund des zwischenzeitlichen Verfalls der Gebäude ist nunmehr eine Umnutzung der Gebäude nicht mehr wirtschaftlich.

2016 gab es Überlegungen seitens der Stadt, das Gelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben, um dann eine Entwicklung in eigener Regie durchführen zu können. Von diesen Überlegungen wurde aufgrund der Kosten Abstand genommen.

Die BImA hat im Mai 2017 ein Exposee veröffentlicht, mit welchem die Fläche privaten Investoren zum Kauf angeboten wird. Im Sommer 2017 wurden die Investorenkonzepte der Stadt vorgelegt.

Anfang 2019 wurde die städtebauliche Bewertung von der Stadtverwaltung abgeschlossen. Die Stadtverwaltung hat gegenüber der BImA eine Empfehlung abgegeben, an welchen Investor aus Sicht der Stadt das Gelände zum Zwecke der Entwicklung eines Wohngebietes verkauft werden soll.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die Freiflächen sind massiv mit Beton befestigt, da es sich um eine Panzerkaserne handelte. Die Kasernengebäude stammen aus der Zeit des Dritten Reichs und befinden sich mittlerweile in einem kritischen baulichen Zustand, weil die BImA als Eigentümer nicht mehr in die Instandhaltung investiert hat. Die Gebäude stehen seit der Außerdienststellung der Kasernenanlage Mitte der 1990er Jahre leer und verfallen zusehends.

Prinzipiell waren die Gebäude für eine Umnutzung zum Beispiel für Wohnen und Dienstleistungen geeignet gewesen. Es handelt sich um kasernentypischen zwei bis viergeschossigen Zeilen, die im nördlichen Bereich zu Höfen gruppiert sind. Im mittleren Teilabschnitt befindet sich ein lang gestrecktes Garagenband in Ost-West-Richtung.

Im Westen wurde im Zusammenhang mit der Einrichtung des Archäologischen Zentrums bereits ein Teil der baulichen Anlagen abgerissen.

Die Gebäude werden teilweise für Übungen der Polizei genutzt, aktuell sind auf dem östlichsten Geländeteil der Fritsch-Kaserne Asylsuchende untergebracht. In den Höfen der U-förmigen Gebäude und zwischen den Gebäudekomplexen sind teilweise alte und schützenswerte Bäume vorhanden.

Teilflächen werden zwischenzeitlich von der dritten Einsatzhundertschaft der Bereitschaftspolizei, der Landesarchäologie und für die Wehrtechnische Studiensammlung genutzt. Die Polizei nutzt einen benachbarten Helikopterlandeplatz.

Erste städtebauliche Vorüberlegungen der Stadt sehen eine Kombination von Wohn- und Mischbaufläche auf dem Gelände vor. Die vorgelegten Investorenkonzepte entsprechen diesen Vorgaben und beabsichtigen auf dem Kasernengelände sowohl Wohn- als auch Mischnutzungen umzusetzen. Demnach sieht auch der Flächennutzungsplan eine Aufteilung der Gesamtfläche in eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche vor, die dem vorgelegten Konzept entspricht.



### Nutzungsaufteilung des 2019 vorausgewählten Investorenkonzeptes

Auf dem Gelände sollen überwiegend Wohnungen und möglichst auch Sozialwohnungen entstehen, die einer Mietpreisbindung unterliegen. Die verpflichtende Herstellung von Sozialwohnungen soll mit dem Käufer der Fläche in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Die Liegenschaft grenzt unmittelbar nördlich an die Ortsgemeinde Urbar in der Verbandsgemeinde Vallendar. Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Straße „Niederberger Höhe“, die im Süden des Areals liegt. Hier befindet sich eine Reihe von Wohnzeilen, die früher von Angehörigen des Militärpersonals bewohnt wurden und nun nach einer Sanierung frei vermarktet werden. Im Norden des Kasernenareals liegt der Landschaftsraum des Mallendarer Bachtals, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde.

Die östlich anschließende Teilfläche der Fritsch-Kaserne (Technischer Bereich Ost) ist ebenfalls aus der militärischen Nutzung entlassen und soll künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden. Auch die angrenzenden Flächen der Ortsgemeinde Urbar sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vor diesem Hintergrund sollte eine gewerbliche Entwicklung in enger Abstimmung und Kooperation mit der Nachbargemeinde erfolgen, um ein Gewerbegebiet aus einem Guss entwickeln zu können.

Die westliche Teilfläche (Technischer Bereich West) ist noch militärisch gewidmet. Dort ist die Wehrtechnische Studiensammlung der Bundeswehr untergebracht. Im Mai 2017 hat das Bundesamt für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr (BAAINBw) mitgeteilt, dass die Wehrtechnische Studiensammlung (WTS) nach Koblenz-Metternich auf das Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle verlegt wird. Daher wäre

es geboten, wenn auch für den technischen Bereich West Konzepte für eine zivile Folgenutzung entwickelt werden. Hier liegen Optionen für eine städtebauliche Aufwertung, da der technische Bereich West zukünftig als Barriere zwischen dem neuen Wohngebiet Fritsch-Kaserne und dem hochwertigen Erholungs- und Grünbereich des Festungsplateaus wirkt. Eine funktionale und gestalterische Anbindung und Verknüpfung ist deshalb wünschenswert.

Aus planerischer Sicht kommt der Umnutzung – insbesondere für Wohnen – der Fritsch-Kaserne eine außerordentliche Bedeutung zu. Es handelt sich um sehr große Flächen, die in dieser Größenordnung an anderer Stelle im Stadtgebiet kaum zur Verfügung stehen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der attraktive Festungspark, der anlässlich der Bundesgartenschau 2011 errichtet wurde. Ein weiterer Vorteil für die Nachnutzung der Fritsch-Kaserne ist ihre Nähe zur Seilbahn, die eine schnelle Erreichbarkeit der Koblenzer Innenstadt mit einem außergewöhnlichen Verkehrsmittel ermöglicht. Es gibt Überlegungen, diese Seilbahn bis zu Fritsch-Kaserne zu verlängern, um so eine direkte und ungewöhnliche ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt zu schaffen.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Entwässerungstechnisch sind die Flächen der Fritsch-Kaserne bereits erschlossen. Im Rahmen einer Neubebauung sind die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen und im Rahmen eines Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzeptes umzusetzen.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

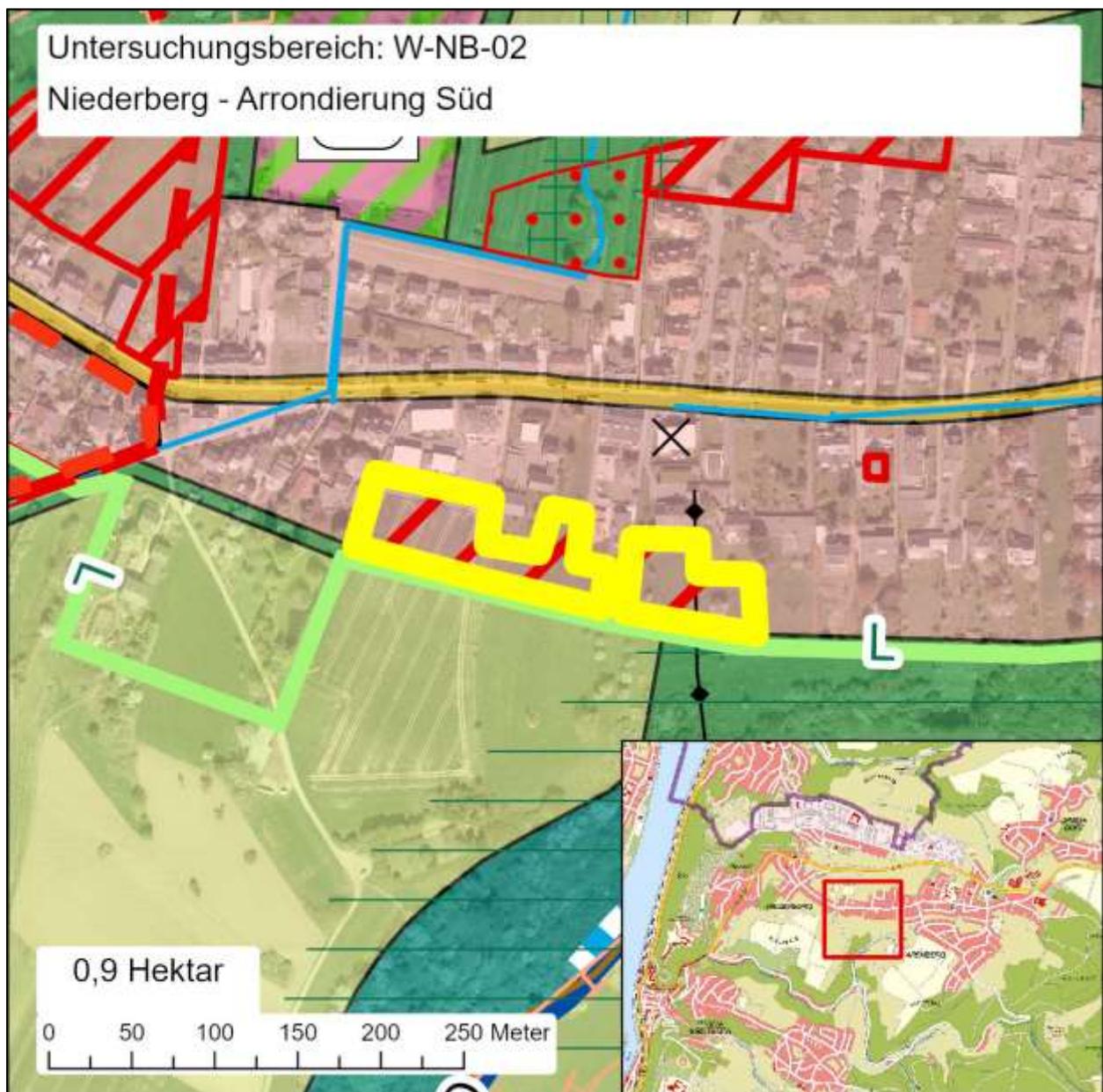
### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen der Fritsch-Kaserne als bebaute Flächen ausgewiesen. Insofern besteht kein Zielkonflikt zwischen einer möglichen Konversion und den Aussagen des Landschaftsplans.

Die zusammenfassende Beurteilung der Umweltverträglichkeit stellt sich wie folgt dar: Das weitgehend brachliegende Gelände und die zerfallenen Gebäude haben tlw. eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Quartiersfunktion für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten. Daher besteht ein hohes Konfliktpotenzial. Durch eine weitgehende Erhaltung der alten Baumbestände und einer entsprechenden Gebäudeplanung kann dieses jedoch erheblich gemindert werden. Auch die artenschutzrechtlichen Konflikte wären damit lösbar. Bei Umsetzung von entsprechenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird das Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne vom Gutachter als für die Entwicklung eines Wohngebietes sehr gut geeignet eingestuft und würde dieses auch aus umweltplanerischer Sicht sehr begrüßen.

**Empfehlung:**

Nach Ansicht der Stadtverwaltung eignet sich die Konversionsfläche Fritsch-Kaserne sehr gut für eine städtebauliche Entwicklung. Da sich kaum Konfliktpotentiale bei entsprechender Entwicklung der Fläche ergeben wird empfohlen diesen Bereich als Wohn- und Mischbaufläche in den FNP zu übernehmen.

**4.3.9.3. W-NB-02 – „Niederberg Arrondierung Süd“****Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Wohnbaufläche liegt am Südrand von Niederberg direkt an der Grenze zum Stadtteil Arenberg. Es handelt sich hier um eine sehr kleine Arrondierung und Begradigung des Ortsrandes nach Süden, auf der nur wenige neue Häuser entstehen können.

Südlich schließt sich das Eselsbachtal mit seinen Hanglagen an, das nach ca. 500 Metern in das Mühlenbachtal mündet. Am Nordrand des potentiellen Baugebiets befindet sich eine Bebauung, die überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern besteht. Sie grenzt an die Arenberger Straße und Pfarrer-Kraus-Straße, welche die Haupteerschließung in Ost-West-Richtung darstellt und von der eine Erschließung der Bauflächen erfolgen könnte. Die Bestandsbebauung entlang der Arenberger Straße erreicht abschnittsweise eine Tiefe von drei Baureihen und die zurückliegenden Gebäude sind jeweils durch private Wege erschlossen. Eine neue Bebauung sollte in Anlehnung an den Bestand in Form von Reihenhäusern oder Einfamilienhäusern erfolgen.

Es ist grundsätzliche Ziel der Stadt Koblenz, neue Wohngebiete im fortgeschriebenen FNP bevorzugt nur dort vorzusehen, wobei bereits der alte FNP Wohngebiete dargestellt hat. Hintergrund ist, dass nicht ohne Not von den alten Ausweisungen abgewichen werden soll, weil die Bürger den alten städtischen Planungen weiterhin ein gewisses Vertrauen entgegenbringen.

Dennoch ist es unvermeidbar, dass mehrere große potentielle Wohnbauflächen des alten FNP nicht mehr in den neuen FNP übernommen werden, weil sie nicht mehr den veränderten städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen.

Vor diesem Hintergrund wäre es kaum vermittelbar, wenn die Stadt nun in großem Umfang neue Wohnbauflächen vorschlägt, wenn an andere Stelle großflächig auf bisherige Ausweisungen verzichtet wird. Deshalb sollen neue Wohnbauflächen in Bereichen, in denen der alten FNP bisher keine Wohnbauflächen vorsah, nur in besonders gut begründeten Ausnahmefällen im neuen FNP vorgesehen werden.

Die Flächen sind gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In der Osthälfte der potentiellen Baufläche befindet sich vereinzelter Baumbestand. Teilweise ragen Hausgärten in das mögliche Baugebiet hinein.

Im Bereich des Plangebietes endet eine Hochspannungsleitung, die auch im FNP nachrichtlich dargestellt wird.

### **Archäologie**

Unmittelbar südlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche befindet sich ein römischer Gutshof, dessen Ausdehnung allerdings unklar ist. Es wäre denkbar, dass dieser in die neue Baufläche hineinreicht. Insofern sollte bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes unbedingt eine Prospektion durchgeführt werden.

### **Entwässerung**

Die vorgesehene Wohnbaufläche „Arrondierung Süd“ befindet sich außerhalb des entwässerungstechnischen Einzugsgebietes und wurde insofern weder in der hydraulischen Berechnung, noch in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Flächenentwicklung auf das nachfolgende Kanalnetz müssen daher geprüft werden. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes bestehen jedoch keine Bedenken, dass die anfallenden Abwässer nicht ordnungsgemäß abgeleitet werden könnten.

**Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

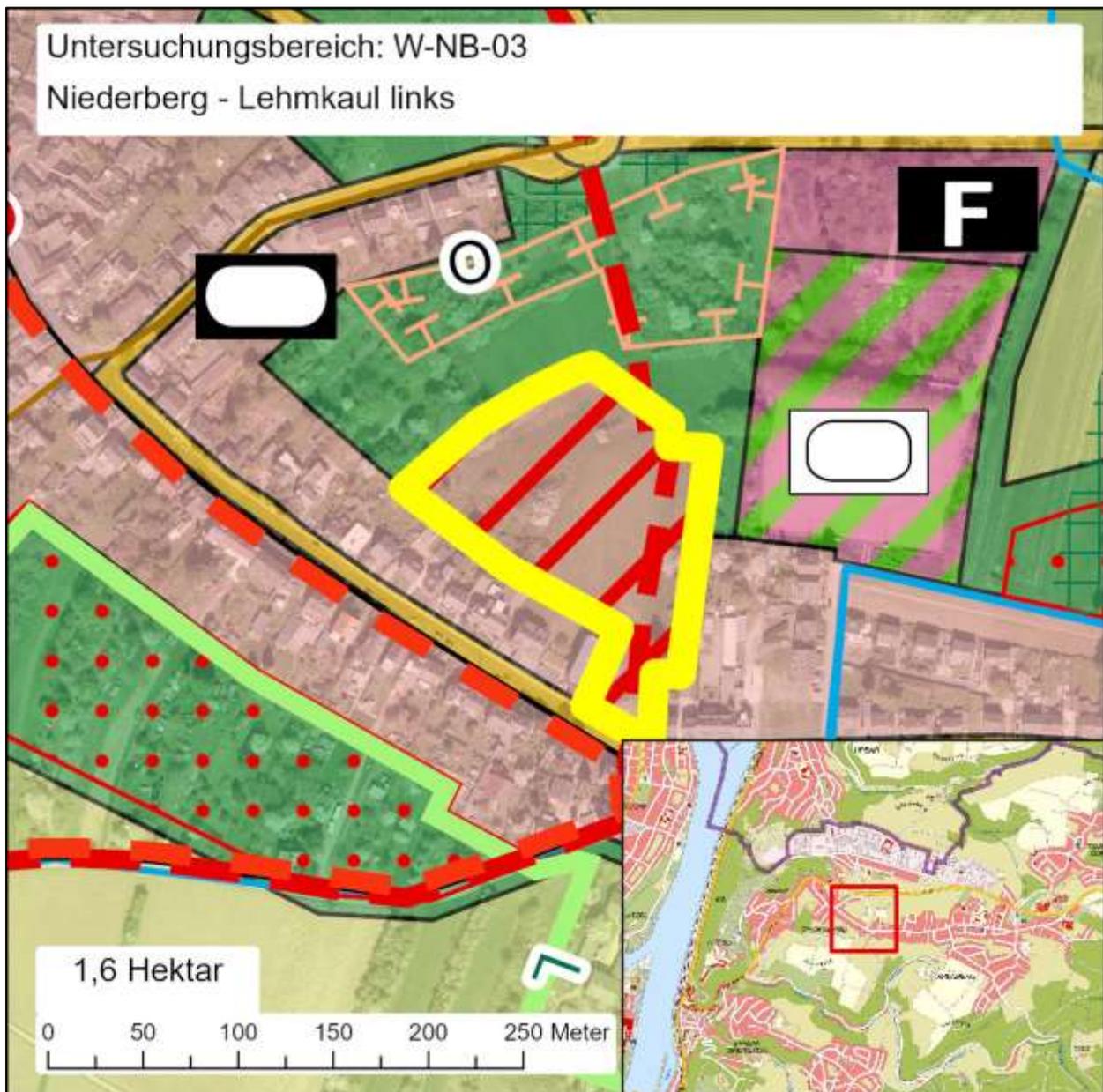
**Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht für die betroffenen Flächen den Erhalt der vielfältigen Struktur mit einer Mischung aus verschiedenen Biotoptypen und extensiver Nutzung vor. Die Neubauf Flächen liegen im Bereich des im Landschaftsplan vorgeschlagenen neuen Landschaftsschutzgebiets „Rechtsrheinische Streuobstgebiete und Bachtäler“. Im neuen Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine geringfügige Anpassung der Abgrenzung des vorgeschlagenen Schutzgebiets erfolgt. Der südlich angrenzende Bereich des Eselsbachtals gehört zu dem im Landschaftsplan vorgeschlagenen Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen. Der Eselsbach selbst soll laut Landschaftsplan naturnah umgestaltet werden.

Laut Umweltprüfung ist das Konfliktpotenzial der Neubauf Fläche hoch, da v.a. die östliche Teilfläche eine enge Vernetzung zu den Lebensräumen des Bachtals aufweist. Daher wird vom Gutachter empfohlen auf eine Bebauung der östlichen Teilfläche zu verzichten. Das Konfliktpotenzial würde sich hierdurch auf ein mittleres Maß reduzieren.

**Empfehlung**

Trotz des hohen Konfliktpotentials mit den Belangen der Umwelt und der denkbaren Konflikte mit archäologischen Funden empfiehlt die Stadtverwaltung eine Übernahme der Wohnbaufläche in den FNP, da es sich lediglich um eine Begradigung des Ortsrandes in geringem Umfang handelt.

**4.3.9.4. W-NB-03 – „Lehmkaul links“****Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Neubaugebiet „Lehmkaul links“ liegt im Südosten des Stadtteils Niederberg zwischen den Straßen L127, Friesenstraße und der Arenberger Straße.

Eine Bebauung befindet sich bislang an der Friesenstraße sowie an der Arenberger Straße. Die Bautypen umfassen freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Daher sollten im Neubaugebiet vergleichbare Bautypen entstehen.

Unmittelbar östlich des Gebiets liegt ein Sportplatz. Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen. Eventuell müssen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich oder als Hausgärten genutzt. Vor allem im westlichen Bereich sind zahlreiche Gehölze und Bäume vorhanden.

Im alten Flächennutzungsplan ist der Bereich „Lehmkaul links“ bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt. Der alte FNP sieht zwischen der Bestandsbebauung an der Arenberger Straße und den Neubauflächen jedoch einen trennenden Grünzug vor. Der Grünzug mündet auf die Friesenstraße und ignoriert dabei die Bestandsbebauung mit der Turnhalle. Zudem ist im bisherigen FNP eine Hauptverkehrsverbindung zwischen der Arenberger Straße und der L 127 vorgesehen, die durch das Neubaugebiet verlaufen soll.

Bereits in den neunziger Jahren wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lehmkaul links“ gefasst. Es wurde versucht in diesem Zuge auch das Planungsrecht für eine neue Straßenverbindung zu schaffen. Dabei wurden Probleme bei der Finanzierung und der Durchführung der Baulandumlegung offensichtlich.

Im neuen Flächennutzungsplan wird die potentielle Wohnbaufläche erheblich kleiner dargestellt und durch einen breiten Grünzug von der Bebauung der Friesenstraße getrennt. In ersten Konzepten zur Erschließung des Baugebiets war eine neue Straßenverbindung zwischen der Landesstraße 127 und der Arenberger Straße angedacht, mit deren Hilfe der alte Niederberger Ortskern vom Verkehr entlastet werden sollte. Daher wurde diese zunächst vom alten FNP in einen ersten Entwurf des Neuen übernommen. Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens, in dem die Straßenverbindung später verworfen wurde, wird nun die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und auf die Straße verzichtet.

### **Archäologie**

Das potentielle Neubaugebiet befindet sich im Pufferbereich des Denkmalschutzbereiches UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Rätischer Limes. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Da sich in der Nähe ein römisches Kastell befunden hat, geht die Landesarchäologie davon aus, dass bei einer Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit Funde zu Tage treten können. Daher wird die Durchführung einer Prospektion gefordert.

### **Entwässerung**

Hinsichtlich der Entwässerung der Wohnbaufläche bestehen keine Bedenken.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist der betroffene Bereich als Fläche für den Erhalt von Streuobstwiesen und für die Entwicklung von Streuobstwiesen ausgewiesen. Insofern besteht hier ein Zielkonflikt zwischen den Zielen des Landschaftsplans und den planerischen Vorstellungen.

Laut Umweltbericht führt die Bebauung zum Verlust wichtiger Biotopverbundflächen. Auch die artenschutzrechtlichen Konflikte werden als hoch eingestuft.

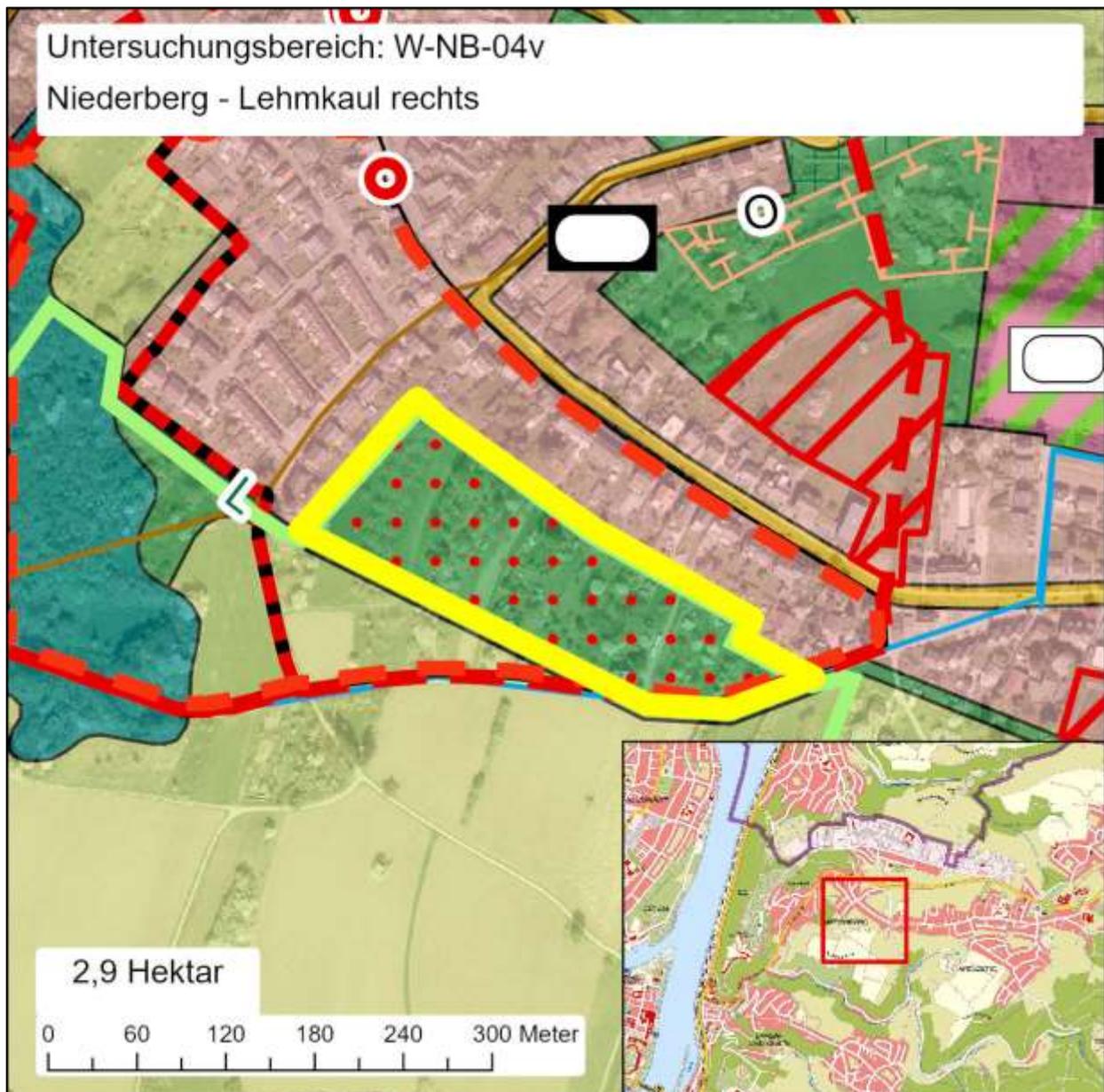
Der Gutachter empfiehlt aus o.g. Gründen eine Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche.

***Empfehlung***

Trotz der Konflikte im Bereich Naturschutz und Archäologie empfiehlt die Stadtverwaltung die Aufnahme des Baugebietes in den FNP, da die Stadt sich bereits seit Jahrzehnten auf der Aufstellung eines Bebauungsplanes versucht.

Es ist denkbar, dass der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan noch vor Abschluss der Gesamtfortschreibung des FNP gefasst werden kann. In diesem Fall werden die Bauflächen als Wohnbaufläche Bestand im FNP dargestellt. Weitere Erläuterung in der Begründung sind in diesem Fall nicht mehr erforderlich, so dass dieses Kapitel aus der Begründung zum FNP entfernt werden wird.

## 4.3.9.5. W-NB-04v – „Lehmkaul rechts“ - verworfen

**Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Neubaugebiet „Lehmkaul rechts“ liegt am südöstlichen Rand von Niederberg. Der Nordrand des Gebiets wird von der Bebauung an der Arenberger Straße gebildet. Etwas nördlich hiervon befinden sich wiederum die potentiellen Bauflächen des Wohngebiets „Lehmkaul links“. Auch der Westrand der vorgesehenen Wohnbaufläche ist baulich bereits gefasst.

Am südlichen Rand grenzen die Freiflächen des Kreuzberges an. Dabei handelt es sich um einen unbebauten Höhenrücken an, der landwirtschaftlich genutzt wird und hohe Bedeutung für die Naherholung besitzt. Wie bereits in der Vorbemerkung zu Niederberg beschrieben, war im alten FNP die Bebauung des nahezu kompletten Kreuzberges in einer Größenordnung von 20 Hektar vorgesehen.

Im neuen FNP wird eine gesamte Bebauung des Kreuzberges nicht mehr zur Diskussion gestellt. Bereits 2003 wurde in einem städtischen Rahmenplan für die Entwicklung von

Niederberg eine deutliche Rücknahme der Bebauung auf dem Kreuzberg vorgeschlagen. Nur soll lediglich geprüft werden, ob südlich von Niederberg noch ein rund drei Hektar großes Baugebiet sinnvoll ist.

Die Bebauung der Umgebung ist durch Reihenhäuser und durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Diese Bautypen sollten auch den Rahmen für eine Neubebauung vorgeben.

Eine Erschließung des Gebiets kann am Südrand des Plangebietes von den Straßen Im Weeling und Kniebreche erfolgen.

Aktuell wird die potentielle Baufläche als Haus- und Freizeitgärten genutzt. Es ist ein reicher Obstbaum- und Gehölzbestand vorhanden.

### **Archäologie**

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Bereich des ehemaligen römischen Kastells Niederberg und somit im Kernbereich der Schutzzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“. Das Kastell wurde zum Schutz des Limes errichtet, der in rund 8 km Entfernung östlich des Stadtgebietes Koblenz verläuft. Daher ist bei Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden notwendig. Von Seiten der Landesarchäologie wird eine Prospektion der Fläche gefordert.

Das benachbarte Baugebiet „Im Römerkastell / Im Weeling“ wurde bereits auf der Fläche des Kastells errichtet.

### **Entwässerung**

Die vorgesehene Wohnbaufläche ist bei der bisherigen Konzeption des Kanalnetzes der Stadt Koblenz noch nicht berücksichtigt.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht für den Bereich „Lehmkaul rechts“ den Erhalt sowie eine Optimierung der Streuobstwiesen vor. Der Bereich liegt zudem innerhalb der Abgrenzung des im Landschaftsplan vorgeschlagenen neuen Landschaftsschutzgebietes „Rechtsrheinische Streuobstgebiete und Bachtäler“. Somit liegt ein Konflikt zwischen den Zielvorstellungen des Landschaftsplans und einer Bebauung vor.

Da bereits eine sehr starke Rücknahme der potentiellen Bauflächen auf dem Kreuzberg vorgesehen ist, erscheint eine Umsetzung der reduzierten Planung denkbar, da es sich nunmehr lediglich um eine Arrondierung am Ortsrand handelt.

Allerdings führt die Bebauung der Fläche gemäß Umweltprüfung zu einem Verlust der hier befindlichen z.T. noch sehr gut erhaltenen alten Streuobstbestände. Damit verbunden ist ein sehr hohes Konfliktpotenzial für die Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild. Im Übrigen werden die zu erwartenden sehr hohen

artenschutzrechtlichen Konflikte als nicht lösbar bewertet. Der Umwelt-Gutachter regt daher an, auf die Ausweisung der Wohnbaufläche zu verzichten.

***Empfehlung***

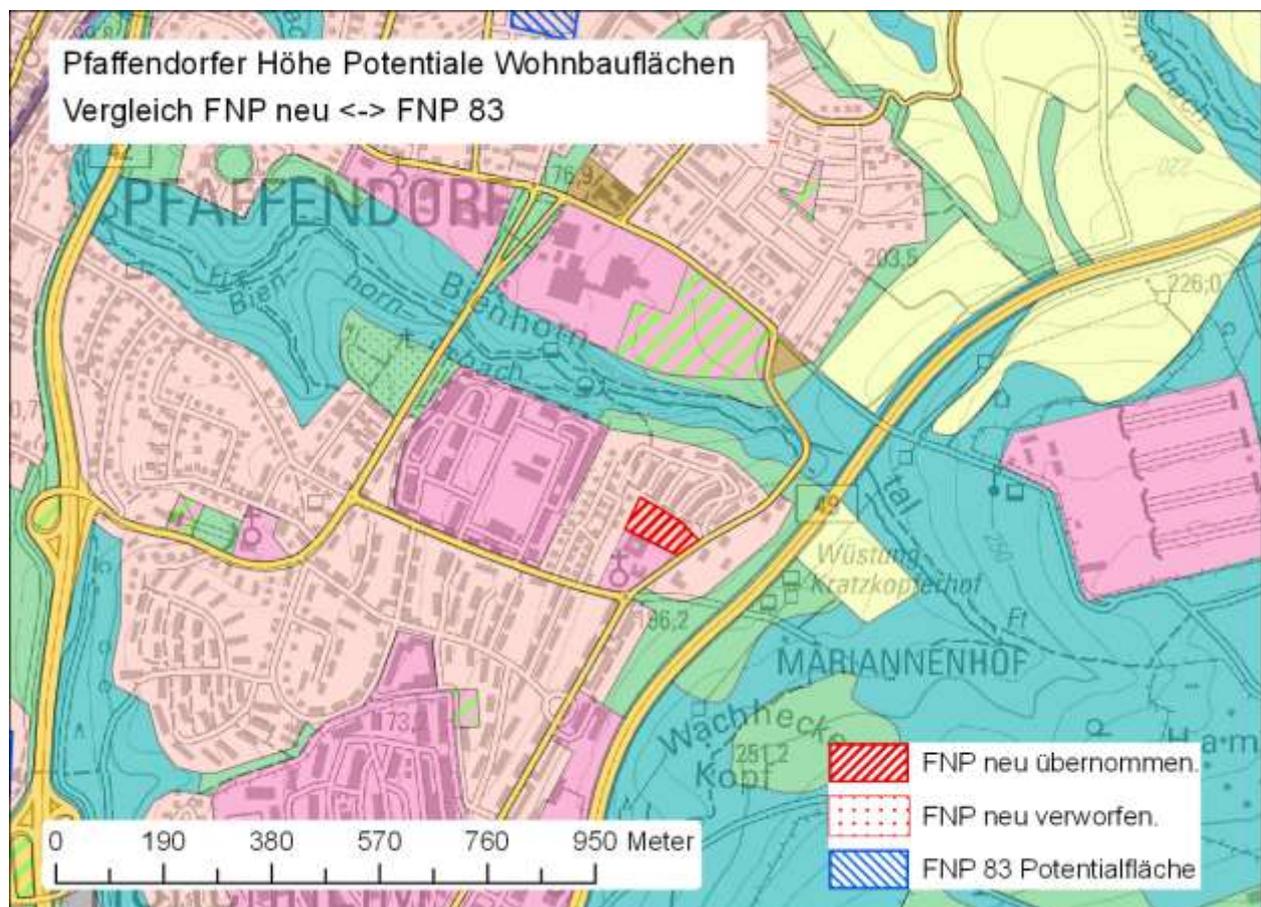
Vor allem aufgrund der vom Umweltgutachter dargelegten voraussichtlich unüberwindbaren Artenschutzproblematik, aber auch durch das Konfliktpotential im Bereich der Archäologie und der noch zu überprüfenden Entwässerung empfiehlt die Stadtverwaltung die Wohnbaufläche nicht in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

### 4.3.10. Pfaffendorfer Höhe

#### 4.3.10.1. Vorbemerkung Pfaffendorfer Höhe

Die Pfaffendorfer Höhe ist ein rechtsrheinischer Höhenstadtteil, der vom älteren Stadtteil Pfaffendorf durch die Bundesstraße 42 getrennt ist. Neben der Wohnnutzung wird ein großer Teil des Stadtteils durch die Gneisenau Kaserne und die Augusta Kaserne militärisch genutzt. Im Gegensatz zu anderen Stadtteilen hat sich die Siedlungsstruktur von Pfaffendorf nicht über Jahrhunderte historisch entwickelt, sondern die Bebauung begann erst in den 1960er Jahre auf Grundlage verschiedener Bauleitpläne. Ein klassischer Dorfkern oder zentraler Bereich fehlt. Zeilenbauten dominieren die städtebauliche Struktur. Daneben sind Einfamilien-, Reihen- und kleine Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Die im alten FNP vorgesehenen Neubaugebiete wurden zwischenzeitlich vollständig realisiert, so dass der Plan keine Bauflächenpotentiale mehr enthält.

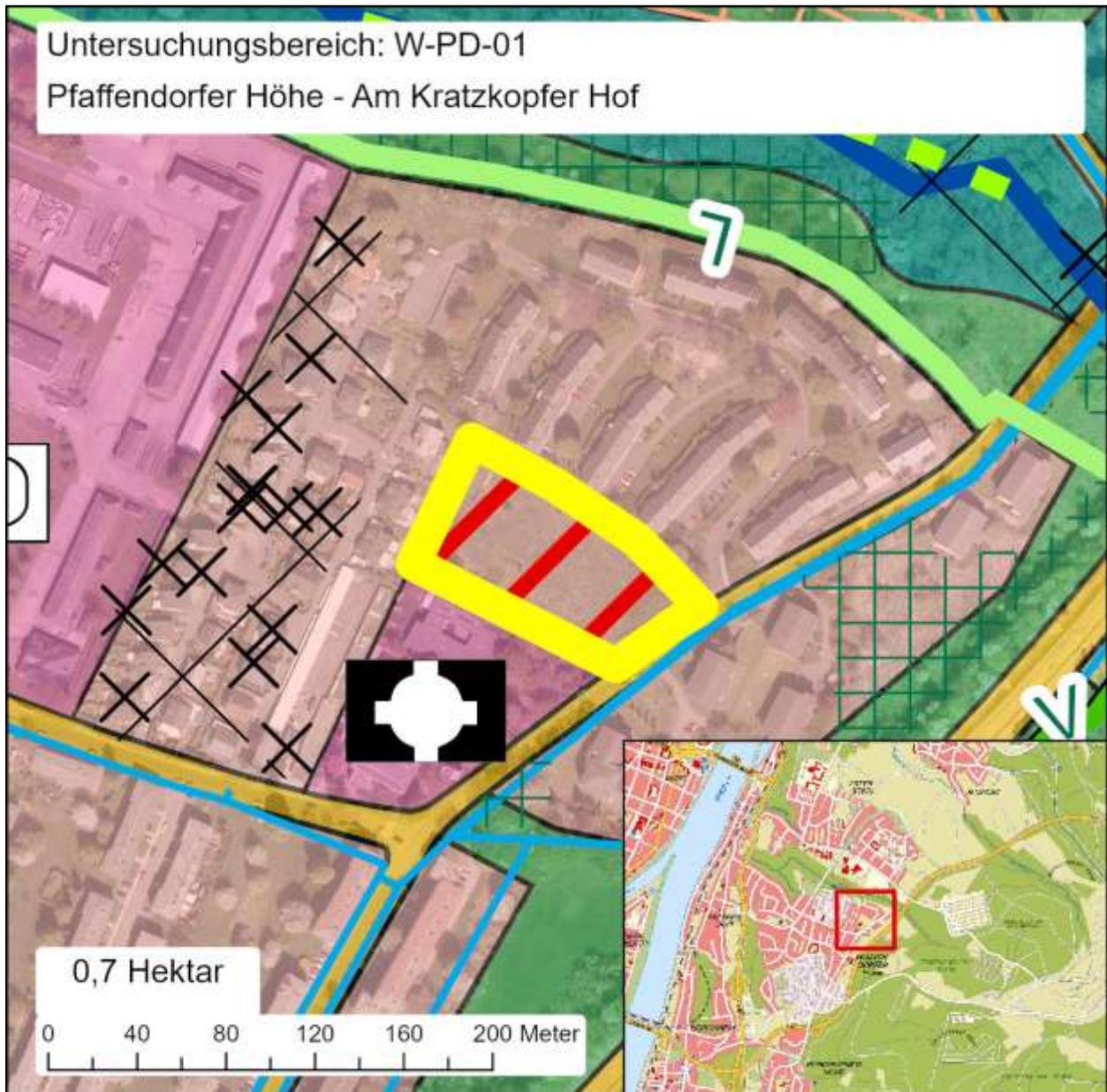


Der Stadtteil wird von den Bundesstraßen 42 und 49 sowie im Norden durch das Bienhorntal umgrenzt. Innerhalb dieser Grenzen sind kaum Freiflächen vorhanden, die sich für eine Bebauung anbieten. Theoretisch wäre es denkbar, die Siedlungsflächen auch östlich der Bundesstraße 49 auszudehnen. Der dort beginnende Wald der Schmidtenhöhe haben jedoch eine hohe Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz und die Naherholung. Es ist zudem als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung von Bauflächen in diesem Bereich nicht sinnvoll.

Da der Stadtteil Pfaffendorfer Höhe innerhalb der vorgenannten Grenzen fast komplett bebaut ist, gibt es kaum Flächenpotentiale für eine städtebauliche Entwicklung. Mit der nur etwa einen halben Hektar großen Fläche „Am Kratzkopfer Hof“, die im alten FNP als

Grünfläche dargestellt ist, befindet sich ein kleines Potential innerhalb des bereits bebauten Siedlungsraumes.

#### 4.3.10.2. W-PD-01 – „Am Kratzkopfer Hof“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Das kleine Baugebiet „Am Kratzkopfer Hof“ liegt am Nordostrand des Stadtteils Pfaffendorfer Höhe. Die umgebende Bebauung erweist sich in Bezug auf die Bautypen als sehr heterogen. Nördlich der potentiellen Baufläche befinden sich Wohnzeilen aus den 1950/60er Jahren, westlich schließt sich das mit Einfamilienhäusern auf sehr kleinen Grundstücken bebaute Neubaugebiet „Auf der Steinreusch / Von-der-Arken-Straße“ an. Im Osten liegen Mehrfamilienhäuser in lockerer Bebauung.

Die Erschließung des Gebiets kann von der Straße Am Kratzkopfer Hof aus erfolgen. Östlich der nahe gelegenen Bundesstraße 49 liegen die ausgedehnten Freiraum- und Waldbereiche der Schmidtenhöhe.

Bislang wird der betreffende Bereich als Grünfläche genutzt, die nicht weiter strukturiert ist. An den Randbereichen im Norden und Süden findet sich ein durchgehender Baum- und Gehölzbewuchs, so dass der Bereich zuweilen auch als Äpplewiese bezeichnet wird.

Im alten Flächennutzungsplan ist die geplante Wohnbaufläche als Grünfläche dargestellt. Vor dem Hintergrund des im Masterplan Koblenz formulierten Vorrangs einer verstärkten Innen- vor Außenentwicklung wird eine Bebauung der Fläche im Sinne der Nachverdichtung angestrebt. Ausgedehnte Frei- und Naherholungsflächen sind in geringer Entfernung jenseits der Straße Am Kratzkopfer Hof vorhanden.

### ***Archäologie***

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Bereich eines römischen Gutshofes, dessen Ausdehnung nicht genau bestimmt werden kann. Die Landesarchäologie fordert daher vor der Bebauung eine genaue Untersuchung auf archäologische Befunde, für die der Oberboden abgetragen werden sollte.

### ***Entwässerung***

Nach Auskunft der Stadtentwässerung können die Abwässer aus einem möglichen Bau- gebiet problemlos abgeleitet werden.

### ***Schallschutz***

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bau- leitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schall- schutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### ***Umweltbelange***

Gemäß Landschaftsplan soll auf der Fläche eine Streuobstwiese entwickelt werden.

Aus stadtplanerischer Sicht erscheint eine solche Maßnahme nicht vorrangig, da unmittelbar östlich große naturnahe Freiräume vorhanden sind. Die Zielsetzung des Land- schaftsplans führt hier zu einer Fragmentierung des Siedlungsgefüges und damit in Kon- sequenz auch zu einer unnötigen Ausdünnung und Ausdehnung des Siedlungszusammen- hangs. Eine Bebauung der Fläche ist daher vertretbar.

Der Umweltbericht erkennt mittlere Konflikte mit dem Arten- und Naturschutz. Bei Um- setzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Konflikte sogar nur als gering eingestuft.

### ***Empfehlung***

Aufgrund des geringen Konfliktpotentials sollte eine Wohnbaufläche im FNP dargestellt werden.

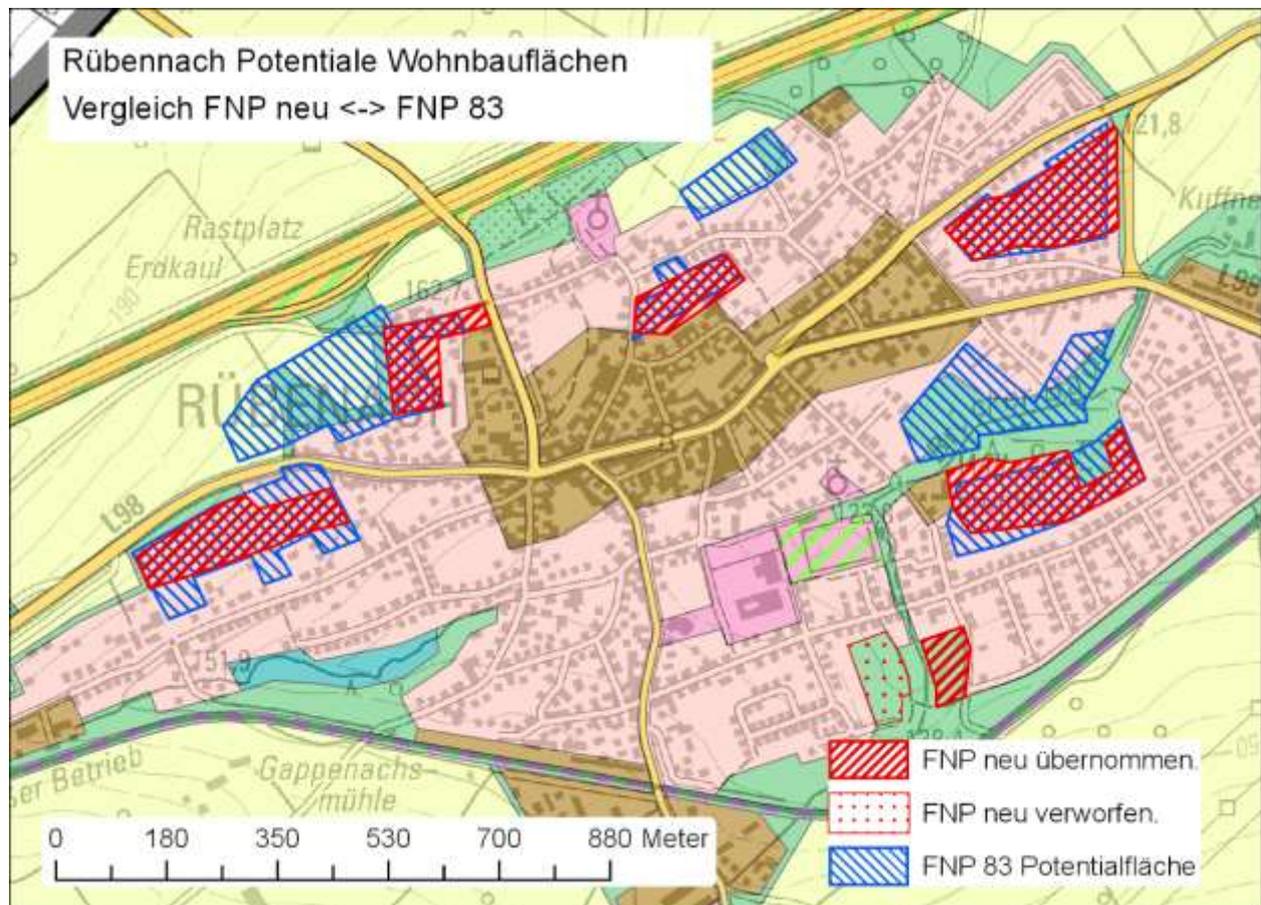
### 4.3.11. Rübenach

#### 4.3.11.1. Vorbemerkungen Rübenach

Der Stadtteil Rübenach liegt links des Rhein und nördlich der Mosel. Rübenach wurde 1970 nach Koblenz eingemeindet und weist heute (Stand April 2019) eine Bevölkerung von 5.259 Einwohnern auf.

Die Autobahn 48 verläuft in nur geringen Entfernung nördlich entlang des Ortes. Aufgrund der Autobahn ist der nördliche Teil des Ortes starken Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Dort ist die Ausweisung von neuen Baugebieten aufgrund des Lärms problematisch.

Rübenach weist einen relativ großen Abstand von der Koblenzer Kernstadt auf und ist siedlungsräumlich deutlich von anderen Stadtteilen getrennt. Der Stadtteil ist aus einem Haufendorf entstanden. Heute dominieren Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Der Ort weist noch mehrere innerörtliche Grünfläche auf und der Siedlungsrand ist unregelmäßig.



Mitten durch den Ort verläuft der Brücker Bach, der im Ortsbild jedoch kaum als belebenden Element erfahrbar wird. Hier bestehen Potentiale für eine gestalterische Aufwertung, die bei der Entwicklung des Ortes genutzt werden sollten.

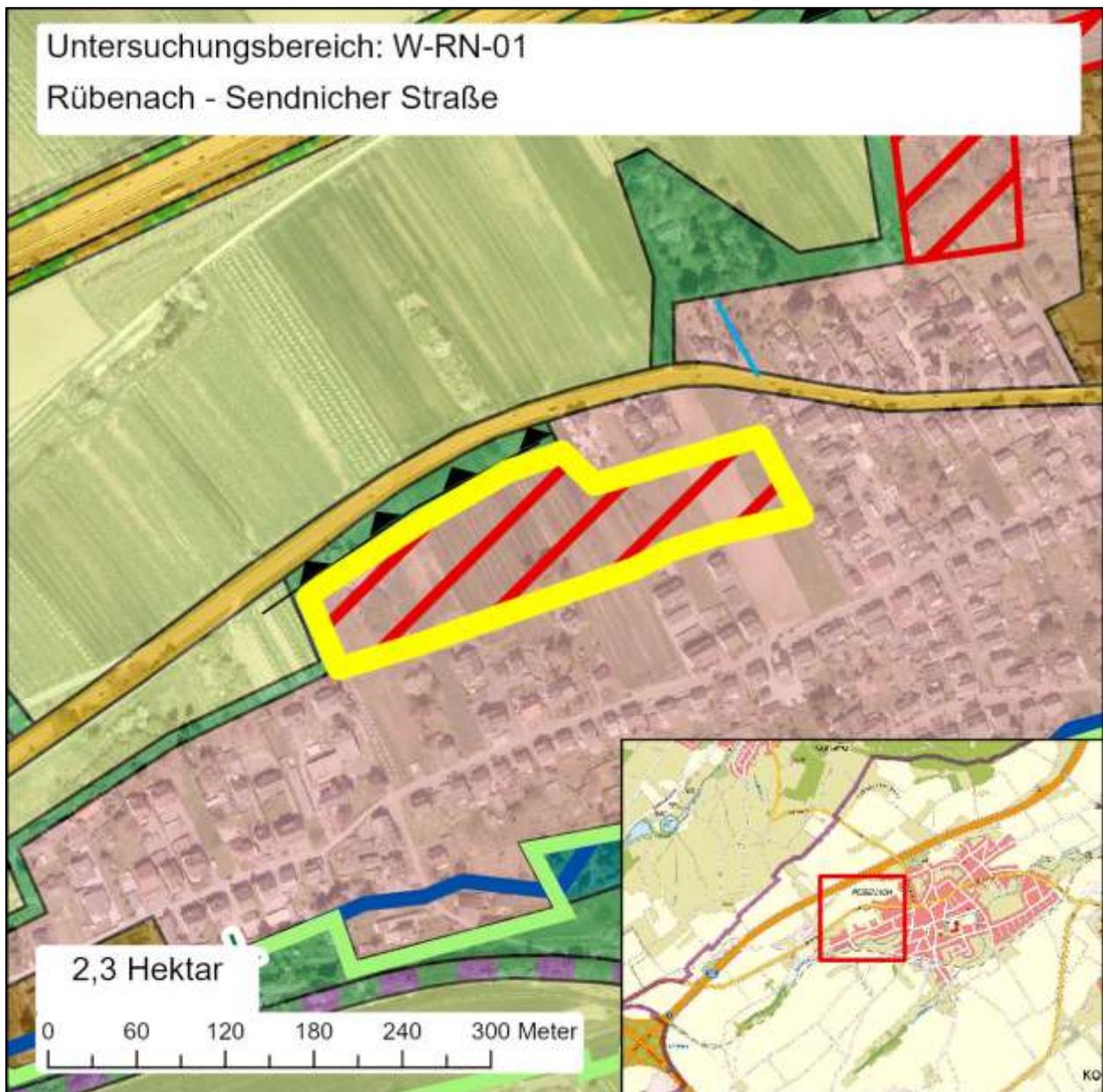
Dennoch sollte eine neue Bebauung nicht direkt bis an den Bach erfolgen, da dieser einen hohen Wert für den Natur- und Artenschutz besitzt. Zudem ist im Nahbereich des Baches bei Starkregenereignissen mit Überflutungen zu rechnen.

Der alte Flächennutzungsplan sah große Flächenausweisungen vor, die nur teilweise umgesetzt wurden.

Ähnlich wie Bubenheim weist auch Rübenach sehr hohe Potentiale für Wohnbauflächen auf, weil die Umgebung relativ eben ist und in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, weshalb ausgedehnte Biotopbereiche fehlen.

Die im neuen Flächennutzungsplan vorgeschlagenen Wohnbauflächen liegen im Innenbereich von Rübenach oder stellen eine Arrondierung des Ortsrandes dar. Neben Bubenheim weist Rübenach die meisten Potentiale für Neubaugebiete auf.

#### 4.3.11.2. W-RN-01 – „Sendnicher Straße“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Das geplante Baugebiet „Sendnicher Straße“ liegt am Westrand von Rübenach und ist im Süden und Osten von Bebauung umgeben. Entlang der Sendnicher Straße am Südrand

des Plangebietes gibt es noch mehrere Baulücken, für die eine Bebauung nach § 34 Bau-gesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ort-steile“ denkbar ist. Gleiches gilt für den östlichen Bereich entlang der Aachener Straße. Die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche werden nicht als Neubauf Flächen im Flä-chennutzungsplan kategorisiert, da eine Bebauung auch ohne Aufstellung eines Bebau-ungsplanes denkbar ist.

Der Wechsel aus Baulücken und Grundstücken, die zum Teil in zweiter und dritter Bau-reihe bebaut sind, zeigt, dass eine ungesteuerte Entwicklung eingetreten ist. Daher soll-ten bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Baulücken in den Geltungsbe-reich einbezogen werden. Dies ist außerdem erforderlich, weil die Erschließung des Neu-baugebietes über diese Grundstücke erfolgen sollte.

Die umgebende Bestandsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser gebildet. Eine Bebauung des Gebiets ist entsprechend mit weiteren Einfamilienhäusern denkbar. Eine Erschließung könnte zur Entlastung der Ortsmitte durch eine Straßenspanne zwi-schen Sendnicher Straße und Aachener Straße aus erfolgen.

Aktuell werden die betreffenden Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teil-weise liegen auch Haus- und Freizeitgärten im Gebiet. Teilweise ist Baumbestand vor-handen.

Der alte Flächennutzungsplan stellt das potentielle Baugebiet „Sendnicher Straße“ bereits vollständig als mögliche neue Wohnbaufläche dar. Am Nordrand liegt ein schmaler Grün-streifen zur Aachener Straße. Weiter nördlich und westlich schließen sich landwirtschaft-liche Flächen an.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes bestehen keine Bedenken, sofern eine Rück-haltung mit gedrosselter Ableitung oder Versickerung vorgesehen wird. Die Nieder-schlagswässer können dem Brücker Bach zugeleitet werden.

Voraussetzung dafür ist der Ausbau des Baches, an seit Ende der 2010er Jahre gearbeitet wird.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der stark frequentierten Autobahn 48 und der Aachener Straße (L 98) aus Norden ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Aachener Straße können die Geräuscheinwirkungen nicht wesentlich gemindert werden. Diese Maßnahme würde lediglich den Lärm in nahe gelegenen Erdgeschossen etwas re-duzieren. Durch eine Riegelbebauung entlang der Aachener Straße können im Inneren des Baugebietes höhere Pegelminderungen erzielt werden.

Im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Vermutlich ist im gesamten Plangebiet der Einbau von besonderen Fenster notwendig, die nicht geöffnet werden können und ein Lüftungssystem aufweisen.

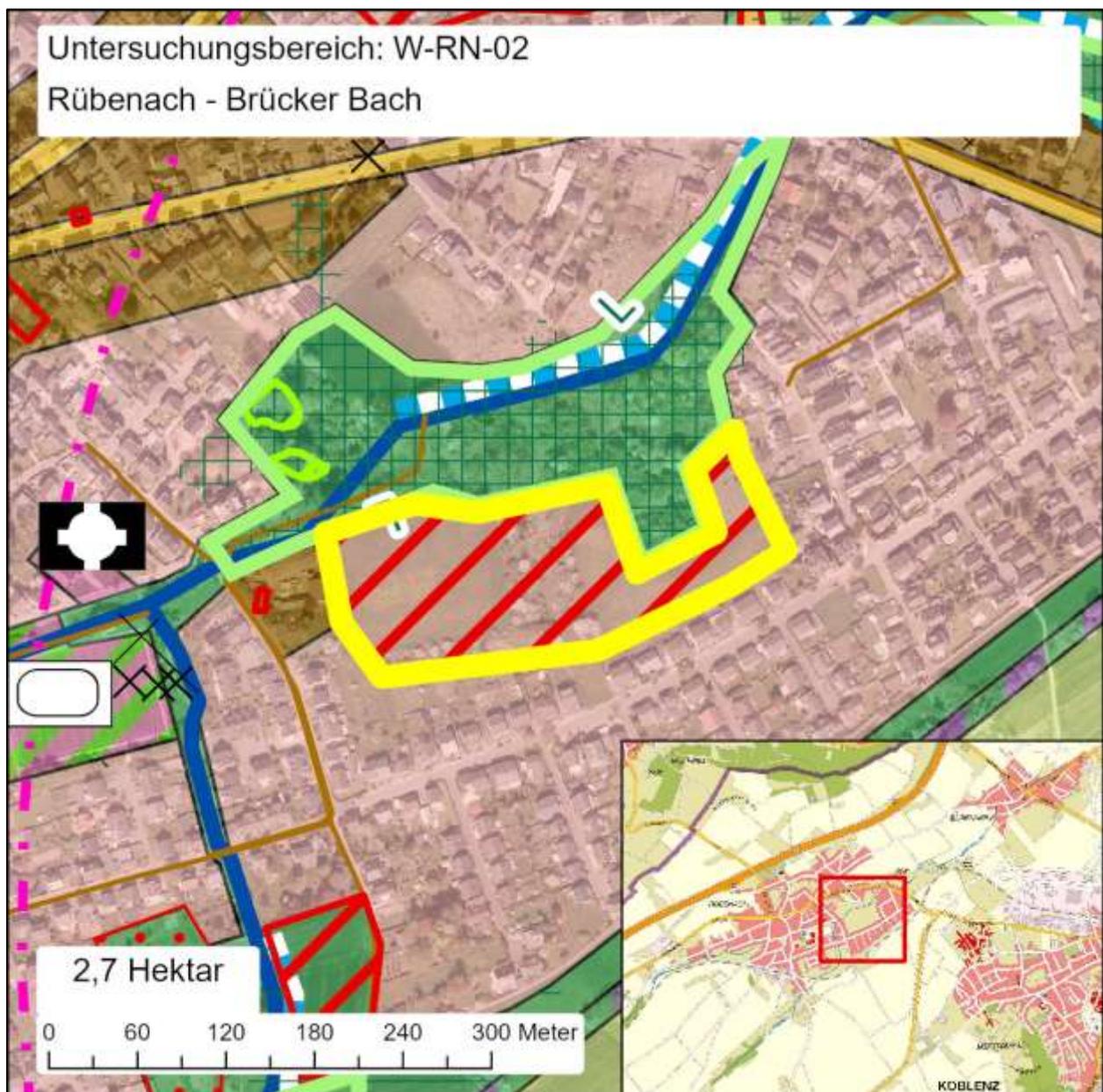
***Umweltbelange***

Der Landschaftsplan empfiehlt keine Umgestaltung oder Aufwertung der bisher ackerbaulich genutzten Fläche. Der Umweltbericht erkennt hohe Konflikte mit dem Naturschutz. Diese können bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen jedoch auf ein mittleres Niveau beschränkt werden.

***Empfehlung***

Die Verwaltung empfiehlt diesen bereits im alten FNP für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich auch weiterhin als Wohnbaufläche darzustellen. Dadurch kann an dieser Stelle der unregelmäßige Ortsrand arrondiert werden.

Probleme mit dem Verkehrslärm, dem Naturschutz und der Entwässerung können bei Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussichtlich gut gelöst werden.

**4.3.11.3. W-RN-02 – „Brücker Bach“****Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „Brücker Bach“ befindet sich im Südosten von Rübenach und ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Entsprechend handelt es sich hier um eine klassische Innenentwicklung und Arrondierung. Nördlich verläuft der Brücker Bach durch einen innerörtlichen Grünzug, der nach Darstellung des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben soll. In diesem Grünzug sind zudem Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Schutz und zur Entwicklung des Baches und seiner Aue festgesetzt. Auch aus diesem Grunde ist die unmittelbare Umgebung des Brücker Baches für eine Bebauung nicht geeignet.

Die Südgrenze des möglichen Neubaugebiets wird durch die Bebauung an der Keltensstraße gebildet. Im Westen befindet sich eine Bebauung an der Mühlenstraße, im Osten an der Straße Doppelmühle. Der Baubestand wird primär durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser gebildet. Eine Erschließung der Fläche kann durch eine Anbindung

an die umgebenden Straßen über vorhandene Baulücken stattfinden. Denkbar ist eine durchgängige neue Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung mit Stichanbindung an die Keltenstraße. Für eine Bebauung des potentiellen Neubaugebiets ist eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern denkbar.

Aktuell wird ein großer Teil der Flächen ackerbaulich genutzt. Daneben gibt es Sukzessionsbereiche, die dicht mit Gebüsch und Bäumen bewachsen sind. Im westlichen Bereich ragen Gärten der Bebauung an der Keltenstraße in das Plangebiet hinein. Ob und inwieweit diese in einen neuen Baugebiet einbezogen werden sollen, muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes geklärt werden.

Der alte Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits vollständig als potentielle Wohnbaufläche dar.

### **Archäologie**

Aus archäologischer Sicht wird für die Fläche eine Sachstandsermittlung mit Prospektion empfohlen. Archäologische Fundstellen sind in dem Bereich allerdings keine bekannt.

### **Entwässerung**

Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes bestehen keine Bedenken, sofern eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung oder Versickerung vorgesehen wird. Die Niederschlagswässer können dem Brücker Bach zugeleitet werden.

Voraussetzung dafür ist der Ausbau des Baches, an dem Ende der 2010er Jahre gearbeitet wird.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im der Umgebung des Brücker Baches mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereich genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans weist den unbebauten Blockinnenbereich vollständig als mögliches Landschaftsschutzgebiet aus. Der südlich an den Brücker Bach angrenzende Teilbereich ist als Waldfläche dargestellt. Weiterhin wird aus Sicht der Landschaftsplanung die Entwicklung von extensivem Grünland, die Umwandlung von Acker in extensives Grünland und die Entwicklung von Streuobstwiesen im Bereich des potentiellen Baugebiets vorgeschlagen.

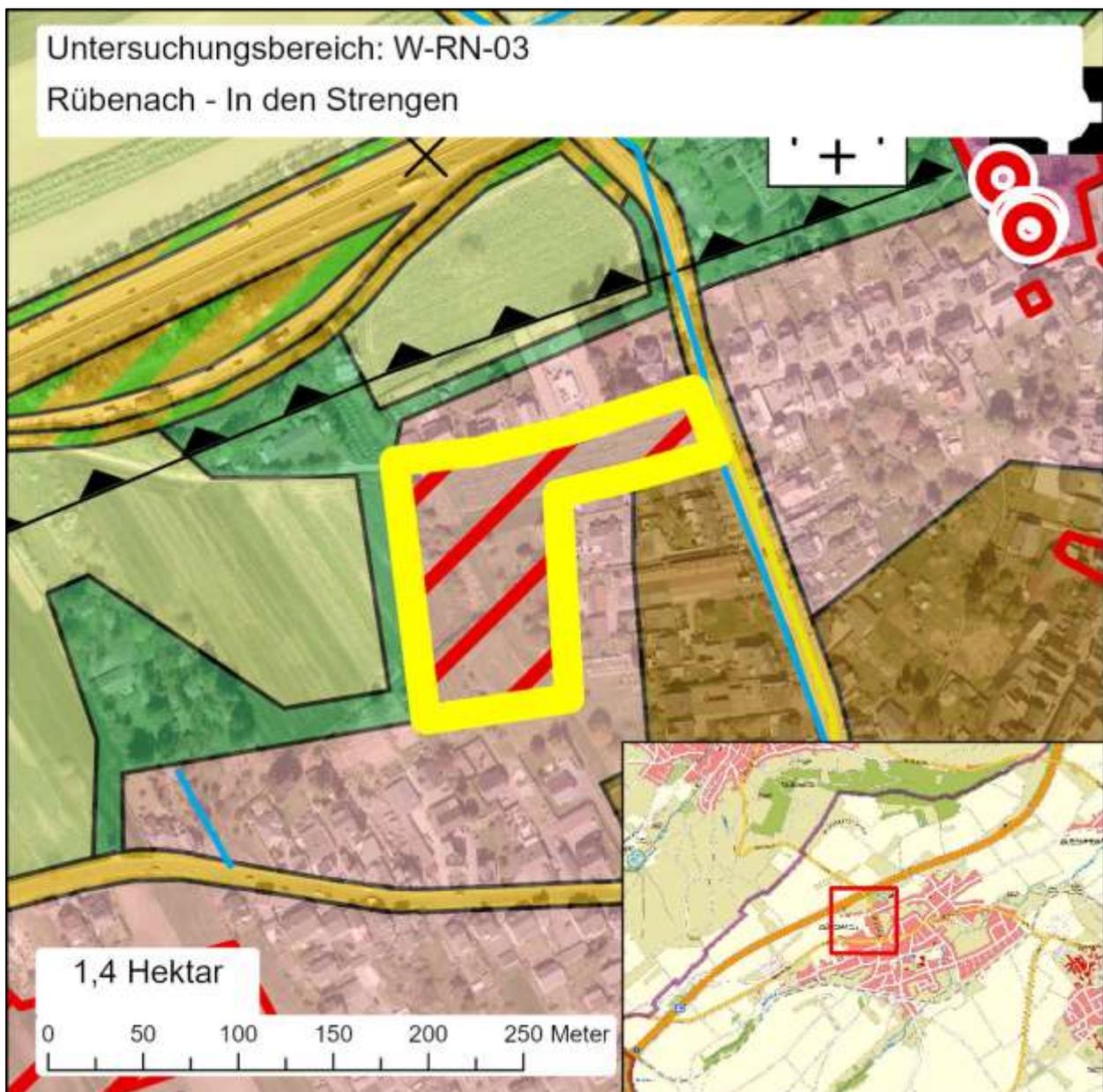
Die Fläche ist Bestandteil eines strukturreichen Biotopkomplexes und besitzt daher eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Außerdem dient die Fläche als Trittsteinbiotop für unterschiedliche, teils streng geschützte Arten. Aus Sicht der Umweltverträglichkeit wird empfohlen, die Fläche zu reduzieren und den Abstand zum Brücker Bach

sowie zum angrenzenden Auenwald auf mindestens 20 m zu vergrößern. Im vorliegenden FNP-Entwurf wurde die mögliche Baugebietsfläche bereits gemäß der Empfehlung im Umweltberichtes reduziert. Das Konfliktpotenzial verbleibt dennoch hoch.

### **Empfehlung**

Trotz der Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes soll die Bauflächen im FNP dargestellt werden, da es sich um eine Arrondierung und Nachverdichtung innerhalb eines Stadtteiles handelt. Es ist städtebaulich Zielvorstellung der Stadt Koblenz, vorrangig eine vertragliche Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume vorzunehmen.

#### **4.3.11.4. W-RN-03 – „In den Strengen“**



### **Allgemeine Beschreibung**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „In den Strengen“ liegt am Nordrand von Rübenach.

Die im alten Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung eines großen Neubaugebietes in diesem Bereich wird aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Autobahn 48 bei der Fortschreibung des FNP nicht weiterverfolgt. Es soll hier lediglich eine kleinräumige Arrondierung des Ortsrandes in einem Bereich stattfinden, der bereits durch bestehende Bebauung im Vorfeld vom Lärm der Autobahn abgeschirmt wird.

Die Bebauung in der Umgebung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, so dass auch eine Neubebauung in diesem Rahmen erfolgen sollte.

Eine Erschließung könnten vom Oberen Bassenheimer Weg aus erfolgen, der ausgebaut werden müsste.

Aktuell werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zudem sind Sukzessionsflächen, Sträucher und Streuobstbestände vorhanden. Insgesamt ergibt sich für die Fläche des potentiellen Baugebiets „In den Strengen“ ein relativ kleinräumiges Nutzungsmosaik aus Offenlandbereichen und Obstanlagen.

### **Archäologie**

Nach Information der Landesarchäologie ist nördlich des potentiellen Baugebietes „In den Strengen“ eine römische Fundstelle bekannt. Daher sollte auch vor Entwicklung des Neubaugebietes eine Prospektion auf Bodendenkmäler erfolgen.

### **Entwässerung**

Die Baufläche können über den Oberen Bassenheimer Weg nicht mit freiem Gefälle entwässert werden. Die Möglichkeiten der Entwässerung sind daher bei Aufstellung eines Bebauungsplanes genauer zu prüfen. Ideal wäre es, wenn die Möglichkeit geschaffen würde, die Abwässer in freiem Gefälle der Kanalisation in der Aachener Straße zuzuleiten.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Autobahn 48 im Norden und der Alemannenstraße im Osten ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in relevantem Umfang ein.

Aufgrund der geringen Größe und der Abgrenzung des Baugebietes ist der Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen am Rand des Gebietes kaum wirtschaftlich. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte geprüft werden, ob eine Riegelbebauung im Norden und Westen des Plangebietes realisiert werden kann. Laut Schallgutachten könnte dies zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastung führen.

Auf alle Fälle werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau spezieller Fenster und Lüftungsanlagen erforderlich.

### **Umweltbelange**

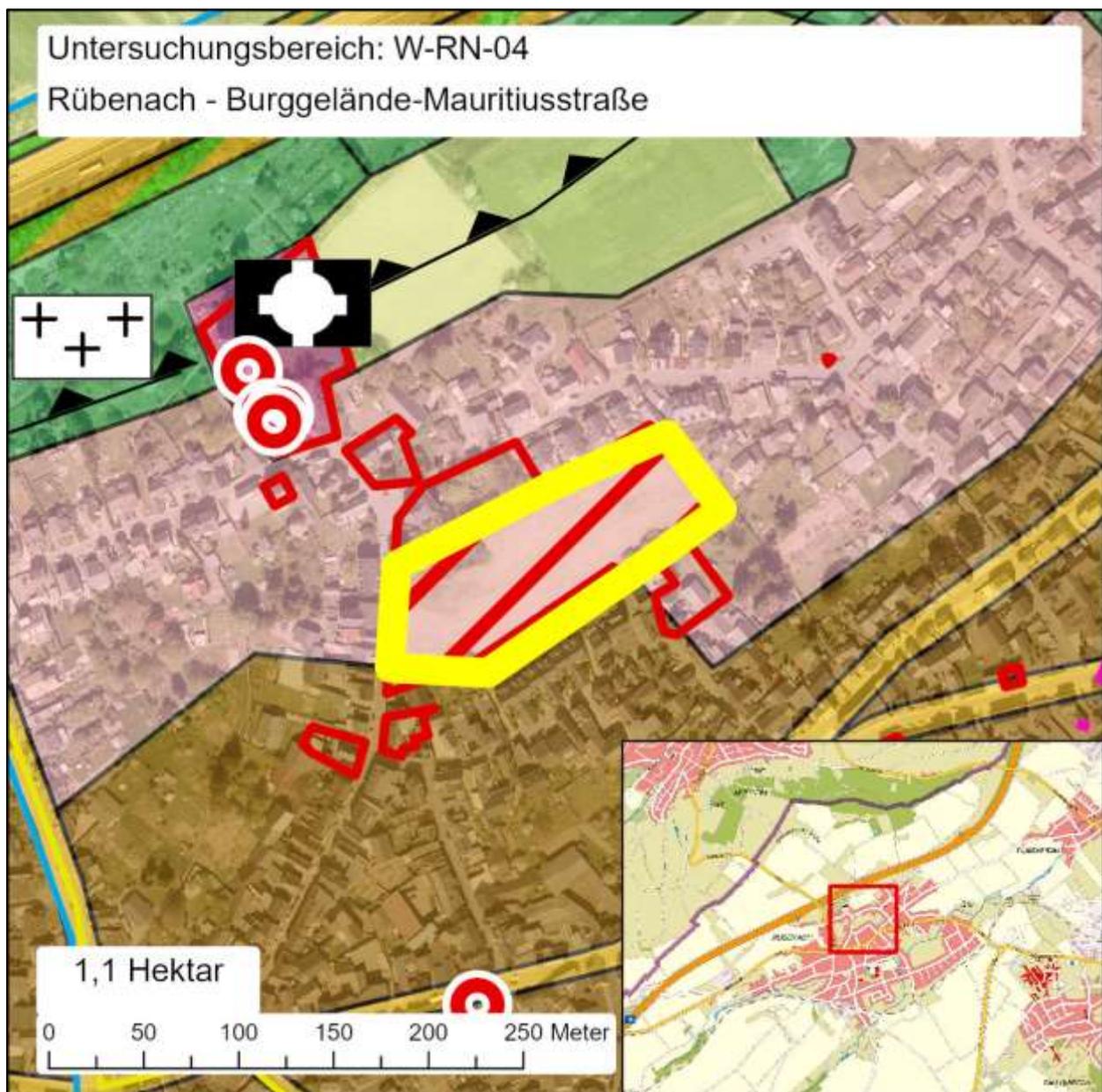
Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans empfiehlt aus Sicht des Naturschutzes den Erhalt des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes mit seinen strukturierenden Elementen wie Brachflächen, Gehölzen und Bäumen.

Aufgrund der geringen Größe des potentiellen Baugebietes ist davon auszugehen, dass die durch eine Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden müssen.

Der Umweltbericht stuft die Konflikte durch den Verlust des Baubestandes als hoch ein. Wenn die Bäume bei einer Realisierung des Baugebiets erhalten bleiben können, reduziert sich das Konfliktpotential auf ein mittleres Niveau. Die ggf. zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte können nach Einschätzung des Umweltgutachters durch Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden.

### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Da durch eine Riegelbebauung eine deutliche Pegelminderung erreicht werden kann, ist die Lärmproblematik in der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich regelbar. Konflikte im Bereich der Entwässerung und der Umweltbelange können ebenfalls bei Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden.

**4.3.11.5. W-RN-04 – „Burggelände - Mauritiusstraße“*****Allgemeine Beschreibung***

Das potentielle Baugebiet „Burggelände - Mauritiusstraße“ liegt im Norden von Rübenach und ist allseits von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum einer Person, auf deren Betreiben bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 284 „Burggelände – Mauritiusstraße“ eingeleitet wurde. Ein Planungsbüro hat einen Bebauungsplanentwurf für diese Investorenplanung erarbeitet. In den Jahren 2007 und 2008 wurde dazu ein Konzeptionsbeschluss gefasst und erste Beteiligungsschritte durchgeführt. Im Jahre 2019 fanden Abstimmungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege statt.

### **Archäologie**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein ortsbildprägendes historisches Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Hierbei handelt es sich um ein mittelalterliches Burghaus. Die Belange des Denkmalschutzes wie zum Beispiel der Erhalt prägnanter Sichtbeziehungen zu diesem Gebäude sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung der Landesarchäologie ist es möglich, dass in der Umgebung des Burghauses archäologische Fundstellen liegen. Daher wird die Durchführung einer Prospektion vor einer Bebauung empfohlen.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes ist problematisch, weil dem Brücker Bach als nächster Vorflut keine zusätzlichen Niederschlagswasser zugeleitet werden sollen, bevor der Bach ausgebaut wurde. Mit diesem dem Ausbau wurde im Jahr 2018 begonnen. Daher kann dieser Konflikt in der Zukunft als gelöst betrachtet werden.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der stark frequentierten A 48 im Norden sowie der Mauritiusstraße im Westen ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der relativ hohen Entfernung zur Lärmquelle Autobahn stuft der Gutachter eine Lärmschutzwand als wenig effektiv ein. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte durch eine Riegelbebauung am Nordrand des Gebietes eine höhere Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden. Auf jeden Fall werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen erforderlich.

### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplan kategorisiert die Fläche als bereits bebauten Bereich und sieht daher keine Aufwertungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes vor.

Im Umweltbericht wird der Fläche ein mittleres Konfliktpotenzial mit dem Natur- und Landschaftsschutz zugeordnet. Konflikte mit dem Artenschutz sind nach Einschätzung des Umweltgutachters allerdings nicht zu erwarten.

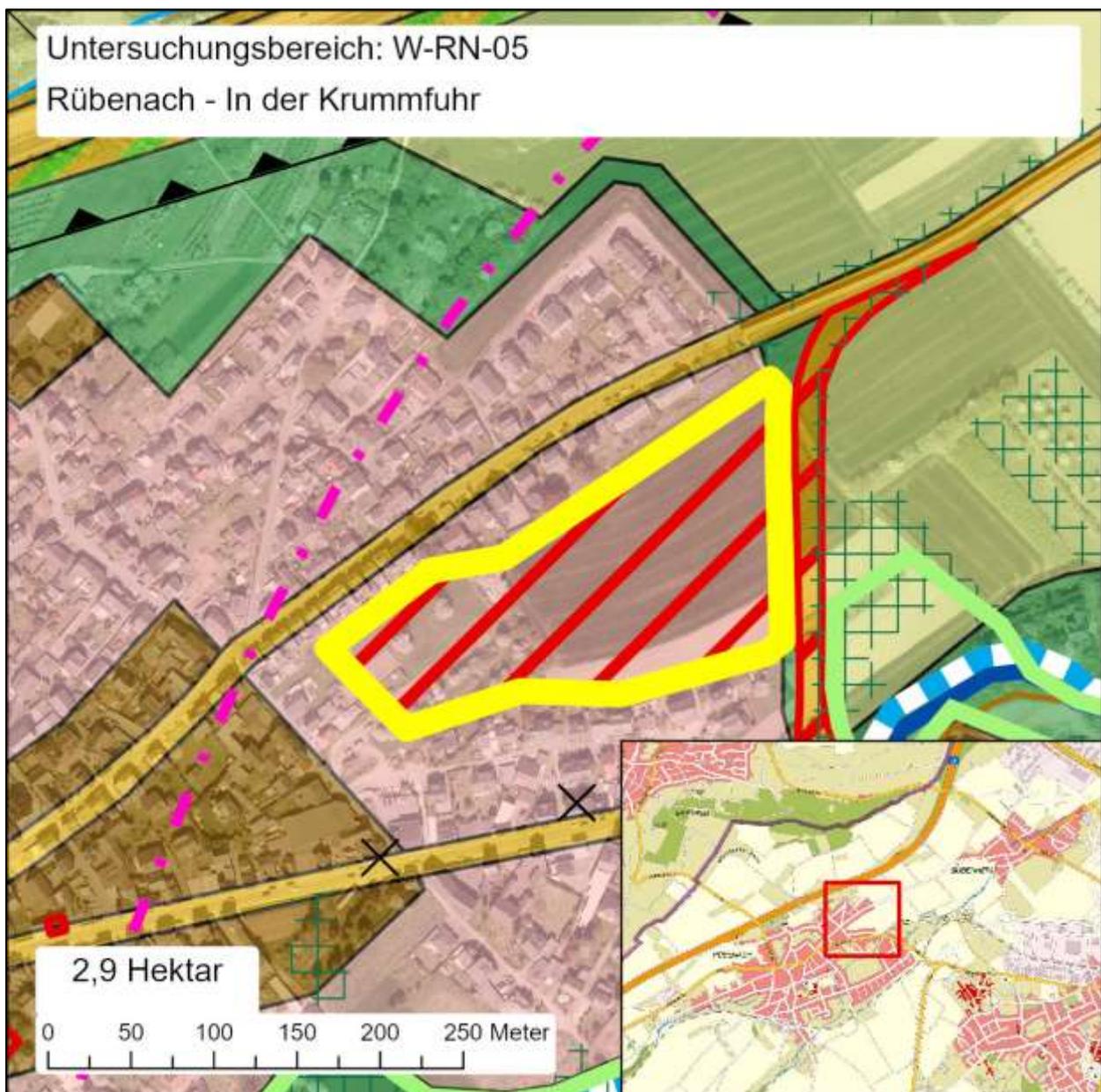
Es wird empfohlen, die am nordwestlichen und südlichen Gebietsrand vorhandenen Gehölze und Gebüsche zu erhalten.

### **Empfehlung**

Die Potentialflächen soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden, da die möglichen Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit bei Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden können.

Es ist städtebaulich Zielvorstellung der Stadt Koblenz, vorrangig eine verträgliche Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume vorzunehmen.

## 4.3.11.6. W-RN-05 – „In der Krummfuhr“

**Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „In der Krummfuhr“ liegt am Nordostrand von Rübenach in einer trichterförmigen Einbuchtung des Siedlungsgebietes. Wie bei anderen Baugebieten in Rübenach handelt es sich hier um eine Abrundung des Siedlungskörpers.

Im Norden wird das mögliche neue Baugebiet durch die Bebauung entlang der Kilianstraße begrenzt. Am südlichen Rand befindet sich eine weniger dichte Bebauung entlang des Straußpfades und der parallel dazu verlaufenden Aachener Straße. Am Ostrand öffnet sich der das Plangebiet zur offenen Feldflur hin, die durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Die vorhandene Bebauung besteht vorrangig aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, deren Gärten zur potentiellen Baufläche orientiert sind. Eine Bebauung des Gebiets „In der Krummfuhr“ ist sowohl mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern denkbar. Eine Erschließung kann von der Kruppstraße und der Kilianstraße aus erfolgen. Zudem

existiert seit vielen Jahrzehnten die Idee zum Bau einer neuen Verbindungsspanne zwischen Aachener Straße (L 98) und der Kilianstraße (K12), die ebenfalls zur Erschließung genutzt werden könnte.

Diese neue Straße war bereits im alten FNP dargestellt und die Planung soll mit der Fortschreibung des FNP beibehalten werden. Das Vorhaben ist im Kapitel ST-03 „Ostumgehung Rübenach An der Krümmfuhr“ ab Seite 247 in der vorliegenden Begründung beschrieben.

Für den Bau der Straße wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 235 „Verlegung der K 12, Ausbau der B 258 mit Anschluss der Keltenstraße“ aufgestellt. Obwohl dieser Bebauungsplan schon seit 1998 rechtsverbindlich ist, hat die Stadt Koblenz noch keine konkreten Vorbereitungen für den Bau der Straße getroffen. Da mittlerweile schon 20 Jahre vergangen sind, sollte geprüft werden, ob die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung noch zeitgemäß und umsetzbar ist. Vermutlich muss die Planung von Grunde auf unter Berücksichtigung der Erschließung des Baugebietes „In der Krümmfuhr“ überarbeitet werden.

Derzeit wird das Plangebiet weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich sind einzelne Parzellen dicht mit Gehölzen bewachsen.

Im alten Flächennutzungsplan ist der Bereich des potentiellen Baugebiets „In der Krümmfuhr“ bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt.

Aus planerischer Sicht handelt es sich bei der Baufläche „In der Krümmfuhr“ um eine klassische Ortsrandarrondierung, die fast vollständig im Siedlungszusammenhang liegt und daher eine Abrundung der bestehenden Wohngebiete darstellt.

### **Archäologie**

Für die vorliegende Fläche sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Vermutlich wurde bereits Bims abgebaut. Bei diesem Abbau wären Funde bereits zu Tage getreten oder wurden zerstört. Die Landesarchäologie hat zugesagt, dies anhand der Bimsabbauverzeichnisse zu prüfen und die Stadt im Rahmen der weiteren Schritte zur Behördenbeteiligung entsprechend zu informieren.

Vor diesen Hintergrund sind Belange des Bodendenkmalschutzes von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

### **Entwässerung**

Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes bestehen keine Bedenken, sofern eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung oder Versickerung vorgesehen wird. Die Niederschlagswässer können dem Brücker Bach zugeleitet werden.

Voraussetzung dafür ist der Ausbau des Baches, an seit Ende der 2010er Jahre gearbeitet wird.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm von der Autobahn 48 im Norden, die etwa 300m vom Plangebiet entfernt ist, und der Aachener Straße (L 98) am Südrand des Plangebietes ein. Im Osten verläuft die geplante Ortsumfahrung des Stadtteils Rübenach. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein.

Nach Aussage des Gutachters können Lärmschutzwände nicht wirksam zu einer Reduzierung der Lärmbelastung beitragen, da die Autobahn einen zu hohen Abstand aufweist und zudem höher als das Baugebiet liegt. Es wird empfohlen, bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Riegelbebauung am Rand des Plangebietes vorzusehen, um zumindest im Kern des Baugebietes Pegelminderungen zu erzielen.

Im gesamten Plangebiet werden voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen wie der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen erforderlich.

### ***Umweltbelange***

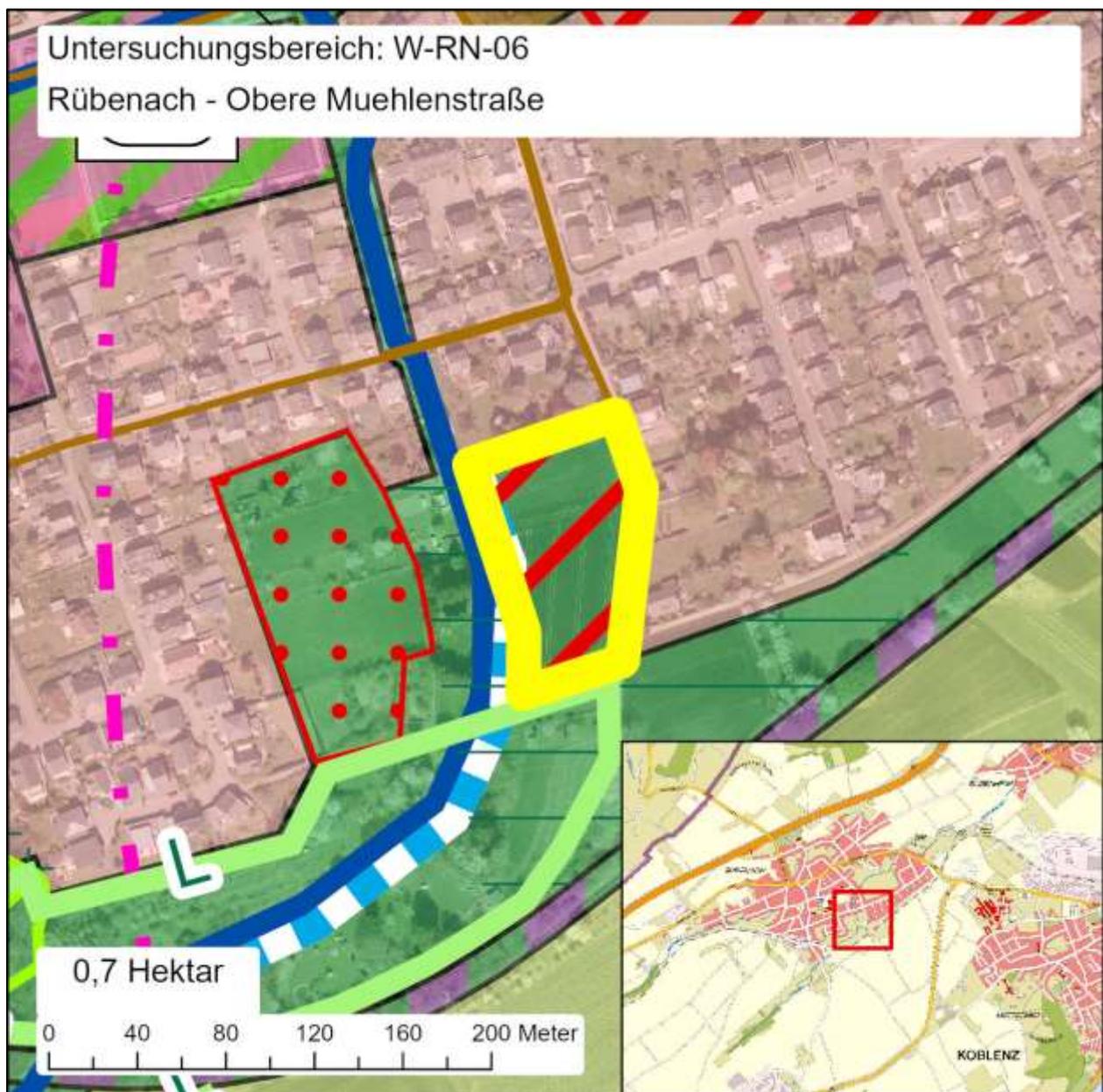
Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans der Stadt Koblenz ist der Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südöstlich angrenzend im Bereich des Brücker Baches empfiehlt der Maßnahmenplan die Entwicklung von extensivem Grünland mittlerer Standort und die Umwandlung von Acker in extensives Grünland. Dort liegt das vorgeschlagene neue Landschaftsschutzgebiet „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“. Der weiter südlich verlaufende Brücker Bach ist für eine Aufwertung / Renaturierung vorgesehen.

Die im Umweltbericht enthaltene Beurteilung der Umweltverträglichkeit ordnet der Fläche zunächst ein hohes Konfliktpotenzial zu, welches insbesondere durch den Verlust der älteren Baumbestände entsteht. Ein Erhalt dieser Baumbestände würde zum einen die artenschutzrechtlichen Konflikte auf ein gut lösbares Maß reduzieren und zu einer erheblichen Minderung des Konfliktpotenzials und des Kompensationsbedarfes führen. Grundsätzlich ist die Fläche laut Aussage des Gutachters für eine Bebauung gut geeignet, da sie bereits an drei Seiten von Wohnbauflächen umschlossen ist.

### ***Empfehlung***

Bis auf die Verkehrslärmproblematik, die auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung genauer untersucht werden muss, sind die zu erwartenden Konfliktpotentiale generell lösbar. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung die komplette Übernahme der geplanten Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan.

## 4.3.11.7. W-RN-06 – „Obere Mühlenstraße“ – reduziert

**Allgemeine Beschreibung**

Bei der potentiellen Baufläche „Obere Mühlenstraße“ handelt es sich um eine Arrondierung und Begradigung des Ortrandes von Rübenach. Gemäß dem Masterplan Koblenz sollen solche Arrondierungen vor einer Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich bevorzugt werden. Eine Bebauung bietet sich auch an, weil die Mühlenstraße in diesem Bereich nur einseitig bebaut ist. Eine Bebauung auf der östlichen Straßenseite wäre daher ohne große Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen möglich.

Die Bebauung sollte aus Erwägungen des Naturschutzes und des Ortsbildes einen ausreichenden Abstand zum Anderbach einhalten. Hier könnte eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg entstehen, in der notwendige Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Es gab bereits Bestrebungen, die östlich des Anderbaches liegenden Flächen einer Bebauung zuzuführen. In ersten Abstimmungen mit dem Umweltamt wurde die Chance gesehen, im Plan den Uferbereich des Baches als öffentliche Grünfläche darzustellen und

mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen aufzuwerten. Der Aufstellungsbeschluss fand im Stadtrat jedoch keine Mehrheit. Aufgrund der guten städtebaulichen Eignung und der Chancen zur Aufwertung des Baches sollte eine Bebauungsmöglichkeit der Fläche im Rahmen der FNP-Fortschreibung dennoch untersucht werden.

### **Archäologie**

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

### **Entwässerung**

Da sich in der westlichen Teilfläche ein Absetz- und Versickerungsbecken der Stadtentwässerung befindet, wird einer Bebauung im Nahbereich der genannten Anlage von Seiten der Stadtentwässerung nicht zugestimmt. Gegen eine Bebauung der östlichen Fläche bestehen jedoch keine Bedenken, wenn eine Regenwasserbewirtschaftung und eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung und Versickerung vorgesehen werden.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im der Umgebung des Brücker Baches mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereich genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht die Umwandlung von Acker in extensives Grünland, sowie die Aufwertung und Renaturierung des Anderbaches vor. Dies ist ein Teil des LSG-Vorschlags „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“.

Eine Bebauung der Gesamtfläche „Obere Mühlenstraße Vorschlag“ wäre mit einem sehr hohen Konfliktpotenzial verbunden. Da insbesondere die westliche Fläche Teil eines kleinteiligen Biotopmosaiks ist und auch die Erschließung schwierig ist, soll diese von Bebauung freigehalten werden. Eine Bebauung der östlichen Fläche wird von Seiten des Gutachters grundsätzlich als aus umweltfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht lösbar eingeschätzt, sofern der Abstand zum Anderbach auf mindestens 20 m erhöht wird.

### **Empfehlung**

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf Grundlage des Umweltgutachtens und der Stadtentwässerung nur den östlichen Teilbereich als geplante Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen. Da für die Grundstücke minimale Erschließungskosten anfallen und das Konfliktpotential mit den Belangen der Umwelt dadurch signifikant sinkt, eignet sich dieser Bereich besonders für eine Bebauung.

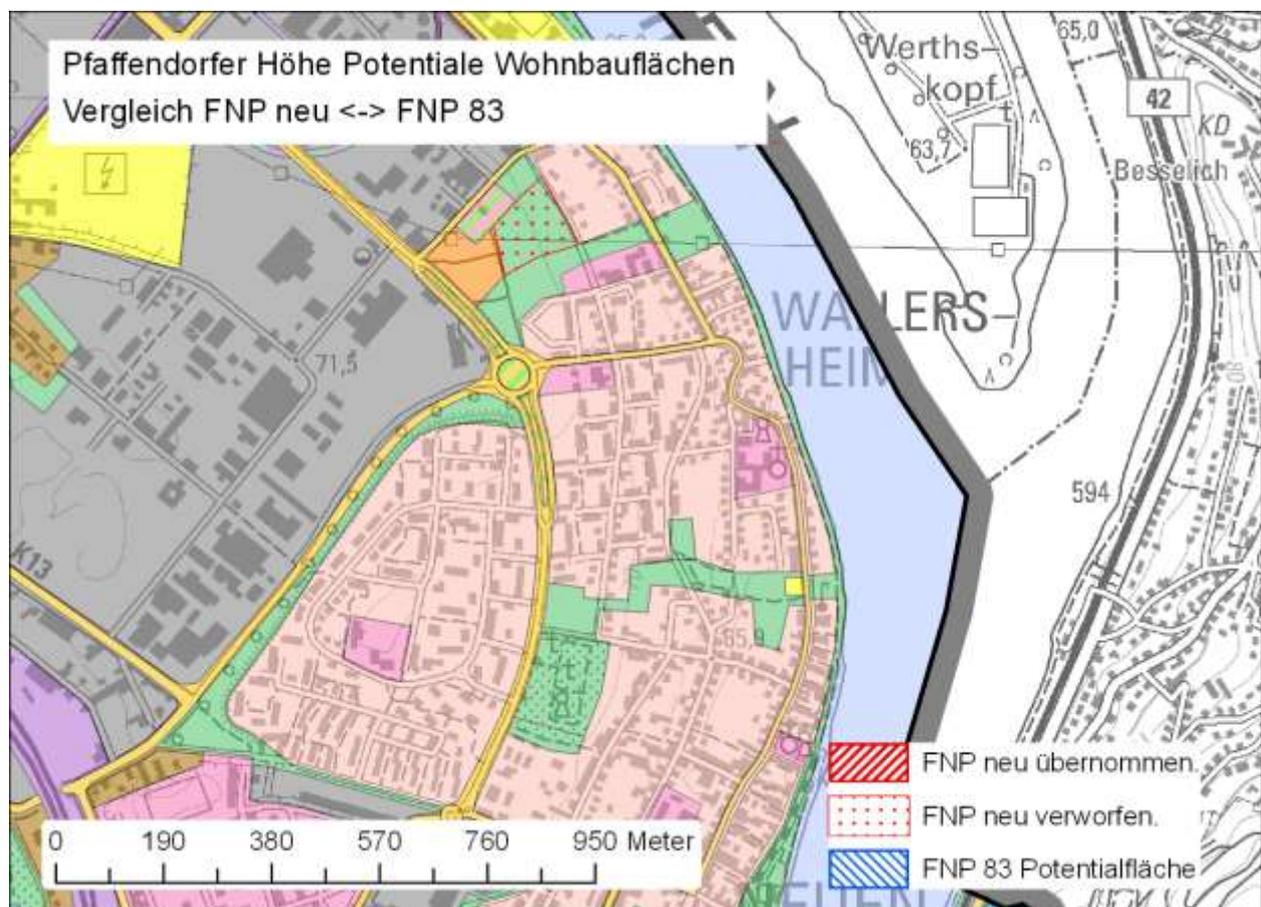
### 4.3.12. Wallersheim

#### 4.3.12.1. Vorbemerkung Wallersheim

Der Ortsteil Wallersheim liegt am linken Rheinufer. Er wurde 1923 in die Stadt Koblenz eingemeindet und besitzt (Stand April 2019) eine Bevölkerung von 3.446 Einwohnern.

Direkt nördlich grenzt das große Industrie- und Gewerbegebiet Koblenz Nord an den Stadtteil an. Im Westen liegt der Rhein und südlich beginnt die Wohngebiete von Neuen-  
dorf. Daher besitzt Wallersheim keine Möglichkeiten für ein Wachstum nach außen.

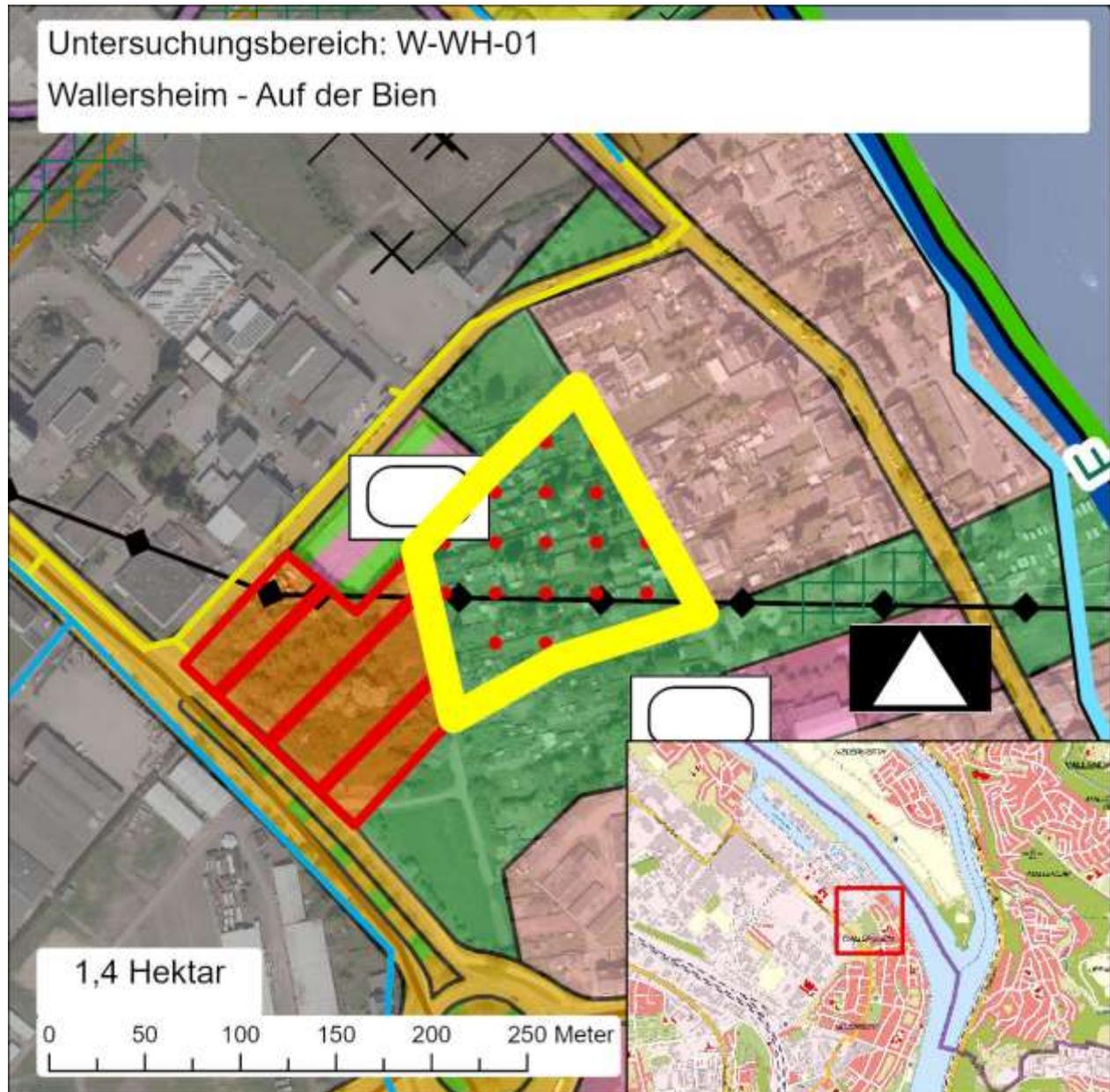
Entlang des Rheinufers im Nordosten weist Wallersheim eine Dorfkernstruktur, sowie eine offene Bauweise mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern auf. Mit einer scharfen Abgrenzung zur offenen Bauweise überwiegen im Südwesten Zeilen- und Reihenhausbebauungen. Da auch innerhalb der Stadtteilgrenzen fast die gesamte verfügbare Fläche bebaut und überplant ist, weist Wallersheim kaum noch Bauflächenpotentiale auf. So werden schon im alten Flächennutzungsplan keine potentiell neuen Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt.



Der Vorsitzende des Ortsbeirates Wallersheim hat um Prüfung gebeten, ob das Gebiet zwischen Bünenweg/ Deutschherrenstraße und Alters Wallerheimer Weg als neue Wohnbaufläche in den FNP übernommen werden kann.

Die Fläche weist allerdings einige Konflikte auf: Sie in einem Grünzug, der entlang der Werner-von-Siemens Straße bis hin zum Rhein verläuft und dessen Erhaltung angestrebt wird. Des Weiteren befindet sich die Fläche direkt unterhalb der Hochspannungsleitung Wallersheim zu denen ein gewisser Abstand eingehalten werden soll. Auch mit Restriktionen durch Gewerbe- und Sportlärm ist zu rechnen.

## 4.3.12.2. W-WH-01v – „In der Bien“ – verworfen

**Allgemein**

Am 12.04.2019 hat der Vorsitzende des Ortsbeirates Wallersheim in einer E-Mail ange-regt, das Gebiet zwischen Bünenweg / Deutscherherrenstraße und / Alter Wallersheimer Weg als neue Wohnbaufläche in den FNP zu übernehmen.

Die potentielle Wohnbaufläche liegt im nördlichen Teil von Wallersheim und ist aktuell Teil einer größeren Schrebergartensiedlung. Im alten FNP wird der Bereich daher als Grünfläche dargestellt. Im Westen der geplanten Wohnbaufläche schließt ein Sonderbau-gebiet an, auf dem ein Nahversorgungsmarkt entstehen soll. Nordwestlich der potentiellen Wohnbaufläche liegen Tennisplätze und das Gewerbegebiet Koblenz Nord. Nordöstlich schließt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern an, an dem sich die Bebauung der potentiellen Wohnfläche orientieren sollte.

Über die potentielle Wohnbaufläche verläuft eine Hochspannungsleitung, die von den Be-treibern Amprion GmbH und Westnetz GmbH genutzt wird. Es ist unklar, inwiefern eine

Bebauung unter den verlaufenden Leitungen überhaupt zulässig ist. Das müsste mit den Netzbetreibern abgestimmt werden.

Es ist geplant, dass die bestehende Trasse in Zukunft Leitungen für das so genannte Ultranet aufnehmen soll. Beim Ultranet handelt es sich um eine geplante Hochspannungsgleichstromübertragung. Von Bürgerinitiativen in der Region wurden Bedenken geäußert, dass vom Ultranet bisher unbekannte gesundheitliche Gefahren ausgehen könnten.

Unter Berücksichtigung des Vorsorgegedankens empfiehlt die Stadtverwaltung daher, in unmittelbarer Nähe der Leitung keine neuen Wohngebiete zu entwickeln.

### ***Archäologie***

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

### ***Entwässerung***

Seitens des Eigenbetriebs Stadtentwässerung wurde mitgeteilt, dass es keine Bedenken gibt die potentielle Wohnbaufläche zu erschließen.

### ***Schallschutz***

Bedeutsame Lärmquellen sind der angrenzende Sportplatz, das benachbarte Industriegebiet Koblenz Nord und aufgrund des hohen Schwerlastverkehrsaufkommens der Wallersheimer Kreisverkehr sowie die Hans-Böckler-Straße. So wirken Sportlärm, Gewerbelärm und Verkehrslärm in einem relevanten Umfang auf das potentielle Wohngebiet ein. Da die potentielle Wohnbaufläche erst zu einem späteren Zeitpunkt in das Verfahren aufgenommen wurde, liegt aktuell keine gutachterliche Untersuchung zu den Lärmimmissionen vor. Sollte im weiteren Verfahren an der Fläche festgehalten werden, sollte eine schallschutztechnische Begutachtung vorgenommen werden.

### ***Umweltbelange***

Da diese Fläche erst später in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen wurde, gibt es aktuell kein Umweltgutachten zu der potentiellen Wohnbaufläche. Dennoch wurden die vorkommenden Lebensräume bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes neu erfasst. Im Landschaftsplan wird die potentielle Baufläche als Kleingartenanlage dargestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt den Erhalt der Freizeit- und Kleingärten. Des Weiteren ist der Bereich im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Biotopverbund ausgewiesen. Daher sind Konflikte mit den Belangen der Umwelt zu erwarten.

### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf die Ausweisung eines Wohngebiets zu verzichten, um Konflikte mit der Höchstspannungsleitung und dem Ultranet zu vermeiden.

Aber auch die Lärmsituation und der Arten- und Naturschutz wird als problematisch betrachtet und spricht gegen ein neues Wohngebiet.

### **4.3.13. Sonstige Stadtteile**

Insgesamt sind lediglich in zehn von dreißig Koblenzer Stadtteilen neue Baugebiete vorgesehen. Es handelt sich dabei um die Stadtteile: Arenberg, Arzheim, Bubenheim, Immendorf, Kesselheim, Lützel, Metternich, Niederberg, Pfaffendorfer Höhe und Rübenach.

In den übrigen 20 Stadtteilen wurden keine Neubaugebiete ausgewiesen, da städtebaulich und naturräumlich geeignete Flächen fehlen. Folgende Stadtteile weisen nach derzeitigem Stand keine potentiellen Neubauf Flächen Wohnen auf:

Altstadt, Asterstein, Ehrenbreitstein, Goldgrube, Güls, Horchheim, Horchheimer Höhe, Karthause Flugfeld, Karthause Nord, Karthäuserhofgelände, Lay, Mitte, Moselweiß, Neuendorf, Oberwerth, Pfaffendorf, Rauental, Stolzenfels, Koblenz Süd, sowie Wallersheim.

In diesen Stadtteilen beschränkt sich die städtebauliche Entwicklung auf die Sanierung, Verdichtung oder Umnutzung des Bestandes.

## **5. Gewerbliche Bauflächen**

### **5.1. Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen**

#### **5.1.1. Gewerbeflächen im Bestand**

In der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind gewerbliche Bauflächen im Bestand in einer Gesamtgröße von etwa 540 ha ausgewiesen.

*Hinweis: Auch die Sonderbauflächen Dienstleistungszentrum und Einzelhandel an der Bundesstraße 9 sind aufgrund der gewerbeähnlichen Nutzung in die Gesamtfläche der gewerblichen Flächen im Bestand eingerechnet.*

Diese im Entwurf des FNP als GE-Bestand dargestellten Flächen beinhalten ca. 100 ha unbebaute Reservefläche (Quelle: Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz, Planquadrat Dortmund, 2016). Zum Teil werden die derzeit noch ungenutzten Gewerbeflächen allerdings von Unternehmen für Betriebserweiterungen vorgehalten, so dass sie dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Somit weist die Stadt Koblenz 440 ha bebaute gewerbliche Flächen auf (Stand 2016).

#### **5.1.2. Gewerbeflächen in Planung**

Der FNP enthält rund 90 ha neue gewerbliche Bauflächen, die durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu Gewerbe- und Industriegebieten entwickelt werden sollen.

Im Jahr 2016 hat die Stadt Koblenz die Voruntersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet, durch welche am westlichen Stadtrand in funktionaler Verbindung mit den dort bestehenden gewerblichen Bauflächen „Güterverkehrszentrum A 61“ größere zusammenhängende Gewerbeflächen neu geschaffen werden sollen. Insbesondere um die daraus zu erwartende verkehrliche Mehrbelastung für den Stadtteil Rübenach zu beschränken, hat der Stadtrat am 17.03.2016 eine maximale Größe der neu auszuweisenden Fläche von 60 ha beschlossen.

Sofern die weiteren Planungen noch während des laufenden Fortschreibungsverfahrens konkretisiert werden, sollen die ausgewählten Flächen in den FNP integriert werden.

Je nachdem, ob man die unbebauten Bestandsflächen und die GVZ-Erweiterung berücksichtigt, steht in den nächsten Jahren ein Potential zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zwischen 90 ha (nur Neuausweisungen FNP) und max. 250 ha (Neuausweisungen, Reserve und Erweiterung GVZ) zur Verfügung. Das entspricht einer Steigerung um 17 bis 57 %.

Dabei ist zu bedenken, dass große gewerbliche Potentiale, die sich mittelfristig durch die Konversion freier oder mindergenutzter militärischer Liegenschaften ergeben, bei den Berechnungen zu den zusätzlichen zukünftigen Gewerbeflächen nicht berücksichtigt wurden. Ausnahme stellen hier lediglich die ehemalige Hundeschule in Bubenheim und der technische Bereich Ost der Fritsch-Kaserne dar, die bereits als Neubaufäche Gewerbe im FNP dargestellt sind.

Gewerbeflächen Bestand (laut Darstellung FNP)	540 ha
davon ungenutzte Reserve (laut Erfassung Kocks 2017)	100 ha
davon Gewerbeflächen in Nutzung	440 ha

Geplante Neubaugebiete Gewerbe (laut Darstellung FNP)	90 ha
Geplanter Entwicklungsbereich GVZ A 61	max. 60 ha
Reserve im Bestand	100 ha
Neubaupotential Gesamt	max. 250 ha

Erweiterung Ausweisungen Gewerbe im FNP	von 540 auf 630 ha	Steigerung um 17 %
Erweiterung Ausweisung Gewerbe unter Berücksichtigung Planung Entwicklungsbereich Erw. A 61	von 540 auf 690 ha	Steigerung um 28 %
Erweiterung Ausweisung Gewerbe bei Berücksichtigung Reserven	von 440 auf 630 ha	Steigerung um 43 %
Erweiterung Ausweisung Gewerbe bei Berücksichtigung Reserven und Erw. GVZ	von 440 auf 690 ha	Steigerung um 57 %

**Zahlen zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen**

**5.1.3. Gewerbeflächenbedarfsanalyse**

Zur Vorbereitung des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches hat die Stadt Koblenz durch die Ingenieurbüros Kocks Consult GmbH Koblenz und Planquadrat Dortmund eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse erstellen lassen.

Demnach werden in den nächsten 15 Jahren rd. 8 ha Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und 35 ha für intrakommunale Verlagerungen benötigt. Durch die Verlagerungen werden andererseits aber wieder 9 ha für Neuansiedlungen frei.

Dazu kommt die Möglichkeit, dass in zentralen Orten wie Koblenz aus einer Fusion oder Übernahme von Unternehmen oder ähnlichen Vorgängen ggf. eine sehr große Ansiedlung entstehen kann. Die Gutachter empfehlen, für ein solch singuläres Ereignis 25 bis 35 ha zusammenhängende Gewerbeflächen zusätzlich vorzuhalten.

In Summe sollen daher rund 70 ha gewerbliche Bauflächenreserve vorgehalten werden.

Durch die geplante Neuausweisung im FNP von 90 bis 150 ha (je nach Berücksichtigung der Erweiterung des GVZ A 61) wird dieser Wert um mehr als das Doppelte überschritten. Es ist somit davon auszugehen, dass die Flächenpotentiale im FNP auf absehbare Zeit ausreichend sein werden.

Neuansiedlung / Gründung	8 ha
Intrakommunale Verlagerung	35 ha
Wiedernutzung frei werdender Flächen	- 9 ha
Zusammenhängende Zusatz-Reserve für singuläre Spitzennachfrage	max. 35 ha
Summe Bedarf	ca. 70 ha

### **Bedarfsanalyse Gewerbe gemäß GIFPRO, Kocks Ingenieure und Planquadrat Dortmund 2016**

Es wird als vertretbar angesehen, dass der Umfang der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Flächen größer als der im Gutachten prognostizierte Flächenbedarf ist, da der FNP eine Angebotsplanung darstellt. Daher ist es nicht verpflichtend, alle im FNP enthaltenen Neubauflächen im Geltungszeitraum des Planes auch tatsächlich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu Bauland zu entwickeln. Bei einzelnen Baugebieten könnte sich nachträglich etwa aufgrund detailliertere Planungen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sogar herausstellen, dass einzelne Flächen für eine Entwicklung - entgegen der Annahmen bei der FNP-Aufstellung - als Baugebiet dennoch nicht geeignet sind. Daher ist bei der Darstellung der vorgesehenen neuen gewerblichen Bauflächen ein entsprechender Sicherheitszuschlag enthalten.

#### **5.1.4. Flächenbevorratung oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

Die ausgewiesenen Flächen befinden sich überwiegend in der Hand von Privateigentümern. Über eine klassische Entwicklung von Gewerbegebieten durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit anschließender Baulandumlegung ändert sich dieser Zustand nicht. Somit kann die Stadt keinen direkten Einfluss auf die Vergabe an Unternehmen oder die Preisgestaltung nehmen.

Daher wäre es von Vorteil, wenn die Stadt Flächen, die sich zur Ausweisung von neuen Baugebieten eignen, bereits frühzeitig kaufen würde. Eine solche Flächenbevorratung kann auch durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt erfolgen, so dass keine direkten Belastungen für den Haushalt der Stadt entstehen.

Die Priorität der Entwicklung neuer Gewerbebauflächen könnte man dann davon abhängig machen, ob und in welchem Umfang die Stadt Flächeneigentümer ist. Zum Zwecke der Flächenbevorratung vor der Schaffung von verbindlichen Baurechten hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt 2017 zum Beispiel das Gelände der ehemaligen Hundeschule der Bundeswehr in Bubenheim gekauft.

Ein großer städtischer Flächenanteil in potentiellen Baugebieten würde zudem die Durchführung der Planverfahren erleichtern und die Vergabe des Baulandes an Bauwillige könnte zusätzlich unter Gesichtspunkten des Allgemeinwohls erfolgen.

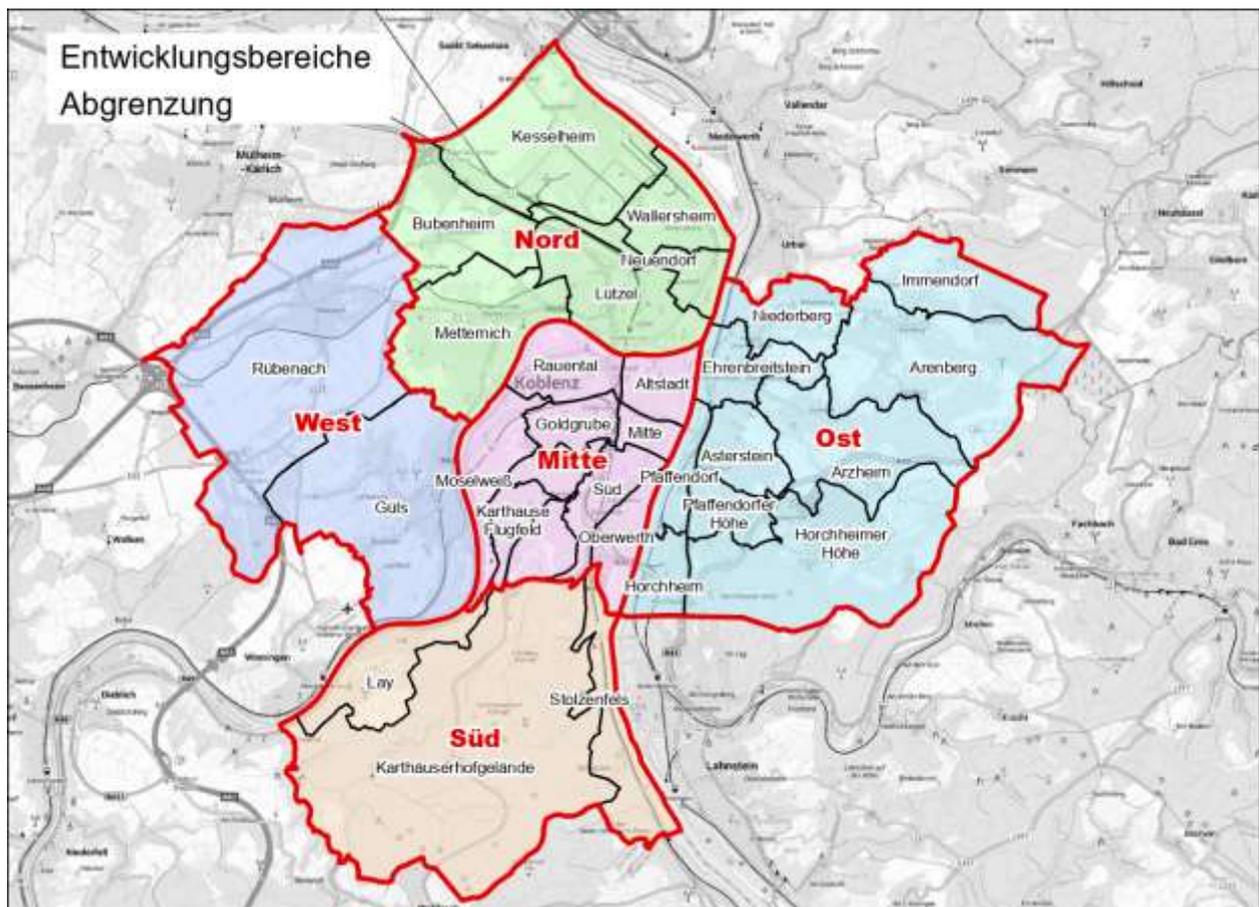
Diese Problematik wurde von der Stadtverwaltung schon lange erkannt, jedoch fehlte es an freien Haushaltsmitteln, die für die langfristige Vorfinanzierung eines Flächenerwerbs in möglichen Baugebieten zur Verfügung gestellt werden konnten.

Ogleich es an einer strategischen Flächenbevorratung mangelt, hat die Stadt bereits städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt und plant im Bereich des Güterverkehrszentrums A 61 auch in Zukunft von diesem Instrumentarium Gebrauch zu machen.

Bei städtebaulichen Entwicklungsbereichen ist ein Zwischenerwerb durch die Stadt vorgesehen, so dass hier ähnliche Möglichkeiten wie bei der Flächenbevorratung bestehen. Dabei ist zu bedenken, dass die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen an enge rechtliche Vorgabe gebunden ist. So muss die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn ein erhöhter Bedarf an Wohn- oder Arbeitsstätten zu decken ist. Dieser Nachweis kann jedoch nicht immer eindeutig erbracht werden.

### 5.1.5. Einteilung der Stadt in Entwicklungsbereiche

Gewerbe- und Industrieentwicklung sind als Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen und sollten daher ganzheitlich betrachtet werden. Hierbei kommt es auf die Verantwortung und Wirkung der gesamten Region an, daher wurde die Stadt in fünf wirtschaftliche Entwicklungsbereiche eingeteilt. Jeder Entwicklungsbereich besitzt ganz eigene Branchenschwerpunkte, Entwicklungsziele, einen eigenen städtebaulichen Charakter und steht vor eigenen Herausforderungen. Diese sollen konkretisiert und jeder Entwicklungsbereich hierdurch individuell gefördert werden. Auch die Sonderbaugebiete sind mit in die Entwicklungsbereiche einbezogen worden, da diese teilweise große Dienstleistungsunternehmen oder Einzelhändler beherbergen und so einen erheblichen Anteil an Arbeitsplätzen und wirtschaftlicher Stärke bündeln.



### ***Entwicklungsbereich Nord***

Im Entwicklungsbereich Nord befindet sich das größte zusammenhängende Gewerbecluster von Koblenz sowie der Technologiepark. Ein kleineres etwas abseits gelegene Gewerbegebiet befindet sich außerdem oberhalb von Metternich. Mit den Unternehmen Compugroup Medical SE, ZF, Aleris Rolled Products Germany GmbH und Stabilus bündelt das Gewerbegebiet Nord die meisten der großen Unternehmen in Koblenz.

Die Gewerbeflächen im Entwicklungsbereich Nord sind teilweise bereits voll bebaut, sodass nur wenige Flächen für eine weitere Entwicklung zur Verfügung stehen. Durch die neue Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz wird die Schaffung von Planungssicherheit der bestehenden Unternehmen ein Schwerpunktthema im Entwicklungsbereich darstellen.

### ***Entwicklungsbereich Ost***

Der Entwicklungsbereich Ost besitzt nur wenige Gewerbe- und Sonderbauflächen. Fast die gesamte Gewerbefläche des Entwicklungsbereiches Ost ist im kleinen interkommunalen Gewerbegebiet Koblenz-Urbar gebündelt. Auch die Flächenpotentiale im Entwicklungsbereich Ost sind sehr knapp und beschränken sich auf das interkommunale Gewerbegebiet und eine kleine Fläche in Horchheim.

### ***Entwicklungsbereich Süd***

Der Entwicklungsbereich Süd umfasst die Stadtteile Lay, Stolzenfels und den Koblenzer Stadtwald. Die einzige nennenswerte Gewerbefläche stellt die Koblenzer Brauerei dar. Es besteht der Planungswille die Fläche städtebaulich zu entwickeln und ein Hotel anzusiedeln. Der Bereich kann als „Eingangstor“ zum oberen Mittelrheintal betrachtet werden und wird daher schwerpunkttechnisch touristisch entwickelt.

### ***Entwicklungsbereich West***

Mit dem Industriegebiet A 61 und dem GVZ befindet sich in diesem Entwicklungsbereich der zweite große Gewerbecluster der Stadt Koblenz. Dieser Bereich weist noch hohe Flächenpotentiale auf, sodass die Ausweisung neuer Gewerbebauflächen ein Themenschwerpunkt darstellt. Ein bekanntes Unternehmen welches sich bereits angesiedelt hat ist der Fahrradhersteller Canyon.

### ***Entwicklungsbereich Mitte***

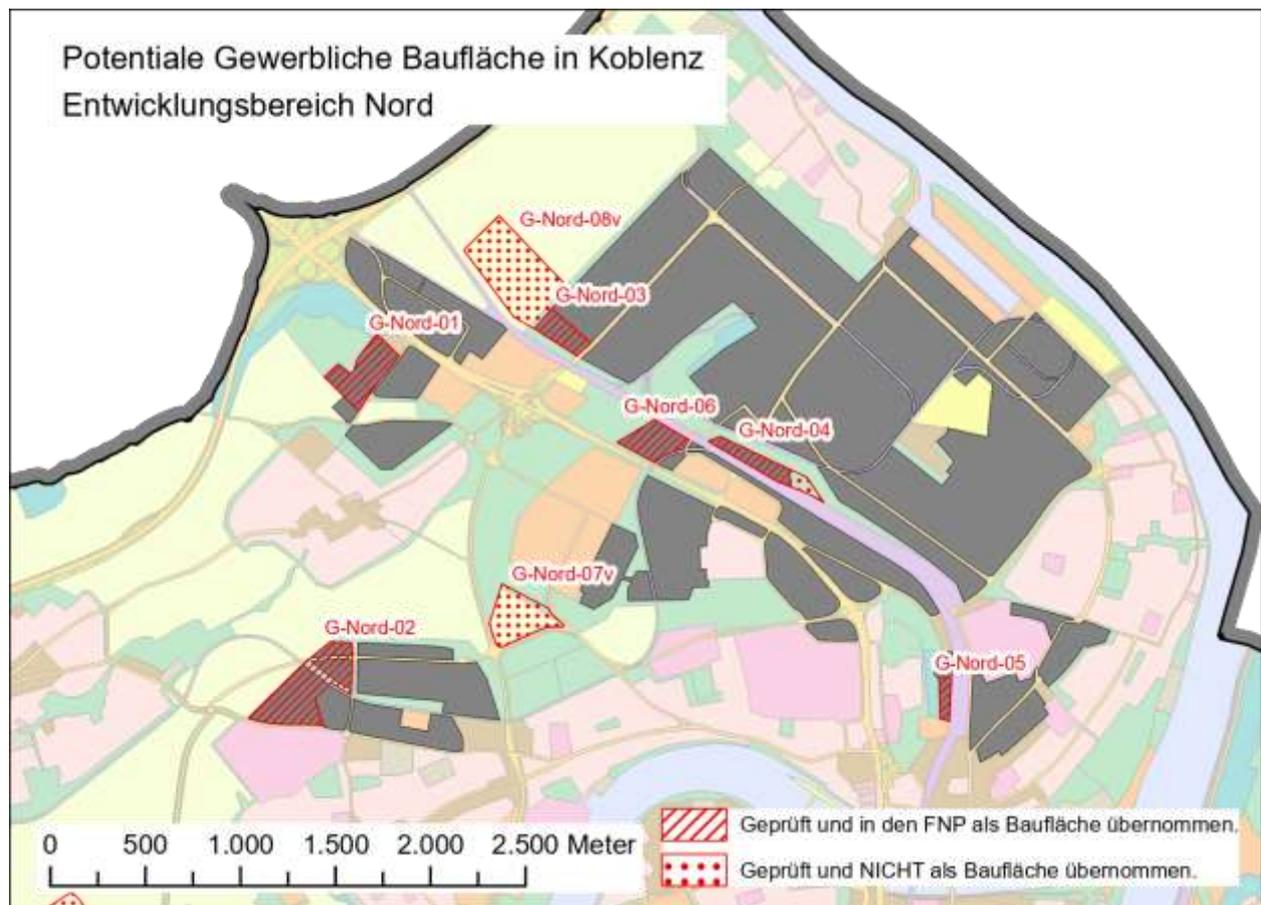
Der Entwicklungsbereich beschränkt sich auf die dicht bebauten Stadtteile im Stadtzentrum von Koblenz. Hier gibt es mit Ausnahme des Moselbogens kaum noch mittlere Flächenpotentiale, sodass Neubauprojekte häufig nur in Kombination mit dem Abriss alter Bausubstanzen umgesetzt werden können. Ein Arbeitsplatzschwerpunkt stellt dabei das Verwaltungszentrum Rauental dar, in dem auch die Debeka ihren Hauptsitz hat. Neben den zahlreichen Arbeitsplätzen in den Dienstleistungsunternehmen und Behörden in diesem Entwicklungsbereich hat sich durch die Bundesgartenschau 2011 ebenfalls der Tourismus zu einem Schwerpunktthema in diesem Entwicklungsbereich entwickelt.

## 5.2. Geplante gewerbliche Bauflächen

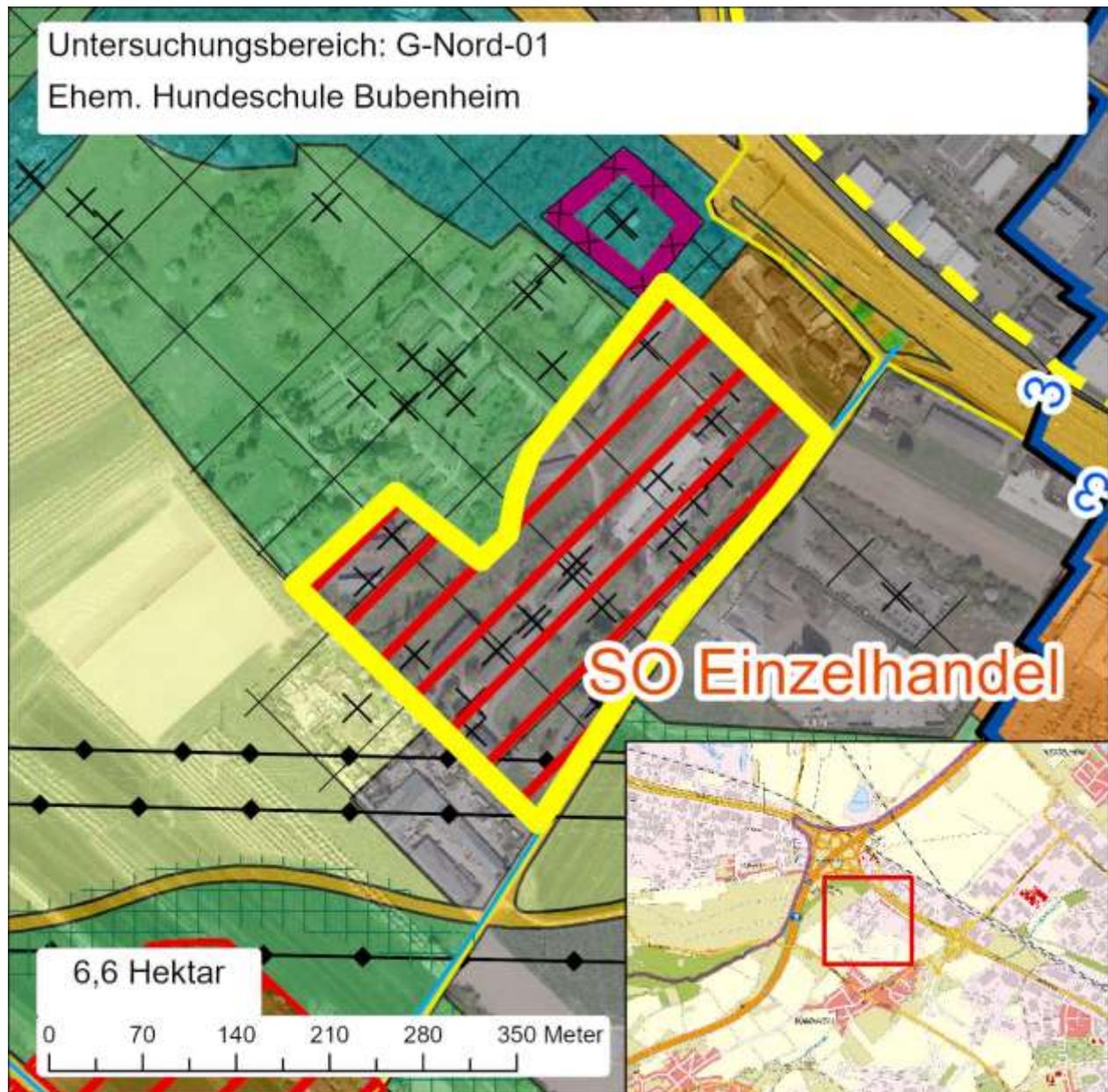
### 5.2.1. Gewerbliche Bauflächen „Entwicklungsbereich Nord“

#### 5.2.1.1. Vorbemerkungen Gewerbliche Bauflächen „Entwicklungsbereich Nord“

Der gewerbliche Entwicklungsbereich Nord umfasst die Stadtteile Bubenheim, Kesselheim, Lützel, Metternich, Neuendorf und Wallersheim. Mit Ausnahme des Gewerbegebiets im Stadtteil Metternich sind die Gewerbeflächen zusammenhängend und bilden so das größte Gewerbegebiet der Stadt Koblenz. Die zusammenhängende Gewerbefläche verläuft entlang der B9, fast bis zur A 48 und dehnt sich Richtung Osten teilweise bis zum Rhein aus. Das Gewerbegebiet ist trimodal an die Autobahn, die Bahnstrecke und an den Rhein angeschlossen. Die Gewerbeflächen in Metternich liegen am nördlichen Rand des Stadtteils und sind aktuell vor allem über die Rübenacher Straße und L 52 an die Bundesautobahn 61 angeschlossen. Nach Fertigstellung der Nordtangente erfahren die Gewerbeflächen eine Aufwertung der Anbindung, da das überörtliche Straßennetz schneller erreichbar ist. Restriktionen bestehen vor allem im zusammenhängenden Gewerbegebiet nordöstlich der Bahnstrecke Koblenz-Bonn durch die 2019 erweiterte Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz.



Nordöstlich der Bahnstrecke sind kaum noch Flächenpotentiale vorhanden. Südwestlich von ihr gibt es hingegen vor allem in Bubenheim und Metternich noch einige Flächenpotentiale, die nicht durch Restriktionen des Wasserschutzgebietes tangiert werden. Allerdings grenzen diese Flächen teilweise direkt an Wohngebiete, bzw. direkt an das BwZK in Metternich, sodass diese nicht für die Ansiedelung von störenden Gewerbe geeignet sind.

**5.2.1.2. G-Nord-01 – „Ehem. Hundeschule Bubenheim“****Allgemeine Beschreibung**

Die Bundeswehr hat die Nutzung der Hundeschule in Bubenheim vor vielen Jahren aufgegeben. Die Fläche der ehemaligen militärischen Liegenschaft wurde an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übertragen, die das Gelände einer Folgenutzung zuführen soll. Im Jahr 2017 hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Koblenz die Fläche mit dem Ziel gekauft, ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Es gab in den Vorjahren bereits vereinzelt Anfragen von Investoren, die dort die Errichtung eines Hotelkomplexes oder kommerziellen Sportangebotes vorsahen. Solche Ideen kamen jedoch nie über die ersten Planungsschritte hinaus. Im Jahre 2016 wurden die Gebäude der Hundeschule für die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylbewerbern durch das Land Rheinland-Pfalz verwendet. Inzwischen ist jedoch die Zahl der ankommenden Flüchtlinge wieder stark zurückgegangen, sodass die Fläche nicht mehr für die Unterbringung von Flüchtlingen und Migranten genutzt wird.

Nach Auffassung der Stadt Koblenz hat die Erfahrung gezeigt, dass die Etablierung einer Sondernutzung wie eines Hotels oder einer Indoor-Ski-Halle an diesem Standort unrealistisch ist. Die Entwicklung eines Wohngebietes wäre an diesem Standort aufgrund des benachbarten Industriegebietes mit einem Asphaltmischwerk und aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen durch die Autobahn 61 sowie die Bundesstraße 9 nicht möglich. Daher bietet sich schlussendlich eine gewerbliche Folgennutzung des Geländes an.

Da das Gelände schon lange brachlag, hat sich insbesondere im nordwestlichen Teil eine schützenswerte Flora und Fauna entwickelt. Hierzu wurde im Jahr 2010 ein entsprechendes faunistisches Gutachten erstellt. Dieser Bereich soll daher keiner Bebauung zugeführt werden und wird im FNP als Grünfläche dargestellt.

### ***Archäologie***

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt. Da es sich um eine Konversionsfläche handelt ist allerdings davon auszugehen, dass das Konfliktpotential eher niedrig ist.

### ***Entwässerung***

Bei Neunutzung der Hundeschule ist bei der Ableitung des Oberflächenwassers eine Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

### ***Umweltbelange***

Da das Gelände lange brachlag, hat sich insbesondere im nordwestlichen Teil eine schützenswerte Flora und Fauna entwickelt. Hierzu wurde in 2010 ein entsprechendes faunistisches Gutachten erstellt. Dieser Bereich soll daher keiner Bebauung zugeführt werden und wird im FNP als Grünfläche dargestellt.

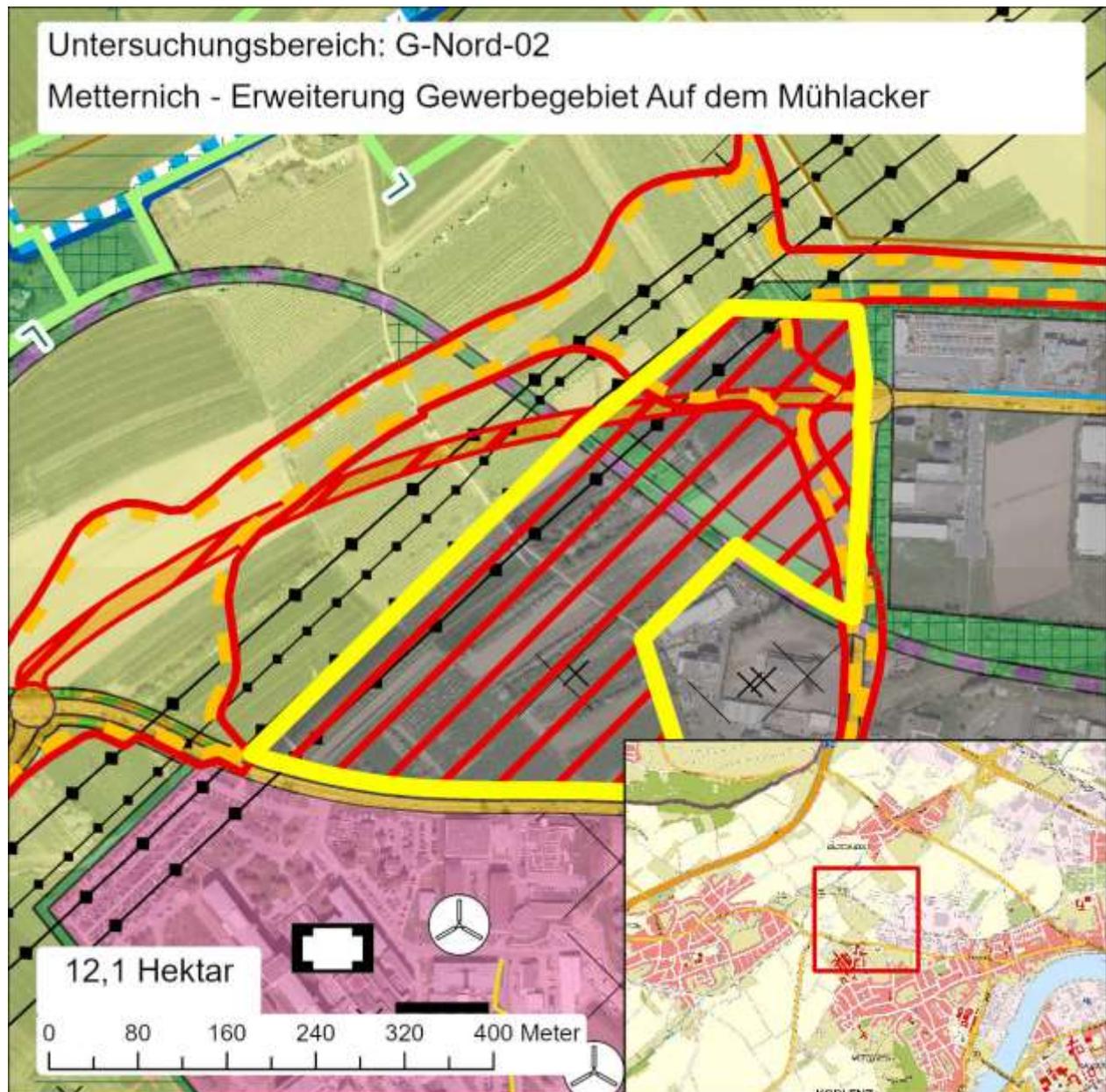
Die Maßnahmen des Landschaftsplanes sehen in diesem Bereich eine Eingrünung von Siedlungs- und Gewerbegebieten vor, sowie zusätzlich die Erhaltung von alten Baum und Gehölzbeständen.

Der Umweltgutachter sieht das Gelände aufgrund der Vorbelastungen und der Lage für eine gewerbliche Nutzung als gut geeignet. So wurde bereits bei der Abgrenzung des Gebietes auf bedeutende faunistische Lebensräume, sowie Baum- und Gehölzbestände Rücksicht genommen. Die hohen Konfliktpotentiale durch ggf. in Gebäudenischen oder Baumbeständen lebende streng geschützte Fledermausarten können durch entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden. So wird das Konfliktpotential mit entsprechenden Maßnahmen als Mittel eingestuft. Es wird empfohlen ältere Baum- und Gehölzstrukturen soweit wie möglich zu erhalten und für die Durchgrünung/ Eingrünung in die gewerbliche Fläche zu integrieren.

### ***Empfehlung***

Der Bereich weist keine hohen Konfliktpotentiale auf und ist daher gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Hinzu kommt, dass der Bereich außerhalb des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz liegt. Daher sollte nach Ansicht der Stadtverwaltung die potentielle Gewerbebaufläche in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

### 5.2.1.3. G-Nord-02 - Erweiterung Gewerbegebiet „Auf dem Mühlacker“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Das geplante Gewerbegebiet „Auf dem Mühlacker“ erweitert das bestehende Gewerbegebiet Metternich II Richtung Osten. Durch die potentielle Gewerbebaufläche entsteht ein gerader Abschluss der Metternicher Gewerbegebiete nach Westen, sodass es sich hier um einen Lückenschluss handelt, der den Siedlungsrand begradigt und arrondiert. Südlich der Fläche befindet sich das Bundeswehrzentral Krankenhaus. Im Westen und Norden liegen die landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Ortssteilen Rübenach, Bubenheim und Metternich mit den Verläufen des Brücker Bachs bzw. Bubenheimer Bachs. Die Bebauung der bestehenden Gewerbegebiete ist durch kleinere und mittlere Betriebe gekennzeichnet, welche auch den Bebauungsmaßstab für die neuen gewerblichen Bauflächen vorgeben sollten. Aktuell werden die Flächen des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Teilweise ist (Obst-) Baumbestand vorhanden.

Zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbegebiet Metternich I verläuft die Trasse der stillgelegten Bahnverbindung nach Bassenheim. Parallel zu dieser Trasse verläuft ein

Wirtschaftsweg. Der nordwestliche Teil des potentiellen Gewerbegebiets wird von Hochspannungsleitungen überspannt. Hieraus ergeben sich Beschränkungen für die Bebauung, die im Bebauungsplanverfahren recherchiert und beachtet werden müssen. Die Überspannung steht einer gewerblichen Nutzung jedoch nicht entgegen, da niedrige Gebäude oder Lagerflächen unter den Leitungen in der Regel zulässig sind.

Die betreffenden Flächen sind zum großen Teil bereits im alten Flächennutzungsplan als potentielle gewerbliche Bauflächen dargestellt. Teil des alten Flächennutzungsplanes sind zudem die Flächen für die planfestgestellte Nordtangente / L 52 neu. Insbesondere die geplante Ost-West-Verbindung mit ihren planfreien Anschlussstellen zwischen der bestehenden L 52 Richtung Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum und der eigentlichen Nordtangente im Osten wirkt sich im alten Flächennutzungsplan erheblich auf den Flächenzuschnitt aus. Im neuen Flächennutzungsplan wird ein alternativer Verlauf der Ost-West-Verbindung der L 52 neu auf der bestehenden Trasse der Gewerbegebietsstraße „Im Metternicher Feld“ unter Wegfall der planfreien Straßenknoten vorgeschlagen. Der alternative Verlauf der L 52 kann zudem – im Unterschied zur planfestgestellten anbaufreien Variante – gleichzeitig eine Erschließungsfunktion für die neuen gewerblichen Flächen übernehmen. Beide Varianten stehen derzeit zur Diskussion und werden untersucht, sodass die potentielle Gewerbebaufläche in Verbindung mit der Nordtangente / L 52 geplant werden sollte. Weitere Erläuterungen zum Straßenbauprojekt finden sich in Kapitel 8.3.1.2 auf Seite 243.

### **Archäologie**

Auch wenn für die Fläche keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, regt die Landesarchäologie an, den genauen Sachstand baubegleitend zu untersuchen. Die Fläche ist bereits größtenteils durch Bimsausbeute geprägt worden.

### **Entwässerung**

Die Erweiterungsfläche „Auf dem Mühlacker“ ist in der angrenzenden Kanalisation nicht berücksichtigt. Zur Beurteilung zukünftiger Entwässerungsmöglichkeiten sind zusätzliche Untersuchungen am nachgelagerten Entwässerungsstrang (äußere Erschließung) erforderlich. Die Erweiterungsfläche südlich der Bahntrasse ist von Seiten der Entwässerung nicht erschlossen. Ein Entwässerungskanal ist nicht vorhanden. Eine Überprüfung der möglichen Entwässerung an das bestehende Kanalnetz erfolgt im Rahmen der Generalentwässerungsplanung.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im Nordosten des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereiche genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen des Bereichs „Auf dem Mühlacker“ als landwirtschaftliche Flächen und – im Vorgriff auf eine Umsetzung der planfestgestellten L 52 neu – als Straßenfläche dargestellt. Die vorgeschlagene Neuausweisung

von gewerblichen Flächen mit einer alternativen Handhabung der Verkehrsflächenentwicklung (Reduzierung der planfestgestellten Flächen, alternative Straßenführung) bedeutet in diesem Bereich eine deutliche Verbesserung in der Freiflächenbilanz gegenüber den bisherigen Planungen. Aus planerischer Sicht erscheint eine Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung insbesondere im Zusammenhang mit einer veränderten verkehrsplanerischen Perspektive in diesem Bereich sinnvoll. Der neue grüne Rand der Gewerbegebietserweiterung kann zugleich zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und der Abschirmung gegenüber der Feldflur-Passage dienen.

Hinsichtlich der Umweltverträglichkeit führt die Bebauung der Fläche zum Verlust eines Teillebensraumes der Feldvögel sowie eines strukturreichen Biotopmosaiks. Demzufolge sind hohe bis sehr hohe artenschutzrechtliche Konflikte absehbar. Zudem sind die Flächen südwestlich des Bahndammes für den regionalen und auch lokalen Biotopverbund von hoher Bedeutung. Durch die kumulativen Auswirkungen, die durch die geplanten Bauflächenausweisungen in Rübenach, Bubenheim und Metternich entstehen, besteht ein sehr hohes Risiko, dass die erforderliche Mindestgröße des Lebensraumes der Feldvögel unterschritten wird.

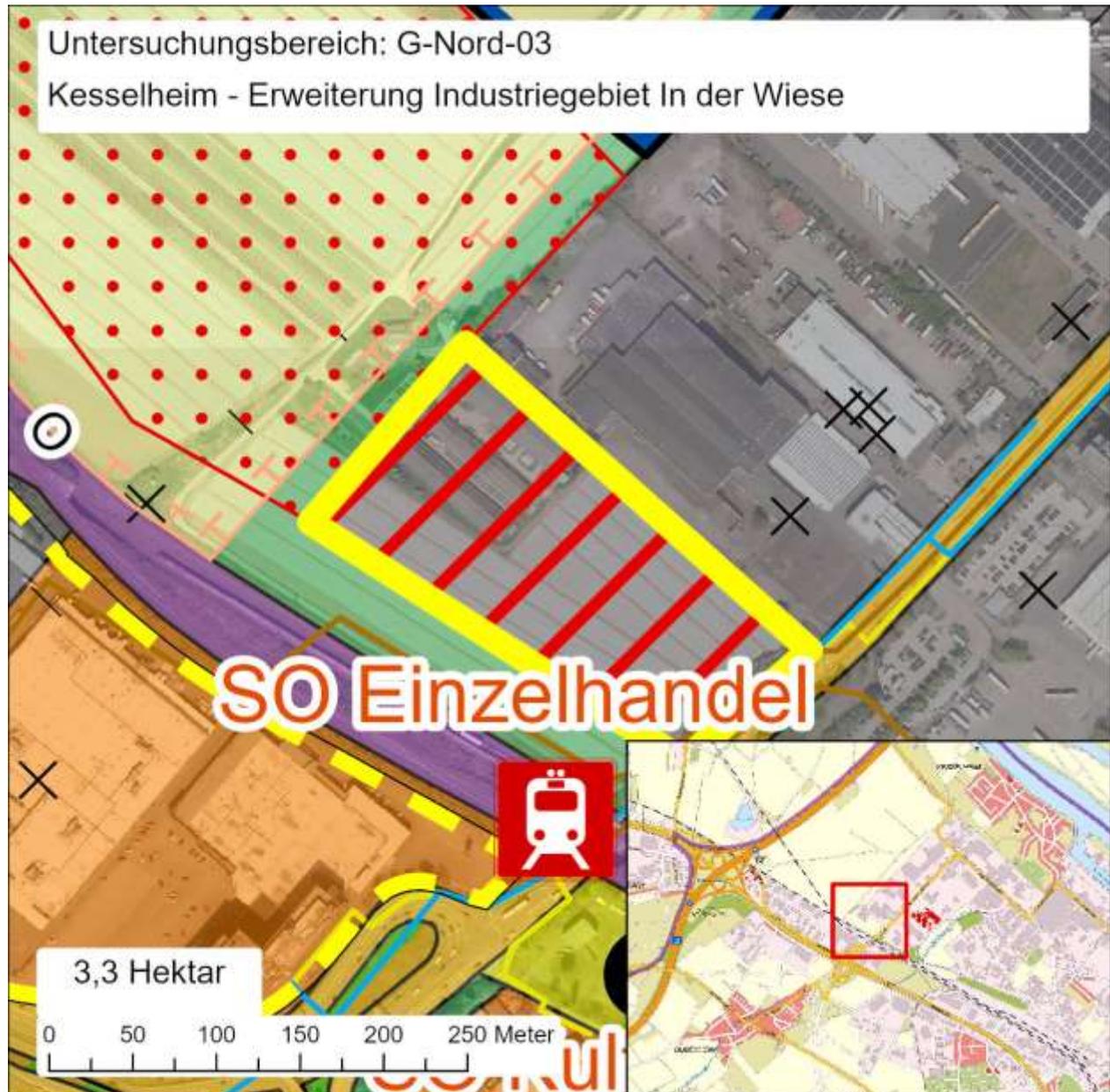
Insgesamt sind die artenschutzrechtlichen Konflikte nur mit einem sehr hohen Aufwand zu lösen. Der Ausgleich scheint jedoch aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Stadtgebietes unrealistisch zu sein.

Der Gutachter empfiehlt die ursprüngliche Flächenausweisung auf die Fläche nördlich des Bahndammes sowie auf eine Teilfläche zwischen BWZK und dem vorhandenen Gewerbegebiet zu reduzieren. Damit kann ein großer Teil der Biotopverbundflächen erhalten und die artenschutzrechtlichen Konflikte vermindert werden.

**Empfehlung:**

Aufgrund der Konfliktpotentiale mit den Belangen der Umwelt empfiehlt die Stadtverwaltung der Argumentation des Umweltgutachters zu folgen und die geplante Gewerbebaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, da eine einheitliche Siedlungsgrenze bis zum Bundeswehrzentral Krankenhaus hergestellt werden soll. Mögliche Konflikte z.B. bei der Entwässerung müssen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes untersucht. Es ist davon auszugehen, dass auf Ebene des Bebauungsplanes mögliche Probleme gelöst werden können.

## 5.2.1.4. G-Nord-03 – Erweiterung GI „In der Wiese“

**Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle neue Gewerbegebietsfläche „In der Wiese“ liegt im Bereich des Stadtteils Kesselheim am Südwestrand des Industriegebiets „Rheinhafen“. Das Gebiet wird im Südosten von der August-Horch-Straße begrenzt, von der aus eine Erschließung erfolgen kann. Im Südwesten liegen eine landwirtschaftliche Fläche, ein Wirtschaftsweg (Mülheimer Weg) und die Trasse der linksrheinischen Bahnlinie. Im Westen liegen die ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen von Kesselheim. Auch hier verläuft der bereits erwähnte Mülheimer Weg. Im Nordosten grenzt das bestehende Gewerbe des Industriegebiets „Rheinhafen“ mit kleineren und mittelgroßen gewerblichen Anlagen an. Die Flächen der perspektivisch zu entwickelnden gewerblichen Baufläche „In der Wiese“ werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Baum- und Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Der am Rande verlaufende Mülheimer Weg verbindet die L 126 im Nordosten mit der August-Horch-Straße im Südwesten.

Im alten Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Freibereich setzt sich im Südosten (auf der anderen Seite der August-Horch-Straße) als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fort, so dass hier quasi ein Grünzug parallel zu den Bahngleisen entsteht. Dieser Grünzug ist durch die bereits erfolgte und der Darstellung des alten Flächennutzungsplans widersprechende Erweiterung der Gewerbegebietsfläche östlich der August-Horch-Straße deutlich reduziert worden. Der neue Flächennutzungsplan passt die Darstellung den (geschaffenen) Realitäten an und stellt diesen Bereich nun als gewerbliche Baufläche dar. Gleichwohl bleibt ein schmalerer Grünzug zwischen Gewerbe und Bahngleisen bestehen, der eine Verbindung zwischen dem Freibereich am Bubenheimer Bach weiter im Osten und den landwirtschaftlichen Flächen von Kesselheim im Westen schafft.

Derzeit befindet sich auf der Fläche ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Entwicklung des Gewerbegebietes sollte in Abstimmung mit dem Eigentümer erfolgen, so dass die Existenz des Betriebes nicht gefährdet wird.

Das potentielle Gewerbegebiet befindet sich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Nach den Bestimmungen der Rechtsverordnung zu diesem Wasserschutzgebiet ist die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten in der Zone IIIa nicht zulässig ausgenommen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Einvernehmen mit der oberen Wasserbehörde. Da es sich um eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes handelt hält die Stadtverwaltung eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle für vertretbar. Des Weiteren findet sich in der Rechtsverordnung die ergänzende Regelung, dass Gewerbegebiete auch in der Schutzzone IIIa ausgewiesen werden dürfen, falls sie südwestlich der Eisenbahnlinie Koblenz-Bonn liegen. Die hier in Rede stehende Fläche liegt zwar nordöstlich der Bahnlinie, da sie aber unmittelbar an die Bahnlinie grenzt, liegt sie am äußersten Rand des Bereiches, in dem neue Gewerbegebiete aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig sind. Vor diesem Hintergrund dürfte eine Ausnahmegenehmigung in diesem Grenzbereich ggf. erteilt werden können.

Es sind keine großen Aufwendungen für die Erschließung und Herstellung der Ver- und Versorgungsleitungen notwendig, da diese auf kurzem Wege von der August-Horch-Straße herangeführt werden können.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen im Gebiet bekannt.

### **Entwässerung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Stellungnahme von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Abteilung Wasserwirtschaft – erwartet, ob für dieses Baugebiet eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet in Aussicht gestellt werden kann. Diese Ausnahmegenehmigung müsste bei der Bearbeitung eines Bebauungsplanverfahrens eingeholt werden.

Wenn im Rahmen der Behördenbeteiligung erklärt wird, dass eine Ausnahmegenehmigung ausgeschlossen ist, kann die gewerbliche Potentialfläche beim weiteren Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes entfallen.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im Südosten des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereich genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

### ***Umweltbelange***

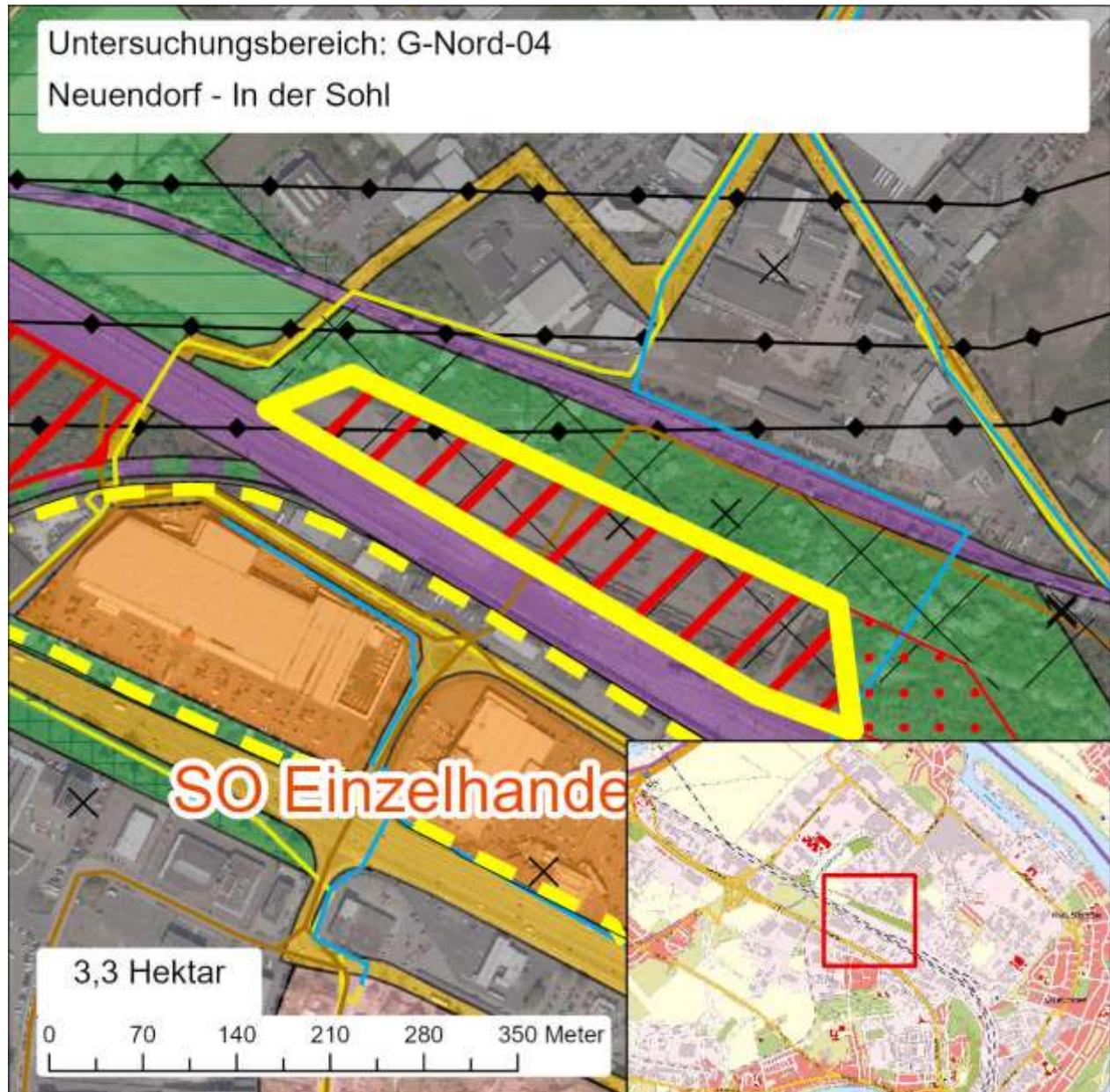
Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die potentiellen gewerblichen Bauflächen des Bereichs „In der Wiese“ als Bereich zur Anreicherung der Feldflur (Landwirtschaft) durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen ausgewiesen. Diesem Ziel wird insofern entsprochen, als dass die Ränder des neuen Gewerbegebiets als auch der westliche Rand des bestehenden Industriegebiets an der August-Horch-Straße im Flächennutzungsplan durchgehend als Grünflächen dargestellt sind. Dieser „grüne Rand“ kann zugleich als Bereich für Ausgleichsmaßnahmen bei einer Umsetzung einer gewerblichen Entwicklung im betreffenden Bereich dienen.

Der Umweltbericht schätzt das Konfliktpotential ohne Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als hoch ein, da die gewerbliche Baufläche in einem Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) und teilweise im Bereich eines städtischen Grünzuges liegt. Des Weiteren gehört der südöstliche Randbereich zu einer Vernetzungsfläche/ Trittstein-Biotop des lokalen Biotopverbunds. Insgesamt gelten die Konflikte allerdings als lösbar, sodass bei einer Gewährleistung des Grundwasserschutzes und der Ausgrenzung des südöstlichen Randbereiches von der Baufläche, das Konfliktpotential auf ein mittleres Maß reduziert werden kann.

### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung empfiehlt die geplante Gewerbebaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Das Konfliktpotential mit den Belangen des Wasserschutzgebietes IIIa ist dabei mit der oberen Wasserbehörde abzustimmen und kann in Form von Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden.

## 5.2.1.5. G-Nord-04 - „In der Sohl“

**Allgemeine Beschreibung**

Die geplante gewerbliche Baufläche „In der Sohl“ liegt im nordwestlichen Ausläufer des Koblenzer Stadtteils Neuendorf, an der Grenze zum Stadtteil Kesselheim. Die Fläche wird im Norden von einer Grünfläche an der Hafenbahn begrenzt. Nördlich der Hafenbahn schließen sich die ausgedehnten Gewerbe- und Industrieflächen des Industriegebiets „Rheinhafen / Güterverkehrszentrum“ an. Im Süden befinden sich brachgefallene Gleisanlagen des dortigen Güterbahnhofs. Ferner verläuft hier die überregional bedeutsame linksrheinische Bahnlinie. Im Nordwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch eine Straße vom Gebiet „In der Sohl“ getrennt sind. Als ehemaliger Feldweg weist diese Straße eine geringe Breite und Ausbaustandard auf, wird als kürzeste Verbindung zwischen der Andernacher Straße und der Carl-Spaeter-Straße jedoch stark befahren.

Die umgebende Bebauung ist durch unterschiedliche Gewerbeanlagen geprägt. Für das betreffende Gebiet ist eine Nutzung durch kleinere und mittlere Unternehmen denkbar, wobei die Tiefe des Gebiets die künftige Grundstückstiefe vorgibt. Eine Erschließung ist

von Südosten durch eine Verlängerung eines Abzweigs der Schönbornsluster Straße möglich.

Aktuell wird ein großer Teil der Fläche zur Gesteinsaufbereitung und zum Bodenrecycling genutzt. Da jedoch keine gewerbliche Bebauung vorhanden ist, wird der Bereich derzeit nicht als Gewerbegebiet betrachtet. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollten die planerischen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung geschaffen werden.

Durch die Nähe zur Bahnhauptstrecke wäre das Gelände gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet, die einen Bahnanschluss benötigt.

Im alten Flächennutzungsplan 1983 war das Gelände als Bahngelände dargestellt. Zum überwiegenden Teil befindet es sich zum Zeitpunkt der FNP-Fortschreibung schon im Eigentum von Privatpersonen.

Nördlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich eine Brachfläche, die durch langjährige Sukzession dichten Gebüsch- und Baumbestand aufweist. Die Brachfläche befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Koblenz. Hier sieht der FNP eine Grünfläche vor, die weiter entlang der Bahntrasse nach Südosten in den Siedlungsbereich geführt werden soll und dem klimatischen und ökologischen Ausgleich in einen dicht besiedelten Bereich dienen soll.

Im westlichen Abschnitt der möglichen neuen gewerblichen Bauflächen verläuft eine Hochspannungsleitung, die Restriktionen hinsichtlich der Gebäudestellungen und Gebäudehöhen auslösen kann. Des Weiteren befindet sich die potentielle Gewerbebaufläche in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Koblenz Urmitz. Nach den Bestimmungen der Rechtsverordnung zu diesem Wasserschutzgebiet ist die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten in der Zone IIIa nicht zulässig ausgenommen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Einvernehmen mit der oberen Wasserbehörde. Da sich die Fläche mitten in einem Industriegebiet befindet und von bestehender gewerblicher Bebauung umgeben ist hält die Stadtverwaltung Koblenz eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für vertretbar. Darüber hinaus findet sich in der Rechtsverordnung die ergänzende Regelung, dass Gewerbegebiete auch in der Schutzzone IIIa ausgewiesen werden dürfen, falls sie südwestlich der Eisenbahnlinie Koblenz-Bonn liegen. Die hier in Rede stehende Fläche liegt zwar nordöstlich der Bahnlinie, da sie aber unmittelbar an die Bahnlinie grenzt, liegt sie am äußersten Rand des Bereiches, in dem neue Gewerbegebiete aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig sind. Vor diesem Hintergrund dürfte eine Ausnahmegenehmigung in diesem Grenzbereich ggf. erteilt werden können.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Stellungnahme von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Abteilung Wasserwirtschaft – erwartet, ob für dieses Baugebiet eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet in Aussicht gestellt werden kann. Diese Ausnahmegenehmigung müsste bei der Bearbeitung eines Bebauungsplanverfahrens eingeholt werden. Wenn allerdings im Rahmen der Behördenbeteiligung erklärt wird, dass eine Ausnahmegenehmigung ausgeschlossen ist, kann die gewerbliche Potentialfläche beim weiteren Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht weiter Berücksichtigung finden. Aber auch in diesem Fall, würde die bestehende gewerbliche Nutzung weiter existieren.

### **Archäologie**

Auf Hinweis der Landesarchäologie wird für die geplante Baufläche eine baubegleitende Sachstandsermittlung empfohlen.

**Entwässerung**

Aussagen der Stadtentwässerung stehen noch aus, da die potentielle Gewerbebaufläche erst später in das Verfahren aufgenommen wurde.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen in Teilbereichen des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereiche genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

**Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen als Bereich für den Erhalt sonstiger Gehölzstrukturen ausgewiesen. Aus planerischer Sicht erscheint an dieser Stelle eine Umsetzung neuer gewerblicher Bauflächen zur Arrondierung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets konsequent, zumal in diesem Zusammenhang ein neuer Grünzug zwischen dem Gewerbe und Bahnflächen eingerichtet werden kann.

Insgesamt wird das Konfliktpotenzial bei Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Bebauung der Fläche als sehr hoch eingeschätzt. Es würde sich jedoch wesentlich reduzieren, wenn die gewerbliche Baufläche auf den nordwestlichen Teil beschränkt würde. Der vorhandene Gehölzbestand sowie auch die Lebensräume der Mauereidechse entlang der Bahnanlagen könnten durch eine Flächenreduzierung erhalten werden. Andernfalls wäre mit einem sehr hohen Kompensationsbedarf sowie großen artenschutzrechtlichen Problemen zu rechnen.

**Empfehlung**

Die Stadtverwaltung ist der Ansicht, dass den Empfehlungen des Umweltgutachters gefolgt werden sollte, die potentielle Gewerbebaufläche im Flächennutzungsplan auf den nordwestlichen Bereich zu reduzieren. Der sehr hohe und aufwändige Kompensationsbedarf um artenschutzrechtliche Konflikte zu lösen ist für die Größe der reduzierten Fläche nicht rentabel.

**5.2.1.6. G-Nord-05 – „Ehemalige-StOV-Feste Franz“****Allgemein**

Die ehemalige Standortverwaltung (STOV) der Bundeswehr wird inzwischen nicht mehr militärisch genutzt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat als Eigentümerin der Liegenschaft die Aufgabe, die Flächen einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Daher sind in Kooperation zwischen der BImA und der Stadt Ideen und Konzepte für eine zivile Nutzung zu erarbeiten. Hierbei ist das unter Denkmalschutz stehende Areal der Feste Franz entsprechend städtebaulich zu integrieren.

Das Gelände ist aufgrund seiner eher schmalen Ausbreitung zwischen Hang und Bahnstrecke für Betriebe mit großem Flächenbedarf nicht geeignet. Dennoch bietet die Fläche durch die zentrale Lage und den geringen Abstand zur Innenstadt sehr starke Standortvorteile. So ist der Standort in erster Linie für die Ansiedlung von kleineren (Handwerks-)Betrieben geeignet, deren Kunden in der Innenstadt angesiedelt sind. Auch für (kreative) Dienstleistungen könnte der Standort wegen der spannungsreichen Lage am Kernwerk der Feste Franz attraktiv sein.

Die Stadt erwägt die ehemalige Bundeswehr-Standortverwaltung an der Feste-Franz städtebaulich zu entwickeln. Da der Planungswille der Stadt Koblenz eine städtebauliche Entwicklung absehbar macht hat die Stadtverwaltung sich dafür entschieden, diese Fläche nachträglich aus dem Kapitel KUB als Potentialfläche zu übernehmen. Die Konfliktpotentiale sind durch die späte Übernahme der Fläche noch nicht in den Gutachten untersucht worden und nur grob von der Stadtverwaltung abgeschätzt. Da im Zuge der internen Offenlage mit weiteren Gebietsvorschlägen gerechnet wird, die ggf. gutachterlich untersucht werden müssen, werden aus arbeitstechnischen und Kostengründen die Bereiche gesammelt und zusammen in Auftrag gegeben.

### ***Archäologie***

Da der Bereich unmittelbar an der ehemaligen Feste Kaiser Franz liegt und über eine sehr lange Zeit militärisch genutzt wurde, ist mit archäologischen Konflikten zu rechnen. Eine genaue Aussage zu archäologischen Fundstellen wird im Laufe der Trägerbeteiligung eingeholt, da der Bereich erst im Laufe des Verfahrens ergänzt wurde.

### ***Entwässerung***

Entwässerungstechnisch sind die Flächen bereits versiegelt und erschlossen. Daher sind keine, bzw. eher kleinere Konfliktpotentiale im Bereich der Entwässerung zu erwarten.

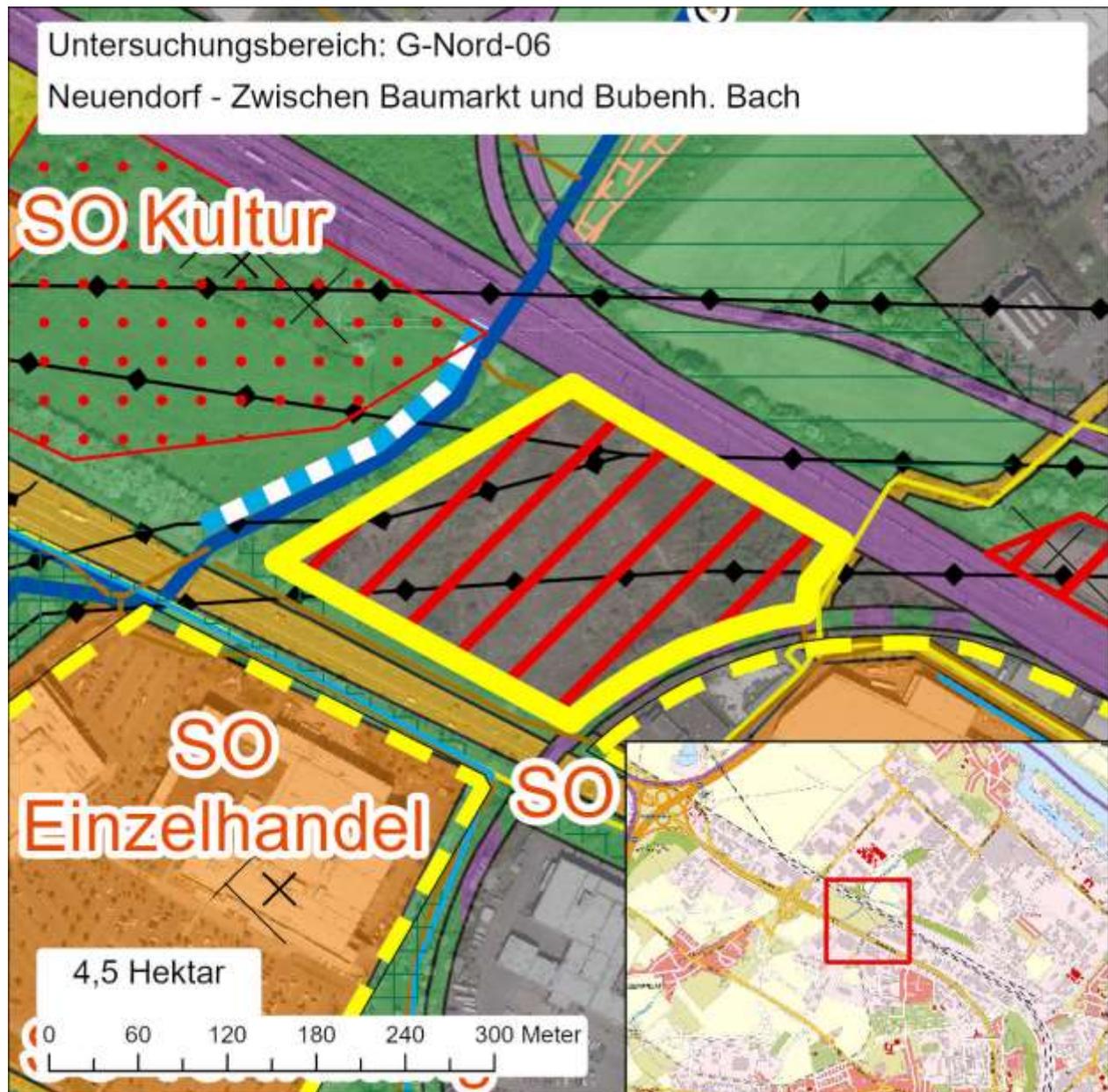
### ***Umweltbelange***

Obwohl es sich bei diesem Bereich um eine städtebauliche Entwicklung einer Konversionsfläche handelt ist im Bereich der bestehenden Gleise oder der verwitterten Gebäude mit einem Vorkommen gefährdeter Arten zu rechnen. Die tatsächlichen Umweltkonflikte müssen durch ein Umweltgutachten genauer untersucht werden.

### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung vertritt die Auffassung, dass die Konversionsfläche im nördlichen Teil der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr sich gut für die Ansiedlung kleiner Betriebe eignet. Die starken Standortvorteile und wahrscheinlich geringen Restrektionen gegenüber der Umwelt sprechen für eine Darstellung als potentielle Gewerbebaufläche. In der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Realisierung von Planungsvorhaben ist vor allem auf die Belange des Denkmalschutzes zu würdigen, da die Feste Franz direkt an die Fläche angrenzt. Vor allem für Gewerbetreibende im Kunsthandwerk könnte der Standort durch den historischen Kontext und die Blickbeziehung über die Stadt hinweg einen interessanten Standort darstellen.

## 5.2.1.7. G-Nord-06 – „Zwischen Baumarkt und Bubenh. Bach“

**Allgemeine Beschreibung**

Im alten Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen Bach und Baumarkt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. Damit wurde die Idee verfolgt, an dieser Stelle einen sogenannten Park-and-Ride-Parkplatz zu errichten, auf dem Besucher der Innenstadt parken und auf öffentliche Verkehrsmittel umsteigen können, mit denen sie anschließend in die Innenstadt weiterfahren. Dazu gab es ergänzende Überlegungen zur Errichtung eines neuen Bahnhaltepunktes. Allerdings ist mit den gegebenen Rahmenbedingungen eine Umsetzung des P+R auch langfristig sehr unwahrscheinlich, sodass die Darstellung einer Sonderbaufläche nicht länger zielführend ist.

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 9 bietet sich die Fläche allerdings für eine gewerbliche Nutzung an, so dass die Fläche als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt wird. Die Fläche wird derzeit über den Verbindungsweg zwischen der Otto-Schönhagen-Straße und der Carl-Spaeter-Straße erschlossen. Diese Verbindung stellt sich allerdings als wenig leistungsfähig dar, da sowohl Richtung Otto-Schönhagen-Straße wie auch zur

Carl-Spaeter-Straße eine schmale Unterführung unter der Bahnstrecke genutzt werden muss. Inwieweit hier ein Ausbau notwendig und finanzierbar ist, muss in einem Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Bis zum Oktober 2019 lief ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang sollte der fragliche Bereich zwischen Baumarkt und Bubenheimer Bach als Grünfläche und Fläche für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen werden, um die Voraussetzungen für die Errichtung einer Fahrsicherheitsanlage nördlich angrenzend des Bubenheimer Baches zu schaffen. Vor dem Hintergrund, dass der Investor seine Pläne zurückgezogen hat kann daher wieder über eine Darstellung als potentielle Gewerbebaufläche nachgedacht werden. Dabei sind die mehrfach über das Gelände verlaufenden Hoch- und Höchstspannungsleitungen als Restriktionen zu berücksichtigen.

### ***Archäologie***

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

### ***Entwässerung***

Da die potentielle Gewerbebaufläche erst im Laufe des Verfahrens als Vorschlag in den FNP übernommen wurde stehen die Aussagen der Stadtentwässerung noch aus.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im Nordosten und Südosten des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereich genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

### ***Umweltbelange***

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind der Erhalt der Gehölzstrukturen, des kleinstrukturierten Biotopkomplexes und der Funktion für den lokalen Biotopverbund mit einer sehr hohen Bedeutung genannt.

Nach Aussagen des Umweltberichtes führt eine Bebauung der Fläche zum Verlust eines strukturreichen Biotopmosaiks und damit auch dessen Funktion als Trittsteinbiotop und Vernetzungsfläche für den lokalen Biotopverbund. Auch die artenschutzrechtlichen Konflikte – Lebensraum für Kleinvögel, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken, Mauereidechse – sind voraussichtlich nur mit einem sehr hohen Aufwand zu lösen. Wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind kaum möglich. Der Gutachter empfiehlt daher auf eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche zu verzichten und stattdessen das Gebiet für den Arten- und Biotopschutz zu entwickeln.

### ***Empfehlung***

In Anbetracht der Tatsache, dass der Bereich nördlich des Bubenheimer Baches als Grünfläche dargestellt wird, empfiehlt die Stadtverwaltung Koblenz die Fläche als potentielle Gewerbebaufläche in den neuen FNP zu übernehmen. Hintergrund ist, dass trotz des hohen artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials umgekehrt nun die Fläche nördlich des

Bubenheimer Baches für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen werden kann. Der Bereich eignet sich aufgrund der flankierenden Infrastrukturen und Nutzungen für eine gewerbliche Entwicklung. Dieses Potential soll nicht bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung genommen werden.

#### 5.2.1.8. G-Nord-07v – Gewerbeerweiterung Vorschlag verworfen



#### **Kurzbewertung**

Die potentielle Gewerbebaufläche weist ein großes Flächenpotential auf und besitzt durch die Lage an der Nordtangente eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie stellt eine Erweiterung des gewerblichen Schwerpunktes dar und weist einen hohen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen auf. Einer Darstellung als potentielle Gewerbebaufläche im FNP stehen allerdings freiraumschützende Ausweisungen im Regionalen Raumordnungsplan entgegen. So ist dieser Bereich als regionaler Grünzug und als Vorranggebiet Gewässerschutz ausgewiesen. Daher könnte die Potentialfläche erst nach einem erfolgreichen formellen Zielabweichungsverfahren in den FNP übernommen werden. Da ein Zielabweichungsverfahren sehr zeit- und verfahrensaufwändig ist, rät die Stadtverwaltung

auch aufgrund des ungewissen Ergebnisses und vor dem Hintergrund der angestrebten Zeitschiene und weiteren Schritte zur FNP-Fortschreibung dringend davon ab.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen in der gesamten nördlichen Hälfte des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Auch aus diesem Grunde wird eine Ausweisung als Baugebiet nicht empfohlen.

#### 5.2.1.9. G-Nord-08v – Gewerbebeerweiterung Vorschlag verworfen



#### **Kurzbewertung**

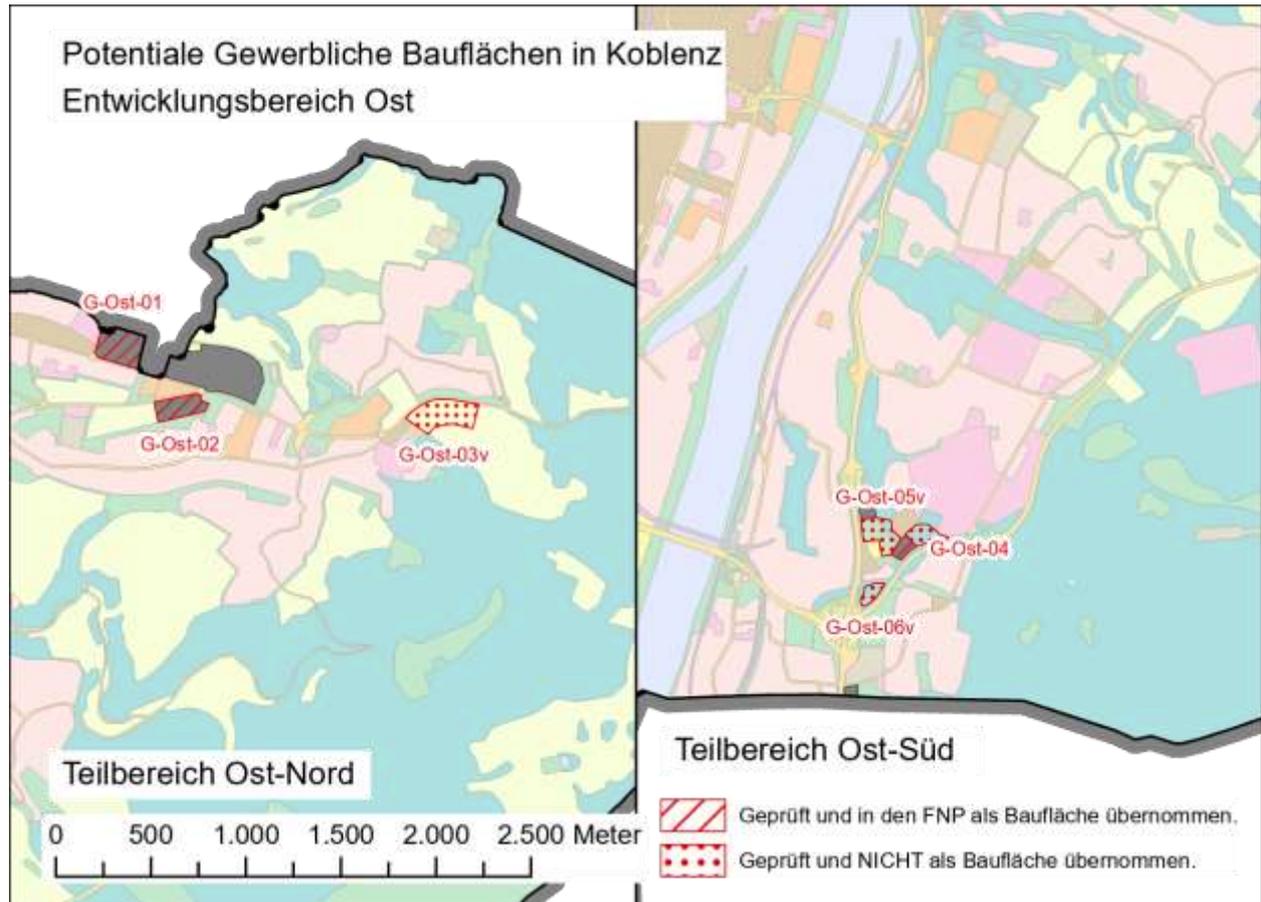
Der Bereich wurde seitens der Wirtschaftsförderung als potentielle Gewerbebaufläche vorgeschlagen. Dieser weist ein großes Flächenpotential auf und liegt nicht in der Nähe von Wohnbebauung oder störenden Nutzungen. Allerdings liegt der Bereich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz und grenzt sogar an die Schutzzone II. Da es sich nicht um eine Arrondierung handelt oder diese Fläche innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegt ist eine Ausweisung von Gewerbebauflächen

nicht zulässig. Des Weiteren wird der Bereich im Regionalen Raumordnungsplan als Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet Grundwasserschutz ausgewiesen. Daher könnte die Potentialfläche erst nach erfolgreichem Abschluss eines formellen Zielabweichungsverfahrens in den FNP übernommen werden. Aufgrund der Ausschlusskriterien aus dem Wasserschutzgebiet und dem Regionalen Raumordnungsplan kann die Bauflächen nicht in den FNP aufgenommen werden.

## 5.2.2. Gewerbliche Bauflächen „Entwicklungsbereich Ost“

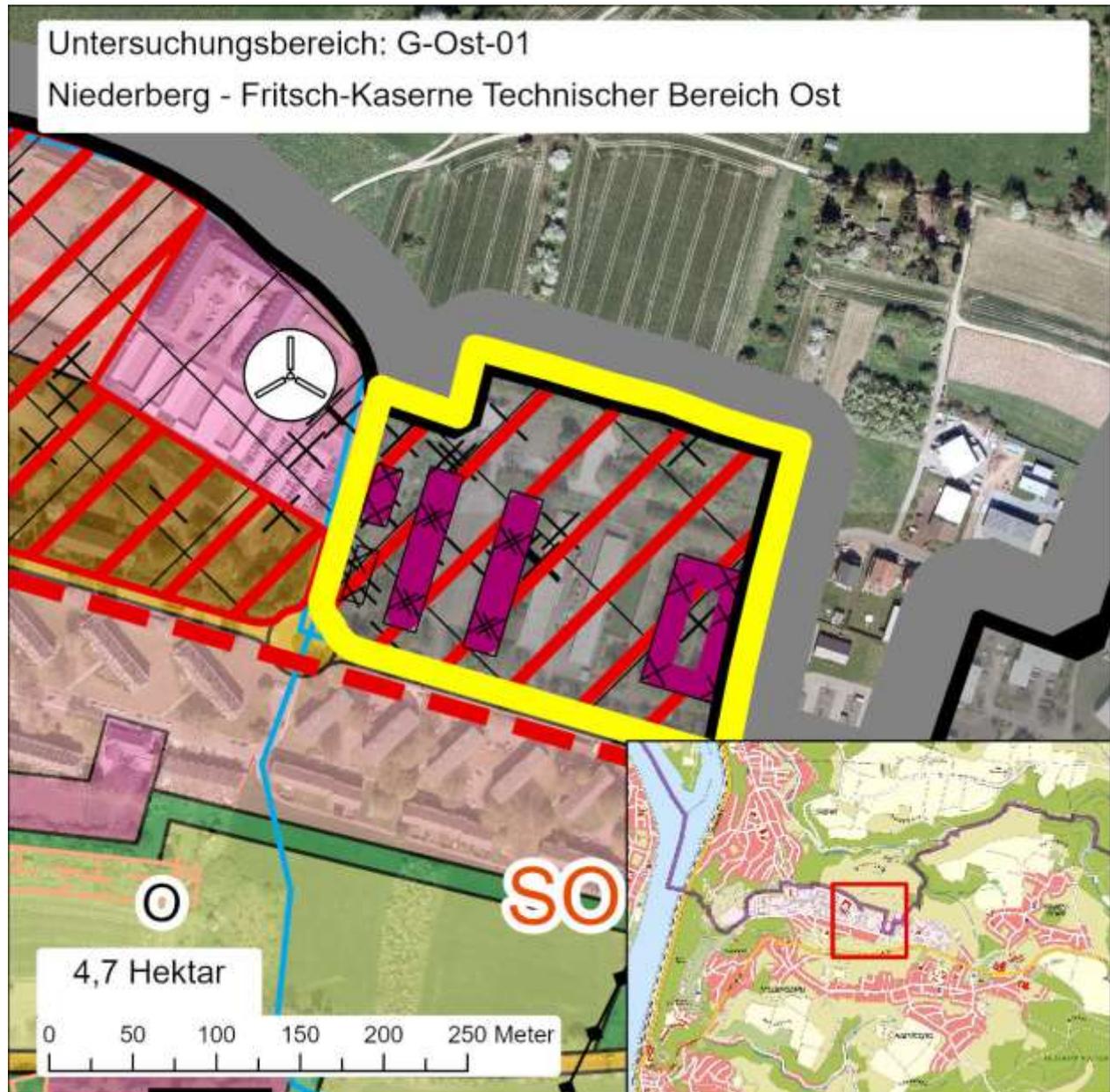
### 5.2.2.1. Vorbemerkung Gewerblicher Entwicklungsbereich „Ost“

Im Gegensatz zur linken Rheinseite, wo die Gewerbeflächen einen erheblichen Anteil an der städtischen Siedlungsfläche haben, existieren auf der im Osten liegenden rechten Rheinseite kaum Gewerbeflächen. Die einzige zusammenhängende Gewerbefläche bildet das Gewerbegebiet Arenberg / Niederberg. Dieses liegt an der nordöstlichen Stadtgrenze, sowie zu einem kleinen Teil innerhalb der Gemeindefläche von Urbar und ist damit interkommunal. Das Gewerbegebiet ist über die L 127, sowie über die Niederberger Höhe erschlossen.



Weitere gewerbliche Nutzungen auf der rechten Rheinseite liegen sehr verstreut. Hierbei handelt es sich um eine kleinere Fläche in Horchheim oder um Betriebe die auf einer gemischten Baufläche errichtet wurden. Die Stadtverwaltung vertritt die Ansicht, dass auch der rechtsrheinischen Seite gewerbliche Bauflächen zustehen. So können Arbeitsplätze auch in direkter Umgebung von der Stadtteile Niederberg und Arenberg entstehen.

## 5.2.2.2. G-Ost-01 - „Technischer Bereich Ost Fritsch-Kaserne“

**Allgemeine Beschreibung**

Der Technische Bereich Ost der Fritsch-Kaserne liegt am äußersten Nordrand des Koblenzer Stadtteils Niederberg und zugleich an der Stadtgrenze von Koblenz. Der Bereich grenzt im Norden und Osten an die Ortsgemeinde Urbar in der Verbandsgemeinde Vallendar. Nördlich schließen sich ausgedehnte Freiräume in Richtung des Mallendarer Bachtals (festgesetztes Landschaftsschutzgebiet) an. Das Gelände fällt zum Bachtal hin ab und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten liegt, durch einen schmalen Grünzug mit einer Stromleitung von der potentiellen Gewerbebaufläche getrennt, ein kleines Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Urbar, das an das Gewerbegebiet des Koblenzer Stadtteils Arenberg anschließt. Im Süden und Westen grenzt der Technische Bereich Ost an die General-Allen-Straße und die Straße „Niederberger Höhe“, von der aus die Erschließung erfolgen soll. Südlich schließt eine Wohnzeilen-Bebauung aus den 1960er Jahren an. Im Westen liegt der ehemalige Mannschaftsunterkunftsbereich der Fritsch-Kaserne, der ebenfalls zur Umnutzung ansteht.

Der Technische Bereich Ost wurde Mitte der 1990er Jahre aus der militärischen Nutzung entlassen. Die Bestandsanlagen dienten früher der Wartung von Panzern und anderen Militärfahrzeugen. Zwei große, offene Fahrzeughallen sind an private Nutzer vermietet. Eine weitere, geschlossene Halle dient dem Archäologischen Zentrum Rheinland-Pfalz als Depot. Die Flächen des Technischen Bereichs Ost sind großflächig versiegelt, da sie zum Abstellen von militärischen Fahrzeugen dienten. Teilweise weisen sie durch fortschreitende Sukzession aber auch dichten Gehölz- und Baumbestand auf. Im Zuge der Flüchtlingskrise 2015/2016 wird das Gelände heute zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Zwischenzeitlich konnten diese teilweise auf andere Einrichtungen verteilt werden. Aktuell füllt sich die Einrichtung jedoch wieder, da die Rheinkaserne nicht mehr zur Unterbringung zur Verfügung steht. Im Zuge der weiteren Konflikte in Nordsyrien bestehen Bestrebungen die Fläche für den Fall eines weiteren Zustroms von Flüchtlingen vorzuhalten.

Im alten Flächennutzungsplan ist der Technische Bereich Ost – wie der gesamte Rest der Fritsch-Kaserne – als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im neuen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Technischen Bereichs Ost als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen im Gebiet bekannt.

### **Entwässerung**

Entwässerungstechnisch sind die Flächen bereits versiegelt und erschlossen. Daher sind keine, bzw. eher kleinere Konfliktpotentiale im Bereich der Entwässerung zu erwarten.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen des Technischen Bereichs Ost als bebaute Fläche / Militärfläche dargestellt. Insofern besteht kein Konflikt zwischen einer möglichen Nachnutzung dieser militärischen Konversionsliegenschaft und den Zielaussagen des Landschaftsplans. Aus planerischer Sicht handelt es sich beim Technischen Bereich Ost um ein für eine gewerbliche Nutzung hervorragend geeignetes Gebiet.

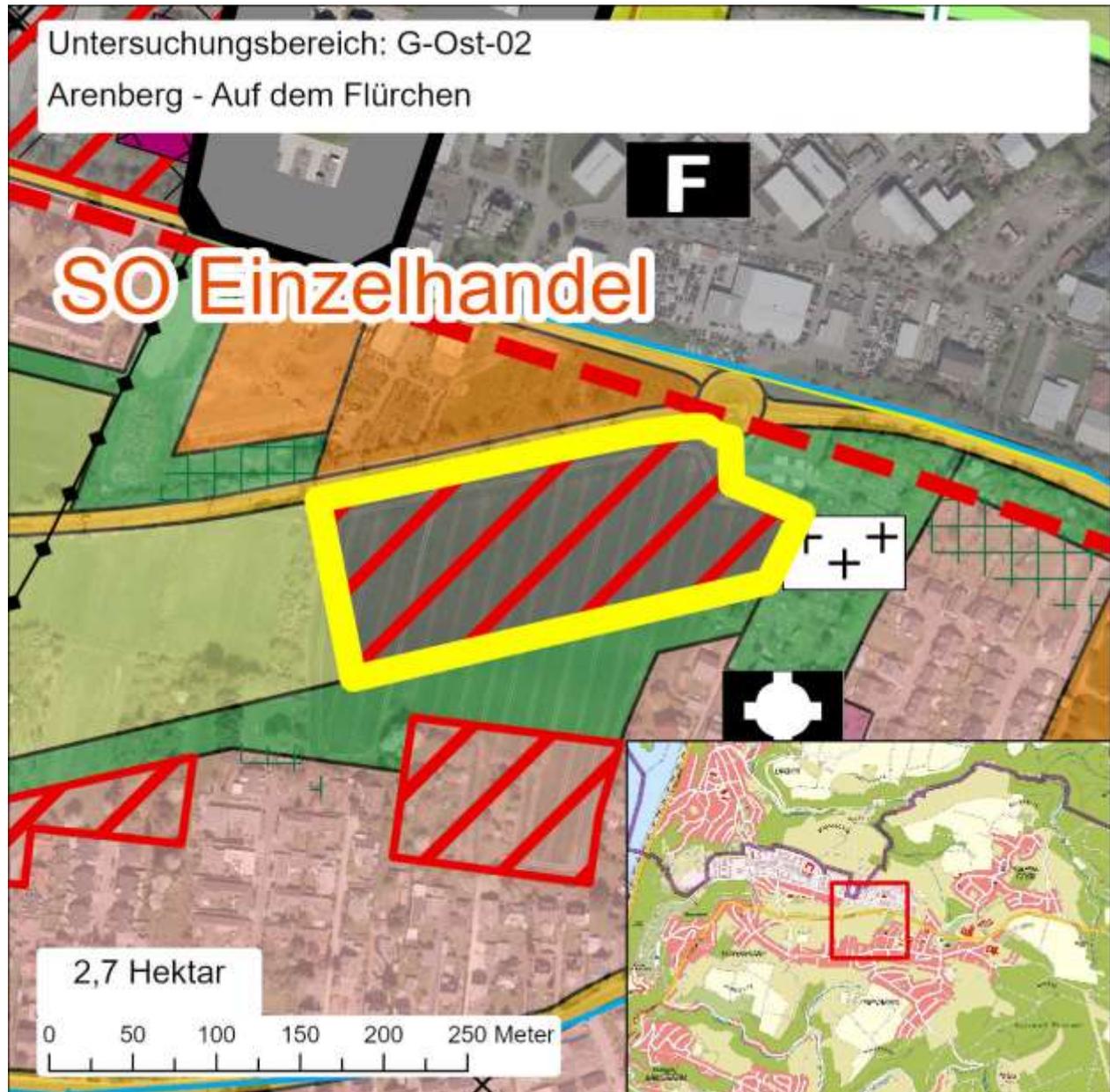
Auf Grund der vormaligen Nutzung besteht der Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

Inwiefern es bei der Entwicklung der Fläche zu Konflikten im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit kommt, hängt laut Aussage des Gutachters davon ab, ob die vorhandenen Gehölzbestände am Rande des Gebietes erhalten werden. Auch bezüglich der Reduzierung artenschutzrechtlichen Konflikte ist der Erhalt der Baum- und Gehölzbestände erheblich. Das Gesamtkonfliktpotenzial der Fläche verringert sich nach Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen von sehr hoch auf mittel und wird unter dieser Voraussetzung als für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet eingeschätzt.

### **Empfehlung**

Die Stadtverwaltung hält das Gelände für eine geplante Gewerbenutzung als gut geeignet und empfiehlt die Fläche als geplante Gewerbebaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die zu erwartenden Konfliktpotentiale können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden.

## 5.2.2.3. G-Ost-02 – „Auf dem Flürchen“

**Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Gewerbefläche liegt im Norden von Arenberg direkt an der L 127 und erweitert das bestehende Gewerbegebiet weiter nach Süden. Der Bereich bietet sich vor allem durch die sehr gute und bereits bestehende Erschließung, durch den Kreisverkehr L 127 / Niederberger Höhe an. Des Weiteren ist die Fläche städtebaulich integriert, wodurch sich der Standort auch für die in der Diskussion stehenden städtischen Mehrzweckhalle Arenberg / Immendorf anbietet. So könnten die Stellplätze der Merzweckhalle auch für Besucherverkehre der Festung Ehrenbreitstein und langfristig ggf. als Mobilitäts- punkt zum Umstieg auf den städtischen ÖPNV dienen.

Im Osten der untersuchten Fläche befindet sich der Friedhof Arenberg. Richtung Süden schließt direkt hinter einem geplanten Grünstreifen die Wohnbebauung von Arenberg an. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch die aktuelle Nutzung der Fläche darstellen. Im Norden liegen die bereits beschriebenen L 127 und Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Arenberg / Niederberg.

Da die potentielle Gewerbebaufläche eine geringe Entfernung zu den bestehenden Wohnbauflächen im Süden aufweist ist mit Restriktionen aus Lärmschutzgründen zu rechnen. So ist die Fläche nicht für die Ansiedlung von störenden Gewerbebetrieben, oder Betrieben mit weiteren schädlichen Emissionen geeignet, da der Schutz der Anwohner Vorrang hat.

### ***Archäologie***

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

### ***Entwässerung***

Die potentielle Gewerbefläche ist von Seiten der Entwässerung nicht erschlossen. Ein Entwässerungskanal ist nicht vorhanden. Eine Überprüfung der möglichen Entwässerung in das bestehende Kanalnetz erfolgt im Rahmen der Generalentwässerungsplanung.

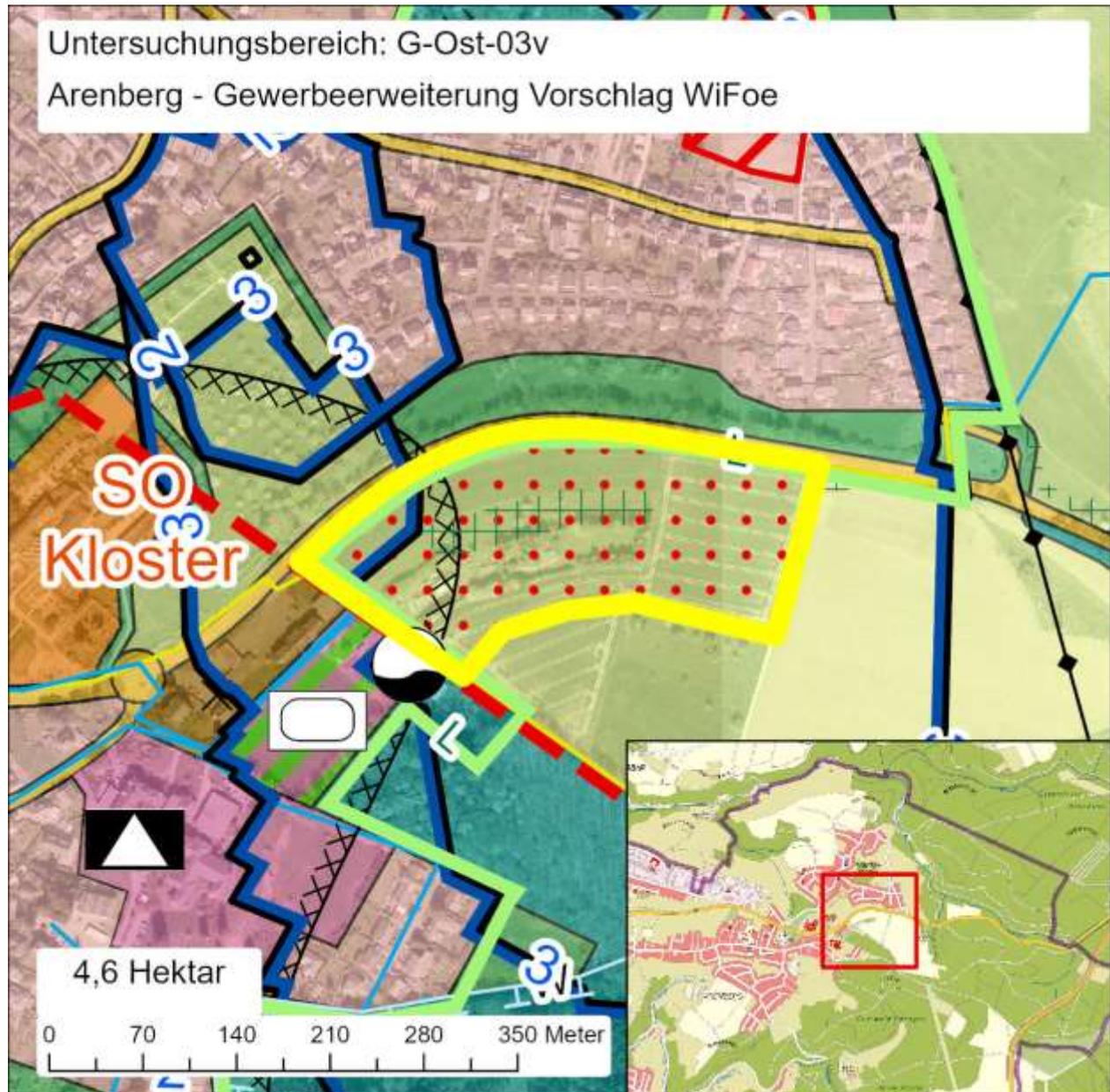
### ***Umweltbelange***

Im Landschaftsplan wird die betroffene Bereich der potentiellen Gewerbebaufläche als Acker geführt, Die im Landschaftsplan beschriebenen Maßnahmen kommen dabei zu der Aussage, dass das landwirtschaftlich genutzte Offenland mit einer Mindestausstattung naturbelassener Elemente, sowie die Funktionen für den regionalen und lokalen Biotopverbund erhalten bleiben sollen.

Der Umweltbericht beschreibt die Fläche als Teil des letzten Verbindungsraumes und als Trittsteinbiotop für den lokalen / regionalen Biotopverbund zwischen Streuobstbeständen und Offenlandschaften im Raum Arzheim/Niderberg. Der Verlust der Vernetzungsfunktion sieht der Umweltplaner als nicht kompensierbar. Selbst bei einer Reduzierung der Baufläche auf den nordöstlichen Teil kann nicht garantiert werden, dass genügend Flächen für eine ortsgebundene Kompensation zur Verfügung stehen. Daher bleibt auch mit Kompensationsmaßnahmen das Konfliktpotential hoch. Insgesamt rät der Umweltplaner von einer Ausweisung der gewerblichen Baufläche im FNP ab.

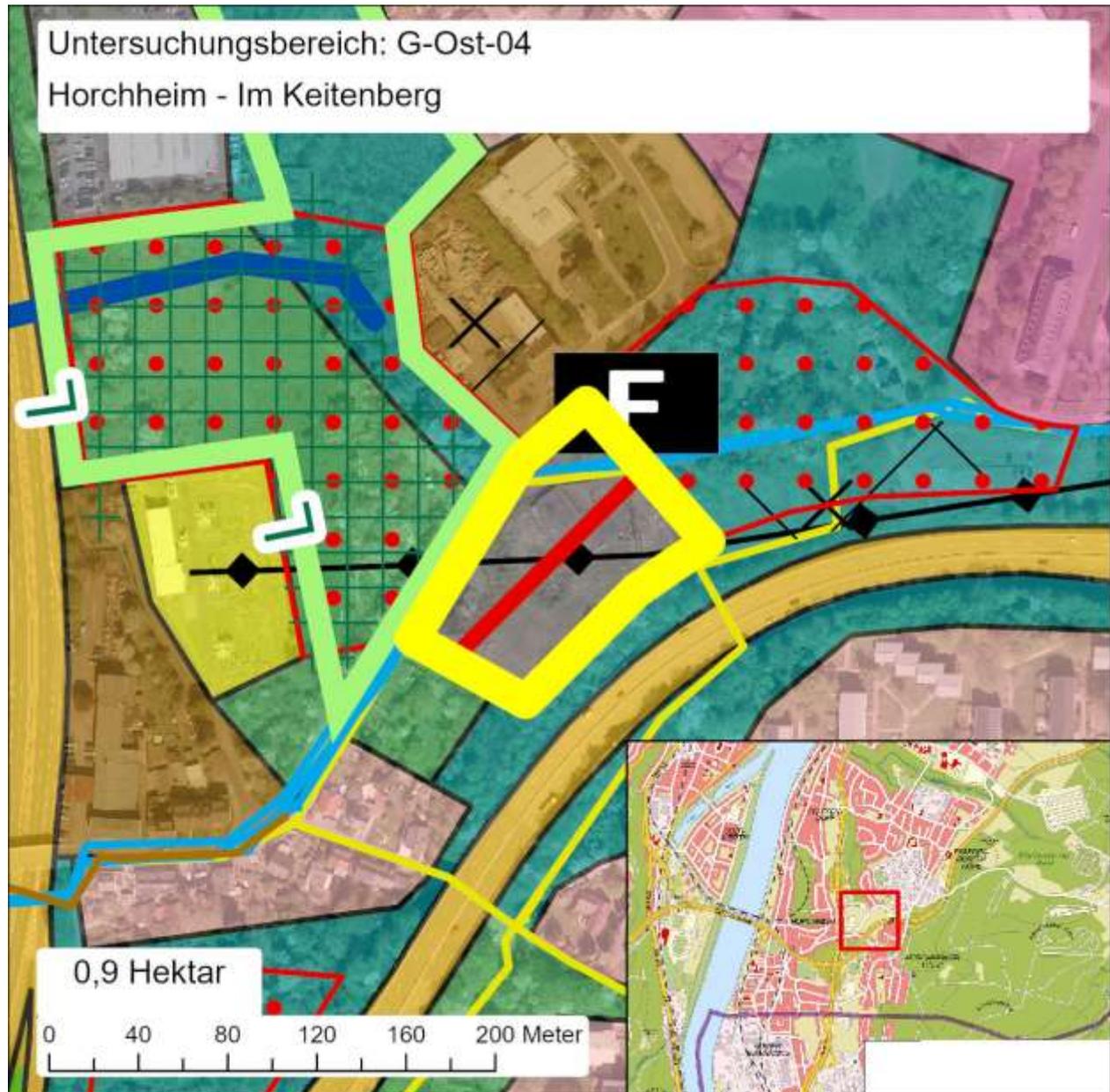
### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung empfiehlt trotz des sehr hohen Konfliktpotentials die potentielle Gewerbebaufläche in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Unter anderem soll nicht schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der rechtsrheinischen Seite die Möglichkeit einer gewerblichen Entwicklung genommen werden. Des Weiteren sollte besonders im Hinblick auf den Bau einer städtischen Mehrzweckhalle der Bereich als Potentialstandort erhalten bleiben. Darüber hinaus sollte bei einer reinen Bebauung der Ackerfläche, dem Freihalten der Randstreifen und durch eine hohe Durchgrünung des Geländes auch den Umweltbelangen Rechnung getragen werden können.

**5.2.2.4. G-Ost-03v – verworfen****Kurzbewertung**

Die potentielle Gewerbebaufläche liegt im östlich von Arenberg, sowie südlich von Immendorf, direkt an der L 127. Bisher gibt es nur wenige Flächenpotentiale für Gewerbe auf der rechten Rheinseite, daher wurde die Fläche trotz anfänglich Skepsis geprüft. So weist die potentielle Gewerbebaufläche hohe Restriktionen auf. Der Abstand zur Wohnbebauung ist äußerst gering und die exponierte Lage in der freien Landschaft macht eine gewerbliche Bebauung weithin sichtbar. Bereits festgesetzte Ausgleichsflächen in diesem Bereich müssten verlegt werden. Darüber hinaus liegt die Fläche in der Zone II und III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Kloster Arenberg/Immendorf“. Durch freiraumschützende Ausweisungen im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Grünzug und Vorranggebiet Grundwasserschutz) ist ein Zielabweichungsverfahren nötig, dessen Erfolgsaussichten äußerst gering sind. Daher wird die Fläche nicht in den neuen FNP übernommen.

### 5.2.2.5. G-Ost-04 – „Im Keitenberg“ – reduziert



#### **Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Gewerbebaufläche „Im Keitenberg“ liegt im Stadtteil Horchheim an der B 49 und ist über die alte Heerstraße verkehrsgünstig an diese angeschlossen.

Nördlich der Fläche befinden sich ein Mischgebiet und die Gneisenau-Kaserne, die sich bis in den Nordosten zieht. Im Süden schließt direkt die vierstreifig ausgebaute B 49 an das Gelände an. Im Südwesten befindet sich ein kleines Wohngebiet. Neben der fortgeschrittenen Sukzession der ehemaligen Cha-Cha-Diskotheek weist das Gelände der potentiellen Gewerbebaufläche teilweise dichte Gehölz- und Baumstrukturen auf. Darüber hinaus befindet sich ein bestehendes Wohnhaus im Bereich der potentiellen Gewerbebaufläche.

Über den südlichen Teil der Fläche, entlang der B 49 führt eine Hochspannungsleitung in sehr niedriger Höhe. Zwar dürfen Gewerbebauten unter Hochspannungsleitungen errich-

tet werden, allerdings führt die geringe Höhe der Stromleitungen zu erheblichen Restriktionen, da ein gewisser Abstand von der Hochspannungsleitung eingehalten werden muss.

### **Archäologie**

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

### **Entwässerung**

Der vorhandene Mischwasserkanal ist hydraulisch überlastet. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Mischsystem kann daher aus entwässerungstechnischer Sicht nicht befürwortet werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zurückzuhalten bzw. zu versickern.

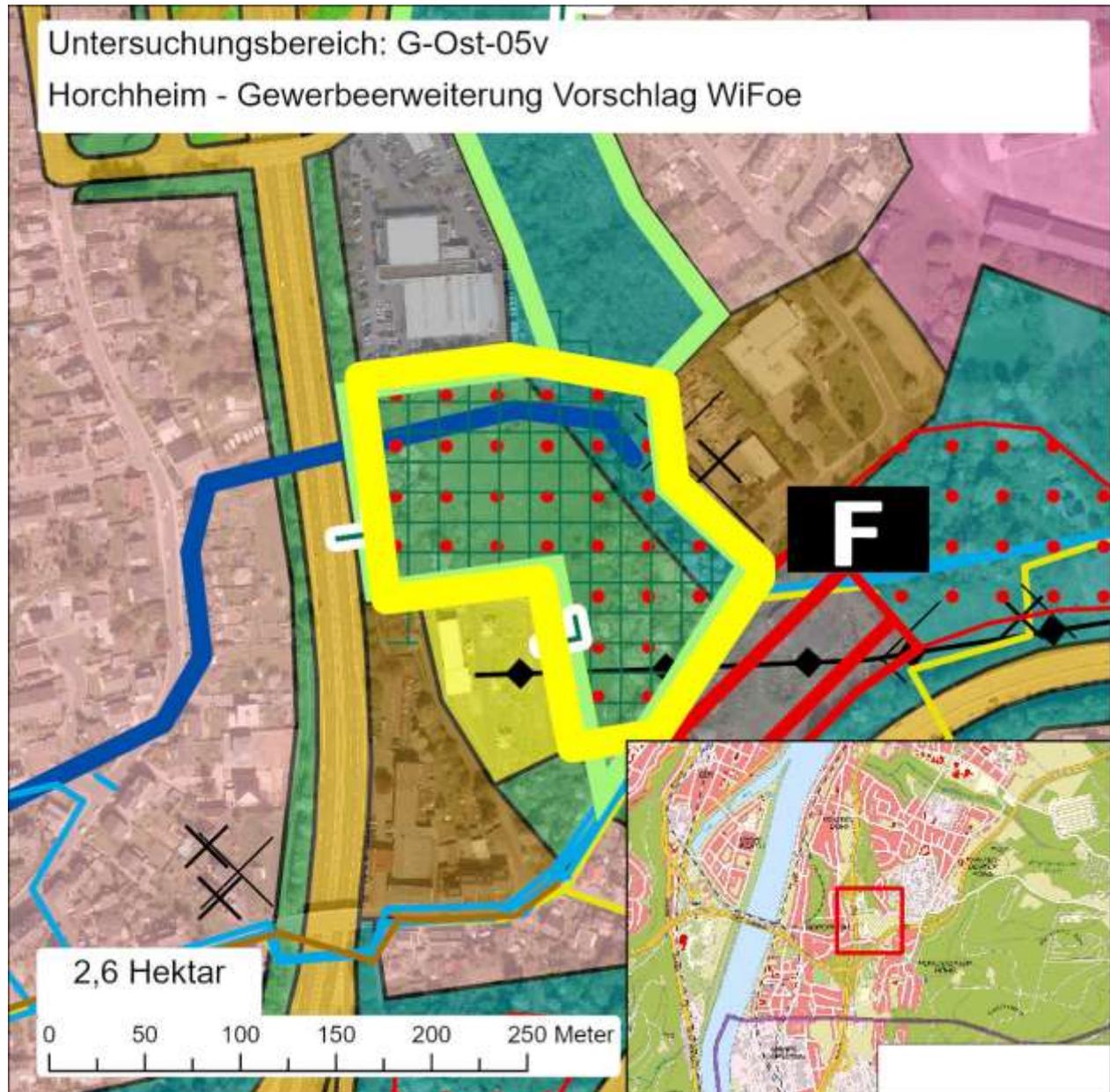
### **Umweltbelange**

Die westliche Fläche, sowie die Gehölzbestände im Norden der östlichen Flächen sind im Landschaftsplan Teil des LSG-Vorschlags „Altenberger Kopf“. Hier sollen die strukturreichen Gehölzbestände und Grünflächen entwickelt und mit der Funktion des Biotopverbundes erhalten werden.

Der Umweltgutachter sieht in der Bebauung der ganzen Fläche ein sehr hohes Konfliktpotential. Vor allem der Verlust der höhlenreichen Baumbestände, die einen Lebensraum für streng geschützte Fledermaus- und europäische Vogelarten darstellen ist nur mit einem sehr hohen Aufwand zu kompensieren. Daher wird im Umweltbericht empfohlen die Ausweisung der gewerblichen Baufläche das Gelände der ehemaligen Cha-Cha-Diskotheek und den Parkplatz im Osten zu begrenzen. Dabei sollten die alten Baumbestände auf der nördlich angrenzenden Böschung erhalten bleiben.

### **Empfehlung**

Die Stadtverwaltung folgt der Ansicht des Umweltgutachters und empfiehlt nur das Gelände der ehemaligen Cha-Cha-Diskotheek und den im Osten liegenden Parkplatz als geplante gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die vorhandenen Restriktionen durch die Hochspannungsleitung sind nach Ansicht der Verwaltung lösbar.

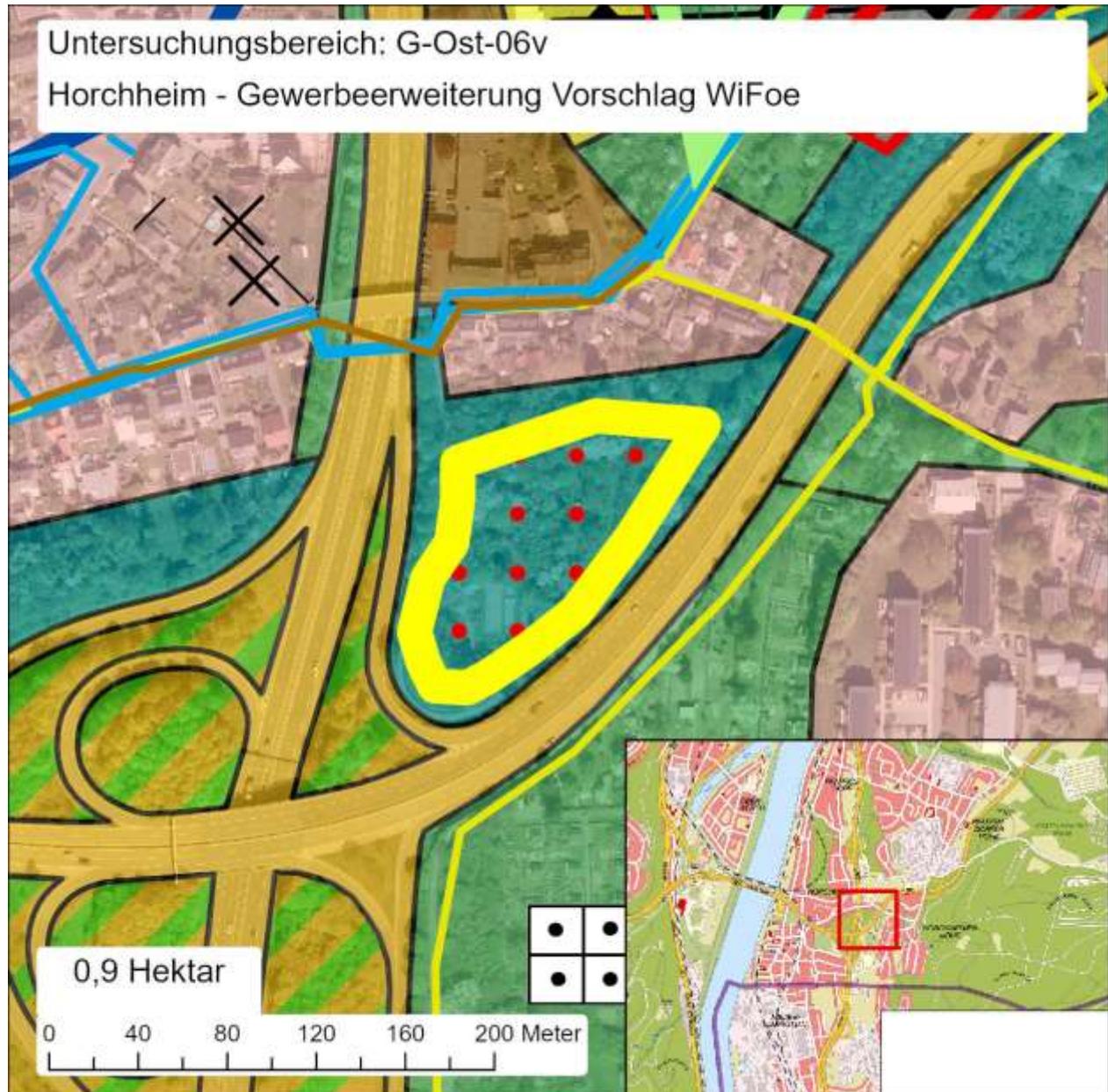
**5.2.2.6. G-Ost-05v – verworfen****Kurzbewertung**

Die Potentielle Gewerbebaufäche liegt im Stadtteil Horchheim und erweitert eine kleine bestehende Gewerbebaufäche nach Süden. So bietet der Bereich die Chance, die nur gering vorhandenen gewerblichen Flächenpotentiale auf der rechten Rheinseite zu erweitern. Des Weiteren eignet sich die Fläche durch die bereits hohen Vorbelastungen der B 42. Problematisch wäre vor allem die Erschließung, da eine Zufahrt nur über ein Privatgelände hergestellt werden könnte. Außerdem liegen dort Ausgleichsflächen die bei den Planungen für ein Baugebiet verlegt und zusätzlich zu den Ausgleichsflächen für die Neuausweisung woanders bereitgestellt werden müssten. Darüber hinaus besteht in einem Abstand bis 40m zur Bundesstraße ein Bauverbot, wodurch das die Fläche auf ein unwirtschaftliches Maß verkleinert.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im Nordwesten des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen.

Durch die hohen Restrektionen entscheidet sich daher die Stadtverwaltung die potentielle Gewerbebaufläche nicht in den neuen FNP zu übernehmen.

### 5.2.2.7. G-Ost-06v – verworfen



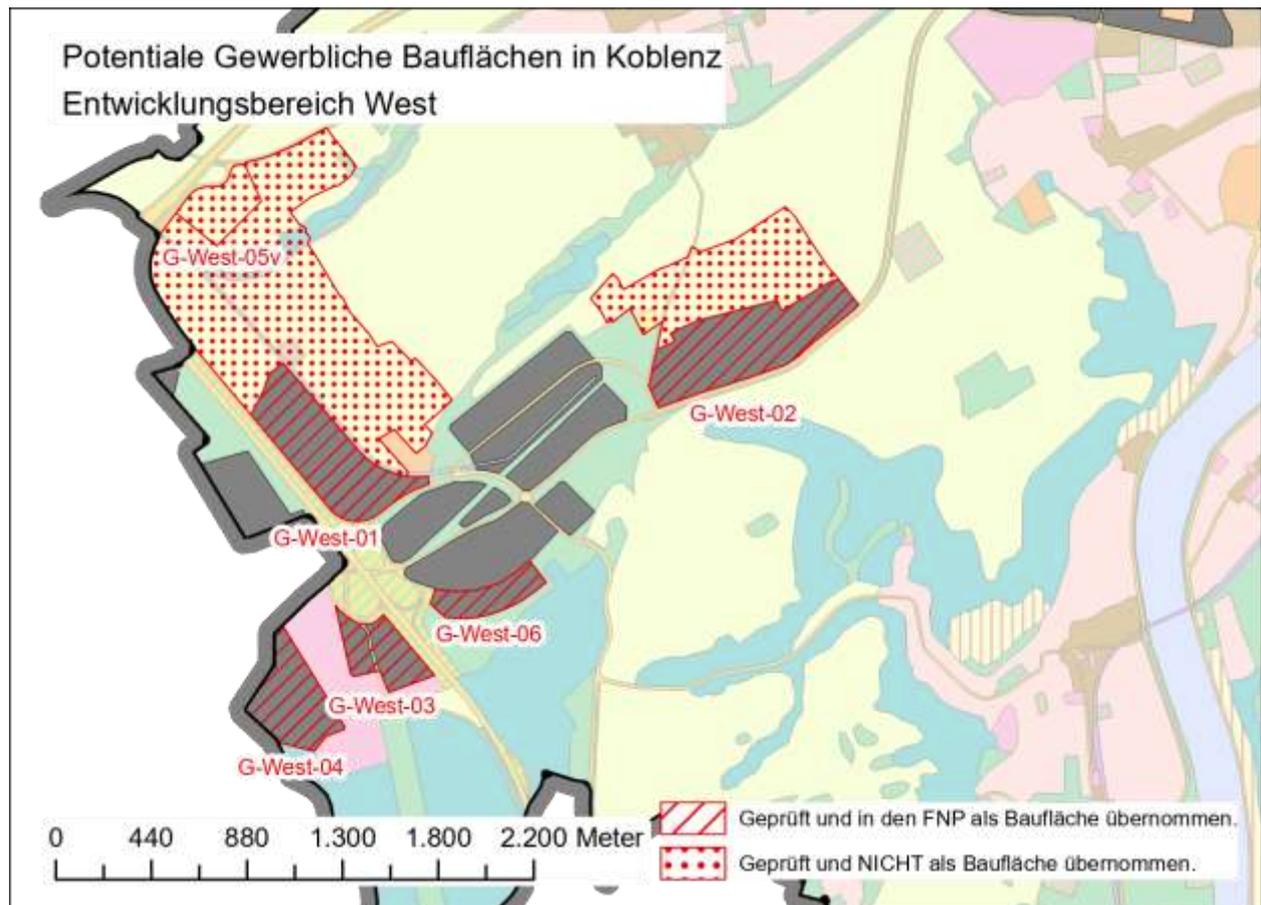
#### **Kurzbewertung**

Die potentielle Gewerbebaufläche wurde seitens der Wirtschaftsförderung vorgeschlagen und liegt am autobahnähnlichen Kreuz der B 42 / B 49. Da der Bereich durch die beiden Bundesstraßen bereits hohe Vorbelastungen aufweist eignet er sich für eine gewerbliche Nutzung. Zudem befinden sich die Flächen zu einem Großteil im Eigentum der Stadt Koblenz. Dennoch weisen die Flächen hohe Restrektionen auf. Da in einem Abstand bis zu 40 Metern ein Bauverbot zu den Bundesstraßen besteht liegt die Fläche komplett in einer Bauverbotszone. Des Weiteren liegt die potentielle Gewerbebaufläche in geringen Abstand zu Wohnbauflächen, über die auch die Zufahrt hergestellt werden müsste. Dem Luftbild nach zu urteilen könnte es sich zusätzlich um eine ökologisch wertvolle Fläche handeln. Daher kommt die Stadtverwaltung Koblenz zu dem Ergebnis, die potentielle Gewerbebaufläche nicht in den neuen FNP zu übernehmen.

### 5.2.3. Gewerbliche Bauflächen „Entwicklungsbereich West“

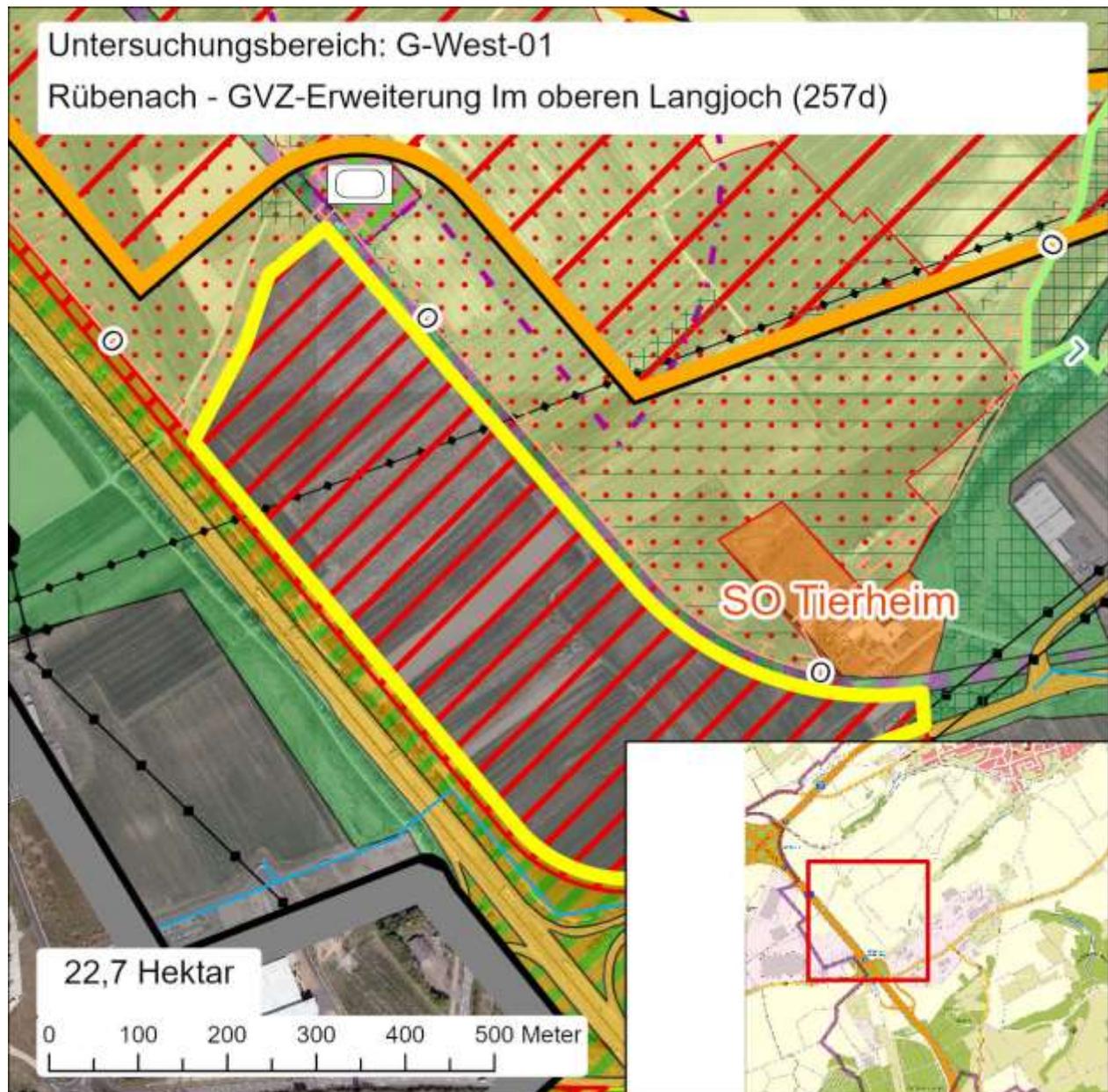
#### 5.2.3.1. Vorbemerkungen gewerbliche Bauflächen „Entwicklungsbereich West“

Die gewerblichen Bauflächen im „Entwicklungsbereich West“ bilden das Industriegebiet A 61, inklusive dem Güterverkehrszentrum. Das Industriegebiet liegt südöstlich vom Kreuz Koblenz und verfügt über einen Autobahnanschluss an der L 52. Aufgrund der guten Erschließung und der geringen Restrektionen (großer Abstand zur Wohnbebauung und geringer Eingriff in die Natur) ist das Gebiet gut für eine großflächige gewerbliche Entwicklung geeignet.



Im Zusammenhang mit dem GVZ A 61, wurde eine Bahntrasse geplant und planfestgestellt, die unter anderem den Hafen Koblenz an das Industriegebiet anbindet. In der Grundkonzeption konnte so durch die Nähe zur Autobahn, die neu geplante Bahnstrecke und durch eine Verbindung zum Koblenzer Rheinhafen eine trimodale Verknüpfung von LKW-, Eisenbahn- und Schiffsgüterverkehr ermöglicht werden. Inzwischen ist die Bahnstrecke Koblenz-Bassenheim jedoch stillgelegt und eine Reaktivierung der Strecke ist nicht absehbar. Damit das GVZ eine Verknüpfungsfunktion zwischen verschiedenen Verkehrsträgern übernehmen kann ist diese allerdings eine wesentliche Voraussetzung. Somit wäre auch die übliche Bezeichnung „Gewerbliche Bauflächen“ treffender als die Bezeichnung „Güterverkehrszentrum“. Trotzdem existiert in Koblenz eine hohe Nachfrage an gewerblichen Bauflächen, die nicht durch das Gewerbegebiet Nord gedeckt werden kann und eine Ausweitung des Industriegebietes A 61 erforderlich macht. So sind im neuen Flächennutzungsplan große potentielle Gewerbebaufläche dargestellt.

### 5.2.3.2. G-West-01 – Erweiterung GVZ „Im oberen Langjoch“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Gewerbefläche „Im oberen Langjoch“ liegt am Nordwestrand von Koblenz direkt an der Bundesautobahn A 61 und schließt an die vorhandenen gewerblichen Bauflächen des Güterverkehrszentrums A 61 an.

Westlich der Autobahn schließen die Flächen des Zweckverbandes Industriepark A 61 an. Nordöstlich der möglichen Neubaufächen liegt die offene Feldflur von Rübenach. Hier befinden sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbegebiet zudem der Konzentrationsbereich für Windkraftanlagen sowie ein Modellflugplatz. Östlich des möglichen neuen Gewerbegebiets wurde zudem das neue Tierheim des Tierschutzvereins Koblenz gebaut. Im Süden und Südwesten schließen sich die bestehenden gewerblich genutzten Flächen des Industriegebiets A 61 / Güterverkehrszentrum sowie der Anschlusspunkt der L 52 an die A 61 an. Für die Erschließung des Bereichs kann eine geplante neue Verbindungsstraße zwischen der L 52 (in Verlängerung der bestehenden Zaubheimer Straße im

Süden) und der L 98 (Aachener Straße im Norden) dienen. Als künftige Nutzer sind mittelgroße Betriebe wie bspw. an der Zaunheimer Straße denkbar.

Aktuell werden die betreffenden Flächen „Im oberen Langjoch“ landwirtschaftlich genutzt. Bäume, Baum- oder Gehölzgruppen sowie andere strukturierende Elemente sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Am Westrand des Bereichs befindet sich parallel zur Autobahn ein Wirtschaftsweg. Dieser ist über eine Brücke am Nordwestende der potentiellen Industriegebietserweiterung mit den westlich der A 61 gelegenen Flächen verbunden.

Im alten Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz sind die betreffenden Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der neue FNP dehnt diese Ausweisung nach Norden aus, weil die Flächen aufgrund der Nähe zur Autobahn, des geringen Eingriffs in Natur und Landschaft und des großen Abstandes zu Wohnbauflächen gut für eine großflächige gewerbliche Entwicklung geeignet sind.

Falls es im Verfahren zur Fortschreibung des FNP bei einer gesamtstädtischen Bedarfsbetrachtung als wichtig erachtet werden sollte, dass noch weitere gewerbliche Bauflächenpotentiale dargestellt werden, könnte es sich anbieten, das potentielle Gewerbegebiet „Im oberen Langjoch“ noch weiter nach Norden zu erweitern.

Die gewerblichen Potentialflächen sind Teil des Untersuchungsbereiches zur angedachten Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches gem. § 165 BauGB, mit der das Güterverkehrszentrum (GVZ) an der Autobahn 61 erweitert werden soll.

Innerhalb dieses größeren Untersuchungsbereiches sind insbesondere die Mulden, die in ihrem weiteren Verlauf nach Westen die Täler des Brücker Baches und Anderbaches ausbilden, nach Angaben des Landes Rheinland-Pfalz bei Starkregenereignissen von Überschwemmungen gefährdet. Auch bei einer Ausdehnung der potentiellen gewerblichen Bauflächen sollten diese Mulden- und Talbereiche von einer Bebauung ausgenommen werden, um möglichen Hochwasserschäden vorzubeugen.

Auch die erwähnte Verbindungsstraße ist im FNP dargestellt. Die Trasse der neuen Straße wurde möglichst nah an die bestehende Autobahn gelegt, um die Belastungen für das Landschaftsbild und die Zerschneidung der Feldflur möglichst gering zu halten.

Der Ostrand des Plangebietes wird von der planfestgestellten Bahntrasse vorgegeben. Diese sollte eine entsprechende Bahnanbindung der gewerblichen Flächen am Autobahnanschluss, an die inzwischen stillgelegte Bahnstrecke Koblenz-Bassenheim und somit an das überörtliche Bahnnetz und den Hafen Koblenz darstellen.

Südlich bzw. nördlich des potentiellen Neubaugebiets verlaufen Hochspannungsleitungen. Für den Bereich „In der Langjoch“ besteht in der Abgrenzung des alten FNP ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan 257d), der derzeit jedoch nicht weiterbearbeitet wird.

### **Archäologie**

Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege wird zur Berücksichtigung bei einer späteren baulichen Entwicklung darauf hingewiesen, dass sich nördlich benachbart der Baufläche eine archäologische Fundstelle befindet.

### **Entwässerung**

Von Seiten der Stadtentwässerung wird auf Folgendes hingewiesen: Generell gilt, dass für die Niederschlagswässer der befestigten Flächen Rückhaltemaßnahmen vorzusehen

sind. Die Hochwassergefahr in Rübenach und Güls darf durch die geplante Entwicklungsmaßnahme nicht verschärft werden. Das bisherige Schutzniveau in beiden Ortslagen (HQ100) darf nicht verringert werden. Innerhalb der geplanten Erweiterungsflächen sind Stauräume zur Hochwasserrückhaltung (HRB) zu planen. In den betroffenen Einzugsgebieten des Schleiderbachs, Anderbachs und Brücker Bachs sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Beckenabfluss aus den Rückhalteräumen in die umgebenden Oberflächengewässer darf nicht mehr als im Ist-Zustand der unversiegelten Einzugsgebietsflächen betragen (Drosselwassermenge HRB = max. unversiegelter, natürlicher Gebietsabfluss), da in den vorhandenen Gewässern hydraulisch keine zusätzlichen Abflüsse mehr abgeführt werden können. Die Machbarkeit ist nachzuweisen.

### ***Umweltbelange***

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die betreffenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, wobei die Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen angereichert werden soll. Im Falle einer Umsetzung der gewerblich-industriellen Entwicklung würden Ackerlandflächen in einem nicht unerheblichen Umfang für bauliche Zwecke umgewandelt.

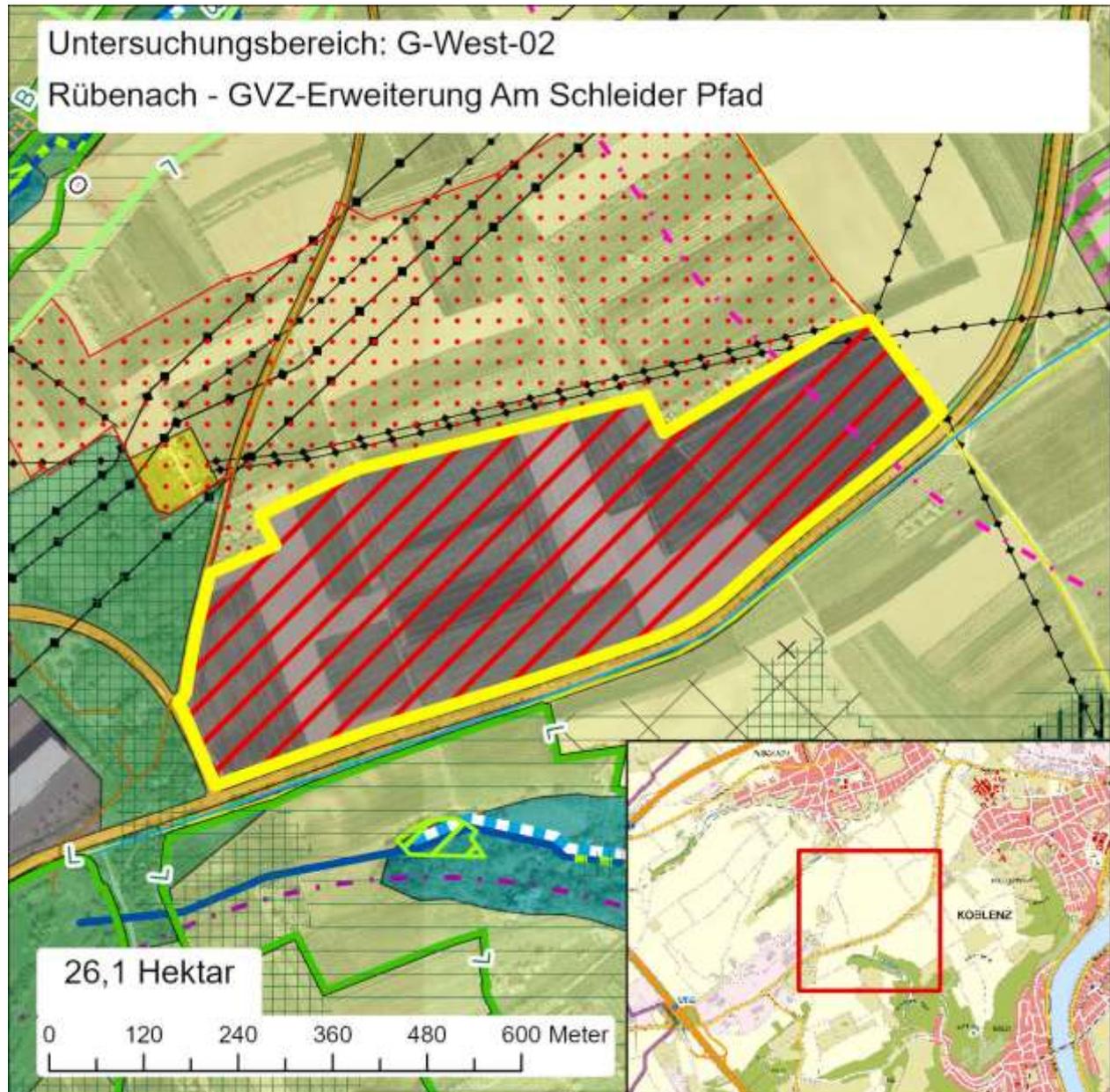
Das im Umweltbericht festgehaltene sehr hohe Konfliktpotenzial der gewerblichen Baufläche wird insbesondere durch ihre Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten bestimmt. Das Risiko, dass mit der Entwicklung der Baufläche der Minimallebensraum für Vogelarten der Feldflur unterschritten wird ist sehr hoch. Zudem kommt es zu einem Funktionsverlust von bestehenden Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel. Die zu erwartenden Konflikte werden außerdem innerhalb des Stadtgebietes von Koblenz nicht kompensiert werden können, sodass die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes erfolgen müssen. Doch auch hier wird es schwierig werden geeignete Maßnahmenflächen zu finden und diese rechtlich dauerhaft zu sichern. Unterdessen ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung Grundvoraussetzung für die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Konflikte.

Um die Auswirkungen auf die lokale Population der Feldvögel zu verringern sollte die Fläche laut Aussagen des Gutachters auf den südlichen Teil reduziert werden. Da die Auswirkungen auch bei einer reduzierten Bauflächenausweisung weiterhin hoch bis sehr hoch sind, wird im Umweltbericht auf den kompletten Verzicht der Fläche empfohlen.

### ***Empfehlung***

Besonders im Bereich der Entwässerung und der naturschutzrechtlichen Belange sind die voraussichtlichen Konfliktpotentiale hoch. Da es sich bei der gegenständlichen Gewerbefläche um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB handelt, empfiehlt die Stadtverwaltung trotzdem die Bauflächenausweisung im FNP beizubehalten. Ungeachtet dessen ist der Stadtverwaltung bewusst, dass die auftretenden artenschutzrechtlichen Konflikte voraussichtlich „nur mit hohem Aufwand und nur mit tatsächlich fachlich geeigneten und rechtlich gesicherten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes zu lösen“ sind und die Machbarkeit für eine Beibehaltung des Schutzniveaus HQ100 beider Ortslagen erst noch nachgewiesen werden muss.

### 5.2.3.3. G-West-02 – GVZ-Erweiterung „Am Schleider Pfad“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Bei der potentiellen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Erweiterung des Güterverkehrszentrums an der A 61 handelt es sich nicht um eine klassische Konversionsmaßnahme, bei der baulich genutzte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vielmehr stellt das Vorhaben eine großflächige städtebauliche Planung dar, die bei Realisierung wesentlichen Einfluss auf das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Koblenz verspricht. Aufgrund seiner Bedeutung für die weitere Entwicklung der Stadt Koblenz wird das Vorhaben in der Begründung zur FNP-Fortschreibung erläutert.

Da sich die Planung noch in einem frühen Stadium befindet, ist es zum Zeitpunkt der Fortschreibung des FNP noch nicht möglich, die vorgesehenen neuen Gewerbeflächen in der Planzeichnung zu konkretisieren. Sollten sich im Verfahren zur FNP-Fortschreibung die Planungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme konkretisieren und ein Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB förmlich abgegrenzt werden, ist die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im FNP anzupassen.

Nach Angaben des Amtes für Wirtschaftsförderung reichen die gewerblich-industriellen Entwicklungsreserven der Stadt für die Bedarfsdeckung des Oberzentrums Koblenz in Kürze nicht mehr aus. Es gebe bereits seit geraumer Zeit Flächenanfragen von größeren Unternehmen, die am Standort Koblenz nicht mehr bedient werden könnten.

Koblenz sieht sich als Oberzentrum und gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt im nördlichen Rheinland-Pfalz grundsätzlich in der Verpflichtung, überregional bedeutsamen Unternehmen einen Standort zu bieten, da hier die notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Arbeitnehmerressourcen konzentriert sind.

So gibt es in der Stadt Koblenz bereits keine großen zusammenhängenden Gewerbeflächen mehr, die planungsrechtlich gesichert sind und zum Verkauf stehen. Daher kann eine wesentliche Aufgabe des Oberzentrums Koblenz als landesweit bedeutsamer Gewerbe- und Arbeitsmarktstandort in Kürze nicht mehr wahrgenommen werden. Somit liegt es im öffentlichen Interesse, Flächenreserven für die gewerblich-industrielle Entwicklung und die bereits vorliegenden Bedarfe zügig baurechtlich zu entwickeln. Weiterhin muss dafür Sorge getragen werden, dass die neu geschaffenen gewerblichen Bauflächen interessierten Unternehmen tatsächlich zu angemessenen Preisen zum Kauf angeboten werden können.

Derzeit gibt es eine Absichtserklärung eines in seiner Branche europaweit führenden und dynamisch wachsenden Unternehmens, im Stadtgebiet Koblenz seine Unternehmenszentrale sowie umfangreiche neue Produktionsanlagen zu errichten. Es handele sich hierbei nach Angabe des Unternehmens um ein Investitionsvolumen von deutlich über 100 Millionen Euro, durch das weit mehr als tausend neue Arbeitsplätze am Standort Koblenz entstehen könnten.

Eine Gewerbeansiedlung in dieser Größenordnung ist nicht allein für die Stadt Koblenz und die Region sehr wichtig, sondern hat landesweite Bedeutung. Diesbezüglich fanden bereits Gespräche mit der Landesregierung statt. Der Stadt Koblenz wurde die Unterstützung des Landes bei der Umsetzung des Ansiedlungsvorhabens zugesichert und Fördermittel in Aussicht gestellt.

In Abstimmung zwischen dem Unternehmen und der Stadt Koblenz wurde eine Fläche in der Gemarkung Rübenach, die östlich an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet "Güterverkehrszentrum A 61" in Koblenz angrenzt, als gut geeigneter Standortbereich in den Blick genommen. Neben der optimalen Verkehrsanbindung durch die unmittelbare Nähe zum Autobahn-Anschluss Koblenz-Metternich spricht die Möglichkeit der Einbindung vorhandener Einrichtungen des Unternehmens für diesen Standort.

Geeignete Flächenreserven befinden sich zudem im Bereich des Autobahnkreuzes Koblenz, das zur verkehrlichen Lagegunst von gewerblich-industriellen Entwicklungsbereichen beiträgt und dessen Nähe in der Regel als erstes bei interessierten Unternehmen angefragt wird. Nach einer Sichtung der topographischen sowie naturräumlichen Voraussetzungen im Bereich des Autobahnkreuzes Koblenz ist neben dem bereits anvisierten Standort eine weitere Fläche grundsätzlich für großflächige Gewerbeansiedlungen geeignet.

Beide Standortbereiche sind kleinteilig parzelliert und befinden sich im Eigentum zahlreicher Privateigentümer. Weder die Stadt noch das Unternehmen haben dort größere Flächenanteile im Eigentum.

Zunächst sind daher die im Umfeld des GVZ A 61 liegenden Potentialflächen im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB zu untersuchen.

In einem weiteren Schritt sollen die als geeignet bewerteten Teilflächen über eine Entwicklungsmaßnahme in Verbindung mit der notwendigen Bauleitplanung baureif gemacht werden. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur wird ein besonderer Vorteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme darin gesehen, dass die Gemeinde nach § 166 (2) BauGB die Voraussetzungen dafür zu schaffen hat, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht [...]. Der Grundstückserwerb im Entwicklungsbereich ist folglich eine unabdingbare Voraussetzung, um zusammenhängende Flächen für große gewerbliche Bauvorhaben zur Verfügung stellen zu können.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können nur durchgeführt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Umsetzung erfordert und die Maßnahme im öffentlichen Interesse liegt. Im vorliegenden Fall könnte etwa ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten das erforderliche öffentliche Interesse begründen.

Am 19. Mai 2016 hat der Koblenzer Stadtrat beschlossen, dass eine vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Erweiterung des GVZ A 61 durchgeführt werden soll. Mit diesem Beschluss wurde zunächst der dortige Bodenpreis auf den entwicklungsunbeeinflussten Wert eingefroren. Hiermit wird ermöglicht, dass Wertsteigerungen durch die Baurechtsschaffung für die Refinanzierung der Maßnahme (Gutachten und Bauleitplanung, Erschließungsanlagen, Ausgleichsflächen etc.) herangezogen werden können.

Diesen Beschluss hat der Stadtrat unter der Bedingung gefasst, dass eine wirksame Verkehrsberuhigung für den Stadtteil Rübenach erreicht werden kann und dass die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Untersuchungsgebiet maximal 60 Hektar betragen.

Der Bereich der Voruntersuchung umfasst jedoch 180 Hektar und darf daher nicht mit der Größe eines nachfolgend auszuweisenden Baugebietes verwechselt werden.

Es bleibt abzuwarten, ob die Voruntersuchung nachweisen kann, dass die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gegeben sind. Weiterhin soll die Voruntersuchung eine konkrete Gebietsabgrenzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum Ergebnis haben. In einem weiteren Schritt sind dann die neuen Gewerbeflächen auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Vor diesem Hintergrund wird zunächst der gesamte Bereich der Voruntersuchung im Flächennutzungsplan als besonderer Entwicklungsbereich der Stadtentwicklung ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass dort in Zukunft maximal 60 Hektar neue gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

### **Archäologie**

Die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie übermittelten Daten zeigen, dass auf der östlichen Teilfläche der potenziellen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mehrere vorgeschichtliche Fundstellen bekannt sind. Auch auf der westlichen Fläche des Untersuchungsbereiches sind zahlreiche vor- und frühgeschichtliche Fundstellen vorhanden. Für die beiden Flächen wird daher von Seiten der Landesarchäologie eine Prospektion empfohlen.

### **Entwässerung**

Ein schon heute bekanntes Problem stellt die Abführung des Niederschlagswassers aus den großen gewerblichen Bauflächen im Bereich des GVZ A 61 dar, sodass derzeit noch unklar ist, ob die Entwässerungsproblematik abschließend geklärt werden kann.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen in kleinen Teilbereichen im Süden des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereiche genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

### **Umweltbelange**

Aufgrund der Großflächigkeit der neu geplanten Gewerbeflächen sind mehrere Fragen wesentlich und im Planverfahren zu lösen. So werden voraussichtlich umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Es ist abwägend zu klären, inwiefern es zu Beeinträchtigungen der Landwirtschaft kommt und ob diese mit den Belangen der betroffenen Landwirte in Einklang gebracht werden kann.

Auch das Umweltamt der Stadtverwaltung Koblenz hat darauf hingewiesen, dass den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen südlich von Rübenach eine wichtige Funktion als Frischluftschneise zukommt, die bei den Planungen zur Erweiterung des GVZ A 61 berücksichtigt werden muss. Wird die bestehende Frischluftschneise verbaut, hat dies Konsequenzen für die Luftqualität sowie das Kleinklima, die im Rahmen einer konkreten Planung untersucht werden sollten.

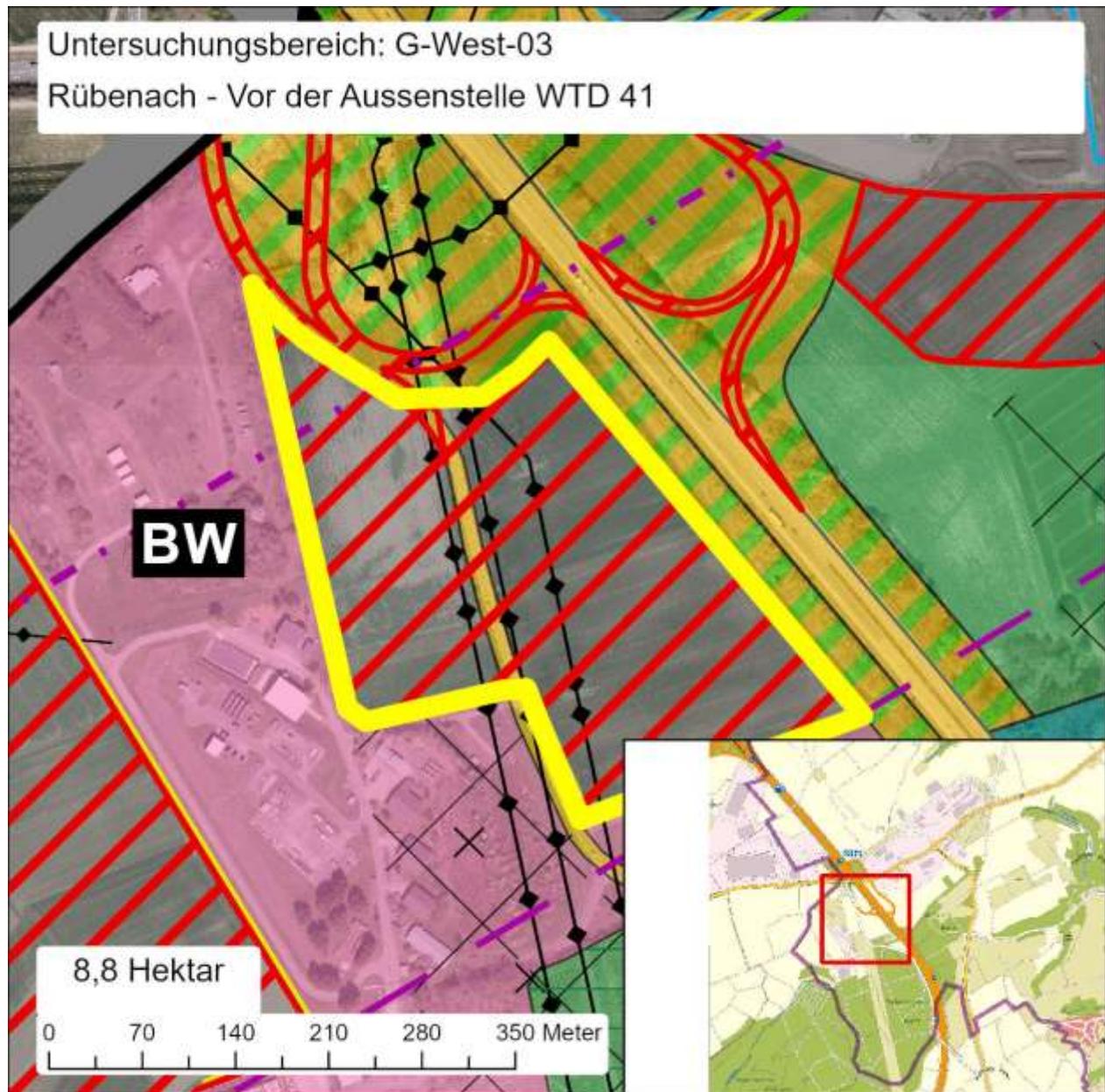
Die vorangehenden Vermutungen wurden nun auch von der zwischenzeitlich durchgeführten Umweltprüfung bestätigt. Entsprechend der Beurteilung der Umweltverträglichkeit besteht für die Bebauung der Fläche ein sehr hohes Konfliktpotenzial, insbesondere für den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild sowie den Boden-/ Grundwasserhaushalt. Auch das Risiko, dass die verbleibende Feldflur südlich von Rübenach als Areal für Feldvögel zu klein wird, wird als sehr hoch eingestuft. Ergänzend trägt die Bebauung zu einer Zersiedelung der Landschaft bei, was nicht dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Außerdem ist auch für die gegenständliche Fläche darauf hinzuweisen, dass die zu erwartenden Eingriffe realistisch betrachtet nicht mehr im Stadtgebiet selbst ausgeglichen werden können, sondern auch hier Flächen außerhalb von Koblenz herangezogen werden müssen. Im Übrigen können die artenschutzrechtlichen Konflikte – ebenfalls sehr hoch – nur unter Voraussetzung der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gelöst werden. Da Vermeidungs-/ und Minderungsmaßnahmen nur in begrenztem Umfang möglich sind, verbleibt das zu erwartende Konfliktrisiko auch nach Durchführung solcher Maßnahmen sehr hoch. Dem folgend spricht sich der Gutachter im Umweltbericht dafür aus, die gewerbliche Baufläche im FNP nicht auszuweisen.

### **Empfehlung**

Da die Fläche Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklung gemäß § 165 BauGB ist empfiehlt die Stadtverwaltung die potentielle Gewerbebaufläche, trotz des sehr hohen Konfliktpotentials, in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Inwiefern eine

Entwicklung der Fläche nach § 165 BauGB begründet und durchgesetzt werden kann muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.

#### 5.2.3.4. G-West-03 - „Vor der Außenstelle WTD 41“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle neue Gewerbegebiet „Vor der Außenstelle WTD 41“ befindet sich südlich der Autobahnanschlussstelle A 61 „Koblenz-Metternich“.

Die Ausweisung dieser Flächen als Gewerbegebiet bietet sich an, weil es die Darstellungen der gewerblichen Bereiche östlich der Autobahn und der militärischen Flächen der WTD komplettiert. Zudem schließen sich westlich die potentiellen Gewerbeflächen G-West-04 „Hinter der Außenstelle WTD 41“ an.

Im alten FNP war der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit dem geplanten Baugebiet „Vor der Außenstelle WTD 41“ wird somit der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Koblenz im Bereich der AS Koblenz-Metternich vervollständigt und abgerundet.

Eine Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 21, deren Verlauf eine Anbindung der beiden potentiellen Bauflächen ermöglicht.

### **Archäologie**

Die Landesarchäologie teilt in Bezug auf die potenzielle Neubaufäche mit, dass zeitnah Begehungen für die Fläche vorgesehen sind.

### **Entwässerung**

Aussagen der Stadtentwässerung stehen noch aus, da die potentielle Gewerbebaufäche erst später in das Verfahren aufgenommen wurde.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen am gesamten östlichen Rand des Plangebietes entlang der Autobahn mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereiche genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

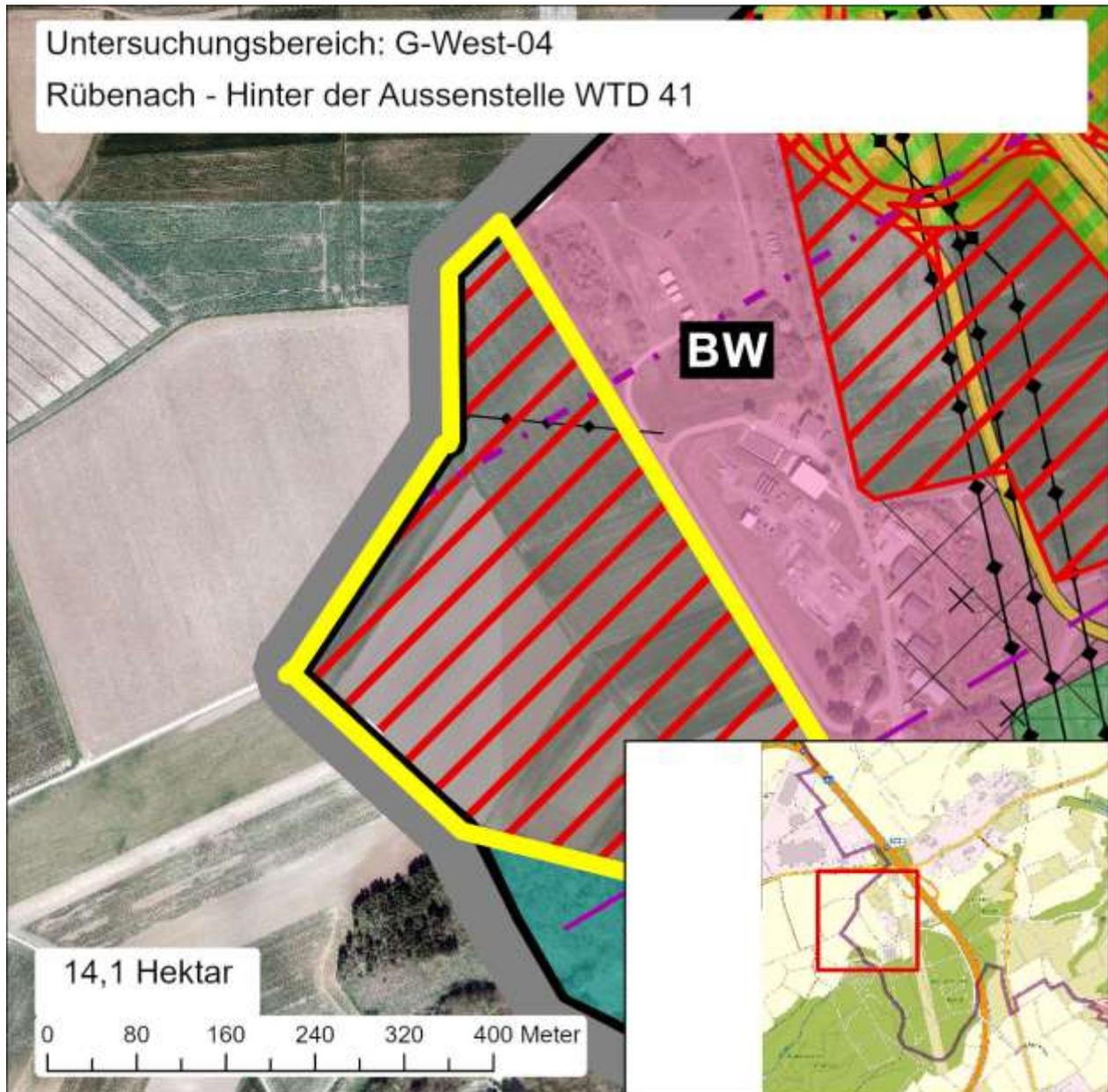
### **Umweltbelange**

Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Strukturierende Vegetationselemente wie Gebüsch oder Bäume fehlen, so dass die Bedeutung für das Landschaftsbild gering eingeschätzt wird. Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes empfiehlt eine Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen.

Gemäß den Erkenntnissen der Umweltprüfung besteht bei Bebauung der Gewerbefläche insgesamt ein Konfliktpotenzial von mittlerer Intensität, welches insbesondere durch die großflächige Bodenversiegelung bedingt wird. Besondere artenschutzrechtliche Konflikte sind wahrscheinlich nicht zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt daher, die gewerbliche Bebauung der Fläche „Vor der Außenstelle WTD 41“ der Bebauung anderer Flächen vorzuziehen. Auch aufgrund der günstigen Erschließung durch bereits vorhandene Straßen.

### **Empfehlung**

Da keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind und die Fläche sich durch die Lage direkt an der Bundesautobahn A 61 für eine gewerbliche Nutzung sehr gut anbietet, empfiehlt die Stadtverwaltung den Bereich als potentielle Gewerbebaufäche in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

**5.2.3.5. G-West-04 - „Hinter der Außenstelle WTD 41“****Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle neue Gewerbegebiet „Hinter der Außenstelle WTD 41“ liegt am äußersten Westrand von Koblenz in der Gemarkung des Stadtteils Rübenach. Im Osten und Südosten grenzt der Bereich an die Außenstelle der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 41 der Bundeswehr. Im Südwesten befindet sich der Rand des Rübenacher Waldes (mit Wirtschaftsweg). Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Diese liegen im Bereich der Verbandsgemeinden Untermosel und Weißenthurm (mit den Ortsgemeinden Bassenheim und Wolken).

Der betreffende Bereich liegt zudem innerhalb des Satzungsgebiets des Zweckverbandes „Industriepark A 61“ mit bereits intensiver Nutzung durch Logistikbetriebe insbesondere nördlich der hier verlaufenden L 52. Die bauliche Nachbarschaft ist durch die Hallengebäude der WTD geprägt. Die Erschließung des Bereichs „Hinter der Außenstelle WTD 41“ erfolgt derzeit über die am Südrand gelegene Straße Rübenacher Forstweg. Im Falle einer

gewerblichen Nutzung bietet sich eine Erschließung über eine neue Stichstraße von der L 52 aus an.

Aktuell wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der betreffenden Flächen befinden sich weder Baum-/Gehölzgruppen, noch einzelnstehende Bäume.

Im alten Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist der betreffende Bereich „Hinter der Außenstelle WTD 41“ bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die östlich angrenzenden militärischen Flächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Norden befindet sich zudem die Trasse einer Hochspannungsleitung. Die Darstellungen wurden praktisch unverändert in den neuen Flächennutzungsplan übernommen, zumal hier – unterstrichen durch die Festlegung des Satzungsgebiets des Industrieparks A 61 – schon seit längerem eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen ist. Darüber hinaus ergibt sich ein räumlicher Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbe-/Industriegebietsflächen des Industrieparks und den östlich der A 61 gelegenen Flächen des Industriegebiets A 61 / Güterverkehrszentrum.

Für den betreffenden Bereich besteht der Aufstellungsbeschluss für einen interkommunalen Bebauungsplan – „Industriepark Bauabschnitt 3“. Dieser ist Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Zweckverband A 61“.

### **Archäologie**

Der Landesarchäologie ist bereits bekannt, dass sich im Bereich der geplanten Baufläche ein römischer Gutshof befindet. Außerdem sind hier vermutlich vorgeschichtliche Grabhügel anzutreffen. Daher wird für den gesamten Bereich die Durchführung einer flächigen Prospektion angeraten.

### **Entwässerung**

Da die potentielle Gewerbebaufläche erst im Laufe des Verfahrens als Vorschlag in den FNP übernommen wurde stehen die Aussagen der Stadtentwässerung noch aus.

### **Umweltbelange**

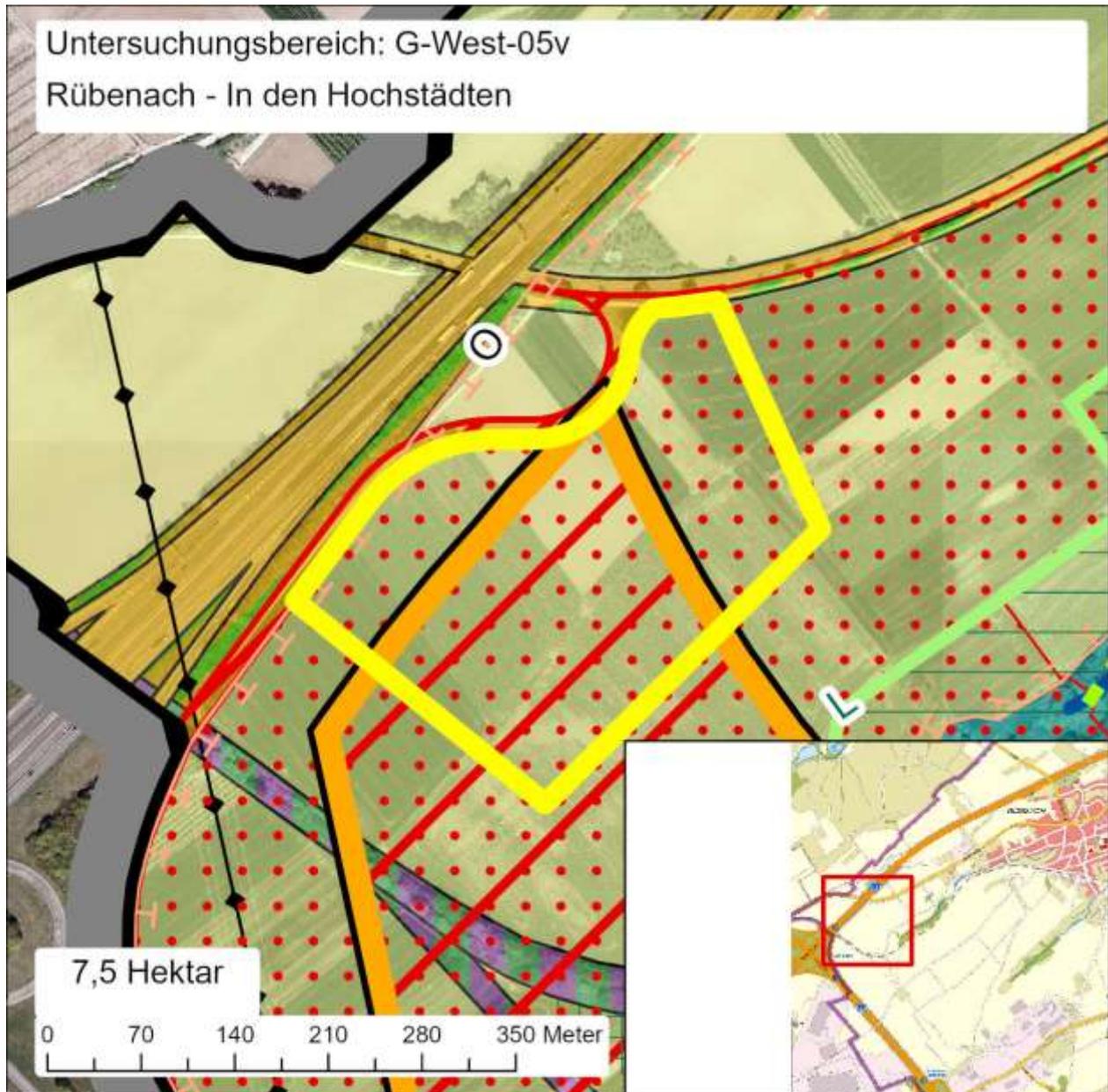
Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans stellt die geplanten Gewerbeflächen als landwirtschaftliche Flächen zur Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen dar. Im Falle einer Umsetzung der gewerblich-industriellen Entwicklung würden Ackerlandflächen in einem nicht unerheblichen Umfang für bauliche Zwecke umgewandelt. Aus planerischer Sicht stellt der Bereich „Hinter der Außenstelle WTD 41“ jedoch eine wichtige gewerbliche Potentialfläche (in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 61 und mit einer möglichen späteren Einbeziehung der noch militärisch genutzten Flächen der WTD 41) dar mit einer – wie bereits oben erwähnt – räumlichen Verbindung zu den bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen. Eine entsprechende Fortführung der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung erscheint daher sinnvoll.

Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit kommt zu dem Schluss, dass durch die Entwicklung der Fläche zunächst ein hohes Konfliktpotenzial besteht. Dieses geht aus dem hohen Flächenverbrauch und dem Umfang der Bodenversiegelung hervor. Überdies werden Teillebensräume der Feldvögel in Anspruch genommen und die potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse entlang des Waldrandes wird beeinträchtigt. Durch Ausführung der

im einschlägigen Steckbrief des Umweltberichtes genannten Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen kann das zu erwartende Konfliktpotenzial reduziert werden (mittel bis hoch). Das Thema Artenschutz kann voraussichtlich mit hohem Aufwand bewältigt werden.

***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung empfiehlt die potentielle Gewerbebaufläche in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen, da die potentiellen Konflikte bisher als lösbar angesehen werden können.

**5.2.3.6. G-West-05v – „In den Hochstädten“ – verworfen****Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Gewerbebaufäche „In den Hochstädten“ soll den nördlichen Rand des Güterverkehrszentrums A 61 bilden und liegt ab der Einmündung der geplanten Straße St-04 in die Aachener Straße. Im Nordwesten der potentiellen Gewerbebaufäche Verläuft die A 48, die zusammen mit der A 61 das Autobahnkreuz Koblenz im Südwesten bildet. Im Süden und Südwesten befindet sich die stillgelegte Bahntrasse Koblenz – Bassenheim. Neben den teilweise großen Infrastrukturanlagen ist die Umgebung landwirtschaftlich geprägt.

**Archäologie**

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

**Entwässerung**

Die vorgesehene Gewerbefläche ist von Seiten der Entwässerung nicht erschlossen. Eine Entwässerungskanalisation ist nicht vorhanden. Die Kriterien für die Ableitung des Niederschlagswassers sind analog zur Neubaufäche G-RN-02 – Erweiterung GVZ „Im oberen Langjoch“.

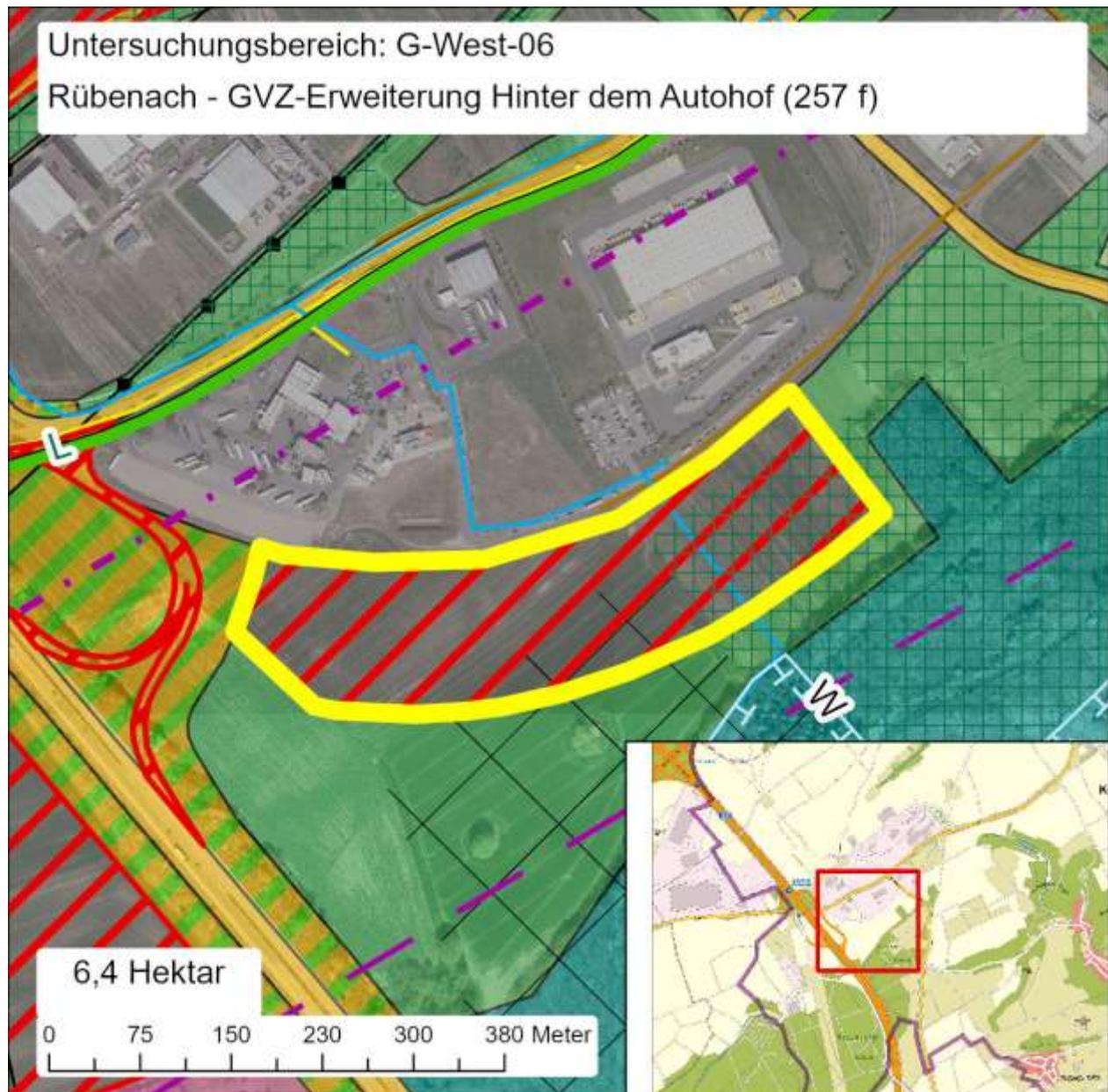
**Umweltbelange**

Der Landschaftsplan sieht für den Bereich eine Anreicherung der Feldflure durch die Anlage von Ackerrand- / Blühstreifen, Säumen, Hecken und kleinen Gebüsch vor.

Die Fläche weist ein sehr hohes Konfliktpotenzial auf, insbesondere bei den Themenfeldern Artenschutz, Landschaftsbild und Landschaftsstruktur. Ungeachtet dessen widerspricht die vorgesehene Ausweisung einer Baufläche den Zielen der Regionalplanung, da die gegenständliche Fläche im RROP 2017 als Regionaler Grünzug und Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt ist. Gemäß den Aussagen zu Ziel 53 und 83 des RROP sind neue Siedlungs- und Gewerbeflächen sowohl in Regionalen Grünzügen als auch in Vorranggebieten nicht zulässig. Um die Entwicklung der geplanten Neubaufäche zu ermöglichen, müsste vorgreiflich ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Inwiefern ein solches Verfahren im vorliegenden Fall Aussicht auf Erfolg hätte, kann diesseits nicht beurteilt werden. Der Gutachter empfiehlt im Zuge der Umweltprüfung die Fläche zum einen aufgrund der Zielverletzungen des RROP sowie zum anderen bedingt durch die sehr hohen zu erwartenden Konflikte nicht in den FNP zu übernehmen. Da die Fläche auch aus städtebaulicher Sicht aufgrund ihrer isolierten Lage ohne unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung als weniger gut geeignet für eine gewerbliche Entwicklung angesehen wird, folgt die Stadtverwaltung der Empfehlung des Gutachters und stellt die Fläche im weiteren Verfahren als Fläche für die Landwirtschaft dar.

**Empfehlung**

Durch die hohen Konfliktpotentiale in den Bereichen Raumordnung, Entwässerung und Umweltschutz empfiehlt die Stadtverwaltung eindringlich, von einer Gewerbegebietsausweisung im FNP abzusehen.

**5.2.3.7. G-West-06 - GVZ-Erweiterung „Hinter dem Autohof“****Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle gewerbliche Baufläche „Hinter dem Autohof“ liegt am Westrand der Stadt Koblenz in der Gemarkung Rübenach. Die Fläche grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesautobahn A 61, im Süden liegen die Waldflächen des Gülser Waldes. Nördlich angrenzend befinden sich die ausgedehnten Gewerbeflächen des Industriegebiets „A 61 / Güterverkehrszentrum“, welches stark durch Logistikunternehmen mit straßengebundenem Güterverkehr geprägt ist. Gleichwohl haben sich hier auch vereinzelt Produktionsunternehmen angesiedelt.

Weitere große Gewerbe- und Industriegebietsflächen liegen westlich der A61 im Bereich des Zweckverbandes Industriepark A 61. Für den gesamten entwickelten Bereich bestehen Bebauungspläne. Für den Koblenzer Bereich ist dies der B-Plan 257 mit verschiedenen Teilbereichen. Östlich des potentiellen neuen Gewerbegebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Rahmen der bereits erwähnten verbindlichen Bauleitplanung

als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Die Erschließung des Bereichs „Hinter dem Autohof“ kann über die nördlich verlaufende Straße „Am Rübenacher Wald“, die hier nur einseitig bebaut ist, erfolgen.

Aktuell werden die Bauflächen landwirtschaftlich genutzt. Es sind lediglich zwei Feldgehölze vorhanden. Weitere gliedernde Baum- oder Gehölzstrukturen fehlen. Diese sind in den Randbereichen an der A 61 und dem Gülser Wald vorhanden, liegen jedoch bereits außerhalb der potentiellen Neubaufläche.

Für den Bereich besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (B-Plan 257f). In ersten Entwürfen zu diesem Bebauungsplan haben die geplanten Bauflächen einen großen Abstand zum Gülser Wald. Aus übergeordneter Sicht bestand erst die Bestrebung den gesamten Bereich zwischen der Straße „Am Rübenacher Wald“ und dem Gülser Wald wie im alten FNP 1983 als potentielle gewerbliche Baufläche darzustellen. Hintergrund der Überlegung war, dass sich der gesamte Bereich im Eigentum der Stadt Koblenz befindet und der Bebauungsplan 257f ggf. bei einem zukünftigen Änderungsverfahren entsprechend erweitert werden könnte. Da die Flächen inzwischen als Ausgleichsflächen dem Ökokonto der Stadt Koblenz gutgeschrieben werden sollen, wird der Bereich entsprechend als Grünfläche dargestellt.

Im alten Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen „Hinter dem Autohof“ als Sondergebietsflächen dargestellt (Logistiknutzung). Da hier gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, wurde die Darstellung in gewerbliche Bauflächen geändert.

### **Archäologie**

Für die potenzielle Gewerbebaufläche wird von Seiten der Archäologie außerdem eine Begehung durchgeführt, um den bodendenkmalpflegerischen Sachstand zu ermitteln.

### **Entwässerung**

Hinsichtlich der Größe der befestigten Fläche besteht eine Limitierung durch das vorhandene Rückhaltebecken Schleiderbach. An das Rückhaltebecken Schleiderbach können nur 3,9 ha befestigte Fläche angeschlossen werden. Der Erschließung in der vorgesehenen Größenordnung kann von Seiten der Stadtentwässerung nicht zugestimmt werden, um den geforderten Schutz vor 100-jährigen Hochwasserereignissen sicherzustellen.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist der betreffende Bereich als landwirtschaftliche Fläche mit dem Ziel der Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen dargestellt.

Die im Landschaftsplan dargestellte Waldrandentwicklung des Gülser Waldes wird durch die Darstellung eines Grünzuges am Waldrand im neuen Flächennutzungsplan gefördert. Der gesamte Bereich liegt – wie auch die nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbeflächen – innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiets „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“.

Die zu erwartenden Umweltkonflikte können durch die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen – hierzu zählt auch der Ersatz der bestehenden Kompensationsflächen in der näheren Umgebung – auf ein mittleres Maß begrenzt werden, sodass sich die Fläche für eine gewerbliche Nutzung eignet.

***Empfehlung***

Trotz der Bedenken seitens der Stadtentwässerung empfiehlt die Stadtverwaltung die potentielle Gewerbebaufläche in der ursprünglich geplanten Größe darzustellen. Durch geringe Restriktionen in den anderen Bereichen bietet sich der Bereich als Erweiterungsfläche des Industriegebietes A 61 sehr gut an. Die Konflikte mit der Ein- und Ableitung von Regenwasser sollten auf der nächsten Ebene zusammen mit der Stadtentwässerung über eine entsprechende Satzung gelöst werden können.

## 6. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen bilden ein breites Spektrum von unterschiedlichen Nutzungen ab.

Gemäß BauNVO spricht man auf FNP-Ebene von Sonderbauflächen und auf Ebene der Bebauungsplanung von Sondergebieten. In der Plankarte des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung findet sich das Kürzel „SO“. Gemeint sind damit immer Sonderbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO.

### 6.1. Sonderbauflächen für die Erholung

Nach § 10 BauNVO umfassen Sondergebiete, die der Erholung dienen Bereiche wie Wochenend-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete. Entsprechend dieser Vorgaben ist im Flächennutzungsplan die Ferienhauseanlage im Moselbogen südlich von Güls als Sonderbaufläche „SO Erholung“ dargestellt. Im Vergleich zum alten Flächennutzungsplan wurden die SO-Flächen zugunsten der umgebenden Grünflächen deutlich reduziert. Eine wesentliche Erweiterung der Ferienhauseanlage ist somit nicht vorgesehen. Daneben ist der Freizeithafen Güls als Sonderbaufläche „SO Erholung“ dargestellt.

Die Baunutzungsverordnung sieht wie erwähnt auch Campingplätze als typische Anwendungsfälle für Sondergebiete, die der Erholung dienen, an. Daher wurde der Campingplatz an der Moselmündung entsprechend dargestellt.

Weiterhin sind das Kinozentrum Kinopolis und das dazugehörige Parkhaus als Sonderbaufläche „SO Kultur“ dargestellt.

### 6.2. Sonstige Sonderbauflächen

Die „sonstigen Sondergebiete“, die in § 11 BauNVO normiert werden, haben einen deutlich weiteren Anwendungsspielraum, da sie für solche Gebietsarten vorgesehen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen.

Es gibt folgende Kategorien an Sonderbauflächen im FNP Koblenz: Bildung, Einzelhandel, Freizeit, Gesundheit, Hafen, JVA, Kloster, Kultur, Verwaltung und Windenergie. Insgesamt enthält der neue FNP 37 Sonderbauflächen mit einer Gesamtgröße von 225 Hektar, hierbei ist die Windenergie nicht berücksichtigt, da sie andere Flächen wie etwa Landwirtschaft überlagert. Teilweise sind die Nutzungskategorien auch kombiniert wie bspw. beim Koblenzer Schloss, das als Sonderbaufläche „Kultur und Verwaltung“ dargestellt ist.

Die Zweckbestimmung der Sonderbauflächen ist, wie etwa bei Schulzentren die als „SO Bildung“ dargestellt sind, meist offensichtlich. Daher werden im Folgenden nur ausgewählte Sonderbauflächen erläutert.

In Koblenz sind zwei Hochschulen angesiedelt. Es handelt sich zum einen um den Standort der Universität Koblenz-Landau in Metternich, zum anderen um die Hochschule Koblenz auf der Karthause (Stadtteil Karthäuserhofgelände). Die Hochschulen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen „SO Bildung“ dargestellt. Die Flächen in Metternich umfassen zudem Zuwachsflächen für die Universität in Richtung Norden parallel zur B 416.

Neben den Hochschulen sind die Landesfeuerweherschule und das Gelände der Kinder- und Jugendhilfe Arenberg als „SO Bildung“ dargestellt. Größere Schulanlagen sind nicht als Sonderbauflächen, sondern in der Regel als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Der

Bereich des Moselhafens in Lützel ist als „SO Hafen und Bildung“ dargestellt, da sich dort neben den Hafenanlagen das Berufsbildungszentrum Koblenz der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befindet.

Koblenz verfügt über zahlreiche Krankenhäuser, deren Flächen in der Regel als „Sonderbauflächen Gesundheit“ dargestellt sind. Es handelt sich dabei um das Bundeswehrzentral Krankenhaus, das Gemeinschaftsklinikum Kemperhof, den Marienhof, den Stift St. Martin und das Brüderhaus St. Josef Koblenz. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich der Kemperhof und der Stift mit anderen Krankenhäusern außerhalb der Stadt zum Gemeinschaftsklinikum Mittelrhein zusammengeschlossen. Der Stift und das Brüderhaus gehören zum Katholischen Klinikum Koblenz-Montabaur. Somit gibt es organisatorisch diese zwei Krankenhausverbände. Ob diese Konzentration langfristig zu einer Aufgabe oder einer Neuentwicklung von Krankenhausstandorten führt, kann bei der FNP-Fortschreibung nicht vorausgesagt werden.

Die Hafenanlagen in Koblenz (Industriehafen, Hafen Lützel, Pfaffendorfer Hafen) sind ebenfalls als Sonderbauflächen „SO Hafen“ dargestellt.

Größere zusammenhängende Baudenkmäler sind als SO-Fläche „Kultur“ dargestellt. Es handelt sich dabei u.a. um die Festung Ehrenbreitstein, das Koblenzer Schloss, die Reste der ehemaligen kurfürstlichen Residenz in Ehrenbreitstein (Dikasterialgebäude), die Festungsanlagen Feste Kaiser Franz in Lützel, Fort Asterstein im Stadtteil Asterstein und das Fort Konstantin im Stadtteil Karthause Nord, das Schloss Stolzenfels, das Deutsche Eck sowie das ehemalige Deutschordenshaus (Ludwig Museum) in der Altstadt.

Zu den größten Sonderbauflächen im Stadtgebiet zählen insbesondere der Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9 „SO Dienstleistungen“ und das Verwaltungszentrum Raumental „SO Verwaltung und Gesundheit“.

Die im alten Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellten Flächen im Bereich des Gewerbegebiets an der A 61 sind nunmehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Zu den weiteren Sonderbauflächen im Stadtgebiet zählen das Bundesarchiv im Stadtteil Karthause Flugfeld „SO Verwaltung“, die Justizvollzugsanstalt im Stadtteil Karthause Nord „SO JVA“ sowie die Klosteranlagen in Arenberg, Pfaffendorf und Metternich „SO Kloster“. Auch der auf dem Gebiet der Stadt Koblenz liegende Teil des Flugplatzes Koblenz-Winningen ist als Sonderbaufläche „SO Flugplatz“ dargestellt.

### **6.2.1. Sondergebiete für Einzelhandel**

Besondere Bedeutung unter den sonstigen Sondergebieten kommt den Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu. Gemäß den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO können großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen nachteilige Wirkungen auf die städtebauliche Entwicklung ausgehen können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten für den Einzelhandel genehmigt werden. Die BauNVO enthält die Regelvermutung, dass ab 1.200qm Geschossflächen nachteilige Wirkungen möglich sind. Nach herrschender Rechtsprechung ist ein Einzelhandelsbetrieb ab 800qm Verkaufsflächen als großflächig zu werten.

Das Einzelhandelskonzept (EHK) Koblenz enthält ein Steuerungskonzept für die Entwicklung des Einzelhandels und beschreibt die folgenden drei Flächenkategorien, in denen die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel als sinnvoll betrachtet wird: Hauptzentrum, Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorte. Das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren bilden Zentrale Versorgungsbereiche.

Diese im EHK abgegrenzten Bereiche sind im Flächennutzungsplan daher weitgehend als gemischte Bauflächen, die zu einem Kerngebiet entwickelt werden könnten, oder als Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Ergänzend sind die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und Nahversorgungszentren) und die Ergänzungsstandorte im FNP als informative Planinhalte gekennzeichnet. Daneben enthält das EHK potenzielle Nahversorgungsstandorte.

Der FNP enthält zu den Sonderbauflächen Einzelhandel keine ausdrückliche Vorgabe, welche Sortimentsarten hier zulässig sein sollen. Bei Sonderbauflächen, die das EHK als Ergänzungsstandorte einstuft, sollte gemäß den Vorgaben des EHK kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein. In jedem Fall müssen bei Bauvorhaben die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt werden.

Um über die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche hinaus Einzelhandel entwickeln zu können, wurden im EHK weitere potenzielle Nahversorgungsstandorte untersucht, auf denen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich und wünschenswert ist.

Nicht auf allen diesen Nahversorgungsstandorten wird Einzelhandel angesiedelt werden, weil es sich zum Teil um konkurrierende und alternative Standorte handelt. So werden zum Beispiel in Rübenach mehrere Standorte als möglicherweise geeignet beschrieben. Klar ist jedoch, dass aufgrund des Nachfragepotentials nur ein Markt in Rübenach tragfähig ist. Daher ist es nicht sachgerecht, alle potentiellen Standorte vorsorglich als Sonderbauflächen im FNP auszuweisen. Dies macht nur an solchen Standorten Sinn, an denen die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes bereits absehbar ist. Dies ist bei den Sonderbauflächen am Wallersheimer Kreisel und westlich des Beatusbades der Fall.

### **6.2.2. Konzentrationszone für die Windenergie**

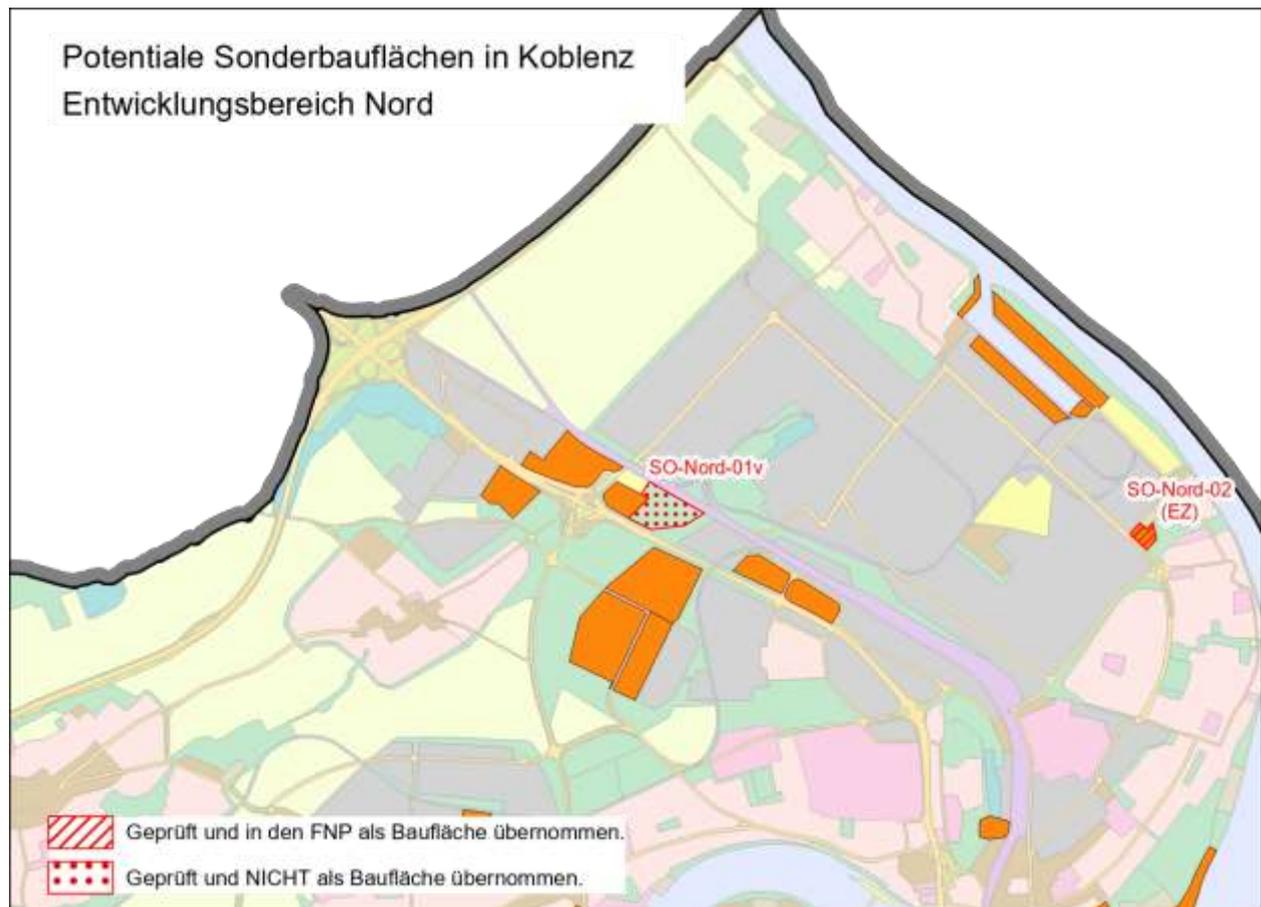
Ein weiteres sonstiges Sondergebiet dem eine besondere Bedeutung zukommt ist die Fläche für die Nutzung von Windenergie. Für die Windenergienutzung legt der Regionale Raumordnungsplan Vorrang- und Ausschlussgebiete fest. Außerhalb dieser Gebiete soll eine geordnete Entwicklung der Windenergienutzung über bauleitplanerische Steuerung im Rahmen der Flächennutzungsplanung sichergestellt werden.

So führt die Ausweisung von Konzentrationsgebieten im FNP dazu, dass die Errichtung von Windkraftanlagen ausschließlich in diesen zulässig ist. Mit dem Fachgutachten „Eignungsuntersuchung für Windenergie in der Stadt Koblenz“, beabsichtigt die Stadt Koblenz im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung geeignete Flächen zu identifizieren und im neuen FNP als Konzentrationszone für Windenergie festzulegen.

## **6.3. Geplante Sonderbauflächen**

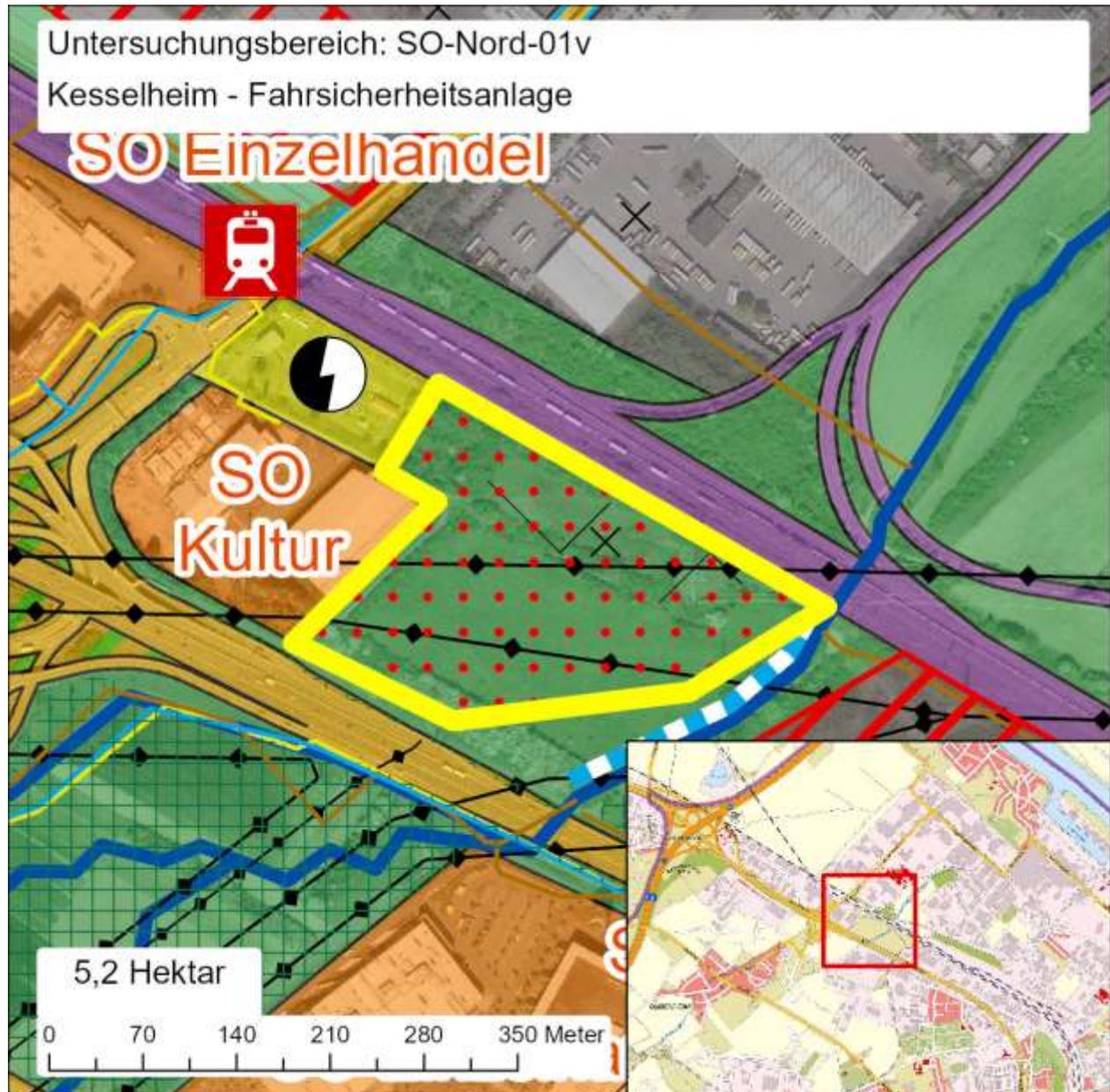
### **6.3.1. Sonderbauflächen „Entwicklungsbereich Nord“**

Das Industriegebiet Nord weist neben Rauental das zweite großflächig zusammenhängende Sonderbauggebiet auf. Es erstreckt sich entlang der B9 und liegt südöstlich von Bubenheim. Ansässig sind Dienstleistungsunternehmen, Fachmärkte, Warenhäuser und ein Kino. Eine weitere größere Sonderbaufläche im Industriegebiet Nord stellt der Hafen Koblenz dar. Wird der gesamte Entwicklungsbereich Nord betrachtet, sticht zusätzlich die Universität Metternich, neben mehreren kleineren Sonderbauflächen heraus, die im gesamten Entwicklungsbereich verstreut liegen. Insgesamt weist der Entwicklungsbereich Nord aktuell Sonderbauflächen in der Größenordnung von ... ha auf.



Von den zwei potentiellen Sonderbauflächen im Entwicklungsbereich Nord wird nur eine in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Bei dieser handelt es sich um eine Fläche für einen Nahversorgungsstandort im Bereich Wallersheim. Bei der zweiten verworfenen Sonderbaufläche handelt es sich um eine ehemalige Planung einer Fahrsicherheitsanlage zwischen der B 9 und der Bahntrasse, südöstlich der August-Horch-Straße. Da im Laufe des Verfahrens die Pläne seitens des Investors zurückgezogen wurden, ist aufgrund der hohen Restrektionen sowie des Bestrebens den Grünzug zu erhalten diese Fläche verworfen worden. Somit erhöht sich die Gesamtfläche von Sonderbauflächen nur geringfügig um 1,15 ha auf insgesamt ... ha.

### 6.3.1.1. SO-Nord-01v „Fahrsicherheitsanlage“ - verworfen



#### **Allgemeine Beschreibung**

Der alte Flächennutzungsplan sah entlang des Bubenheimer Baches einen Bereich vor, der von Bebauung freigehalten und als Grünvernetzung dienen soll. Dieser Bereich war im Regionalen Raumordnungsplan zudem als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Der Stadt lag eine Interessensbekundung vor, zwischen dem Parkhaus „Kinopolis“ und dem Bubenheimer Bach eine Fahrsicherheitsanlage errichten zu wollen. Ein alternativer Standort in Koblenz stand für diese Maßnahme nicht zur Verfügung. Um das Vorhaben zu ermöglichen, hat die Stadt ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Ein ergänzendes Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan wurde durchgeführt, um die Bebauung des regionalen Grünzuges zu ermöglichen. Die Abweichung wurde 2011 unter der Bedingung zugelassen, dass die Fläche zwischen Bubenheimer Bach und dem Baumarkt als Grünfläche ausgewiesen wird und somit die Funktion der Grünvernetzung ersetzt.

Im Oktober 2019 wurde der Stadtverwaltung Koblenz mitgeteilt, dass der Investor kein Interesse mehr an der Neuerrichtung einer Fahrsicherheitsanlage im beschriebenen Bereich hat. Das 2010 begonnene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird somit aufgegeben. Die Stadt hält weiterhin grundsätzlich an dem Ziel fest, zwischen Bach und Kinopolis mit dem ursprünglich geplanten Verlauf eine Grünfläche darzustellen.

### **Archäologie**

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

### **Entwässerung**

Aussagen der Stadtentwässerung stehen noch aus, da die potentielle Sonderbaufläche erst später in das Verfahren aufgenommen wurde.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes 2007 sieht für den Bereich die Aufwertung und Renaturierung des angrenzenden Bubenheimer Baches vor. Des Weiteren soll landwirtschaftlich genutztes Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente wie Ackerrandstreifen, Brachen oder Gehölze und Baumreihen erhalten werden. Der Maßnahmenplan des in Fortschreibung befindlichen Landschaftsplanes strebt den Erhalt der Fläche als sehr bedeutenden Bestandteil des lokalen Biotopverbundes im Stadtgebiet an. Hierzu soll das kleinteilige Biotopmosaik mit Gehölzstrukturen, angrenzendem Streuobst, extensiver Wiesennutzung und trockenen Hochstaudenfluren als artenreicher Lebensraum erhalten und entwickelt werden.

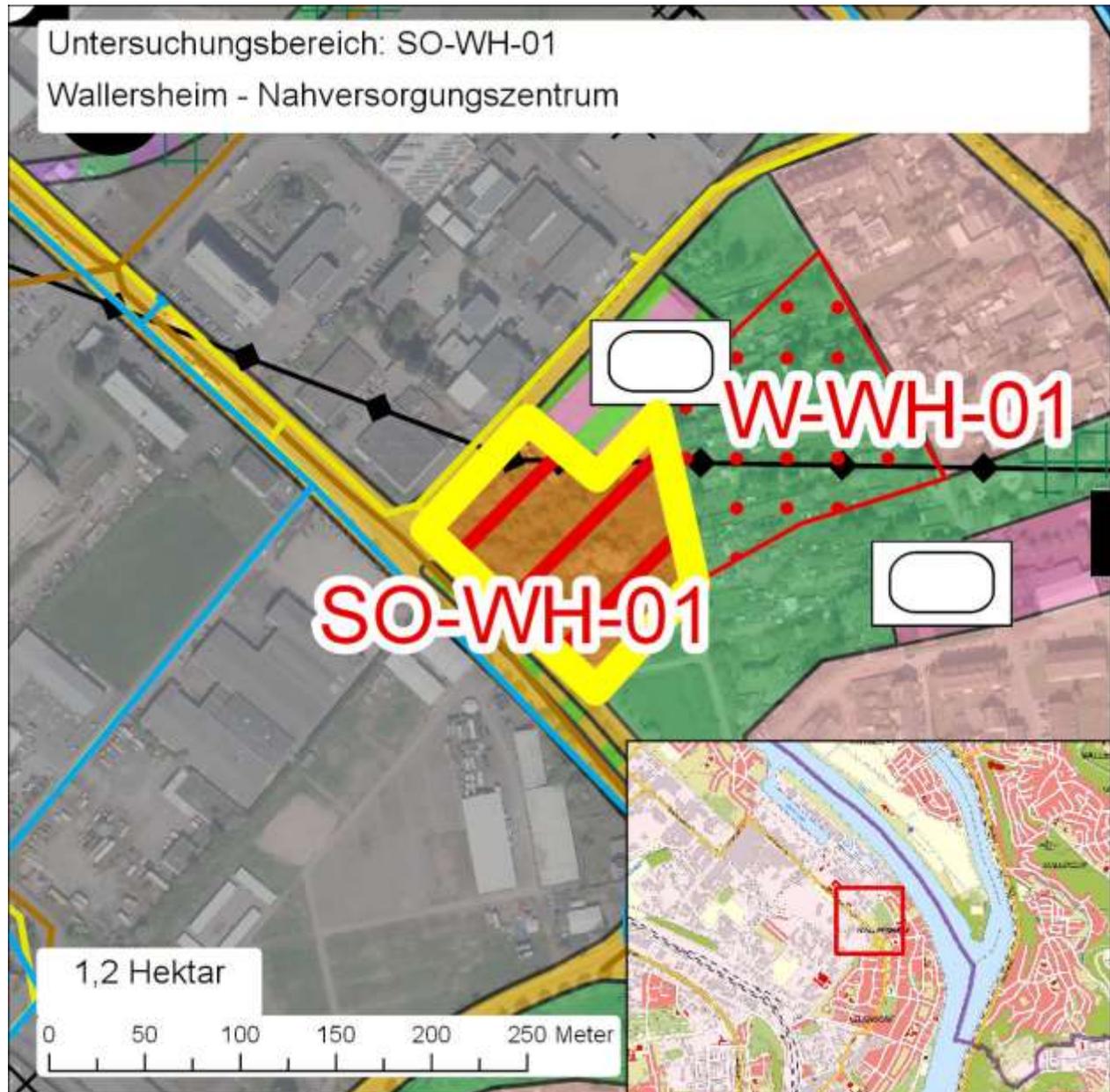
Der Umweltgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Verlust der Fläche mit sehr hoher Bedeutung für den lokalen Lebensraum zahlreicher Arten ein sehr hohes Konfliktpotential besteht. Neben Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse sind auch Lebensräume und Vernetzungselemente für die Mauereidechsen betroffen. Ein Ausgleich der betroffenen Funktionen des Biotopverbunds ist nicht möglich. Eine Kompensation an anderer Stelle im Stadtgebiet ist sehr aufwendig. Auch die artenschutzrechtlichen Konflikte sind voraussichtlich nur mit sehr hohem Aufwand lösbar. Außerdem liegt die geplante Sonderbaufläche im Wasserschutzgebiet Zone III A und im Vorranggebiet Grundwasserschutz.

Der Umweltgutachter empfiehlt aufgrund der zu erwartenden sehr hohen Konflikte auf die Ausweisung der Sonderbaufläche zu verzichten. Das kleinteilige Biotopmosaik ist als Lebensraum und Bestandteil des lokalen Biotopverbundes mit sehr hoher Bedeutung zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dies könnte z.B. auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für andere Baugebiete erfolgen. Die angrenzende Streuobstwiese und der Bubenheimer Bach sind in die Aufwertung und Entwicklung mit einzubeziehen.

### **Empfehlung**

Vor dem Hintergrund, dass der Investor seine Pläne zur Neuerrichtung einer Fahrsicherheitsanlage zurückgezogen hat sowie in Bezug auf die zu erwartenden sehr hohen artenschutzrechtlichen Konflikte empfiehlt die Stadtverwaltung Koblenz den Bereich als Grünfläche darzustellen. Der Grünzug entlang des Bubenheimer Baches kann so erhalten bleiben.

### 6.3.1.2. SO-Nord-02 „Nahversorgungszentrum“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Sonderbaufläche (Einzelhandel) liegt im Nordwesten des Stadtteils Wallersheim und grenzt direkt an das Industriegebiet Nord. Im Norden und Nordosten der Fläche befindet sich die August Borsing-Straße und eine Sportanlage mit Tennisplätzen. Daran anschließend grenzen im Westen der Fläche eine Kleingartensiedlung an das Gelände an. Im Südwesten befindet sich direkt gegenüber der angrenzenden Hans-Böckler-Straße das Messegelände Wallersheimer Kreisel.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz wurde festgestellt, dass der die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf teilweise unterversorgt sind, da vor allem im Norden der Stadtteile kein Lebensmittelmarkt im Nahbereich der Wohnbebauung existiert. In diesen Bereichen wurden mögliche Potentialflächen ermittelt und analysiert. Im Stadtteil Wallersheim wurde dabei die potentielle Sonderbaufläche SO-Nord-02 als Potentialfläche mit Priorität festgestellt.

Da es sich zusätzlich um einen teilintegrierten städtebaulichen Bereich handelt und die fußläufige Erreichbarkeit handelt strebt die Stadt Koblenz an, auf der Fläche einen Lebensmittel Einzelhändler anzusiedeln.

Im alten FNP wurde der Bereich als Grünfläche dargestellt, so weist das Gelände aktuell einen sehr starken Gehölzbewuchs auf. Im Norden der Fläche steht außerdem der Mast einer Hochspannungsleitung, die den Bereich tangiert.

### ***Archäologie***

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

### ***Entwässerung***

Aussagen der Stadtentwässerung stehen noch aus, da die potentielle Sonderbaufläche erst später in das Verfahren aufgenommen wurde.

### ***Umweltbelange***

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht für den Bereich Wallersheim einen Erhalt sonstiger Gehölzstrukturen und der Vernetzungsfläche, sowie des Trittstein-Biotops im lokalen Biotopverbund vor.

Das Umweltgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Fläche um eine der letzten Gehölzflächen im näheren Umfeld handelt, die zur Durchgrünung der Siedlungsflächen beiträgt und die Kleingärten vom Messegelände, sowie dem Industriegebiet abschirmt. Daher ist mit der Bebauung ein hohes Konfliktpotential verbunden. Die ökologischen Auswirkungen und die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte scheinen nach derzeitigem Kenntnisstand lösbar zu sein.

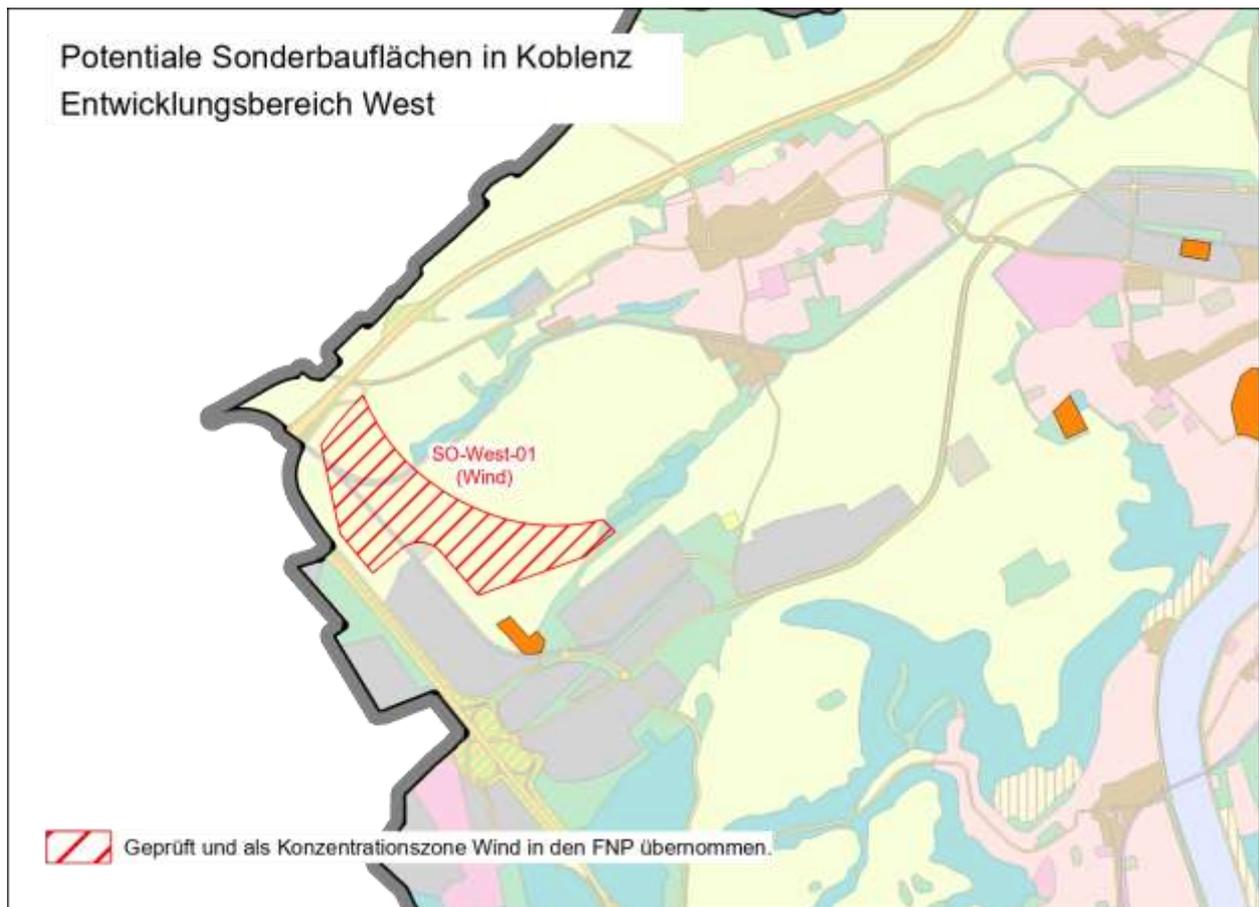
Der Umweltgutachter empfiehlt das geplante Nahversorgungszentrum durch eine abwechslungsreiche Eingrünung und hohe Durchgrünung (v.a. großkronige Laubbäume) in die Umgebung einzubinden. Am östlichen Rand der Fläche ist ein mindestens 10 m breiter Streifen mit Gehölz zu erhalten und als Sichtschutz für die Kleingärten durch ergänzende Baumpflanzungen weiter aufzuwerten und zu entwickeln. Ferner sind die älteren Bäume, v.a. am Rand der Fläche zu erhalten und in das Nahversorgungszentrum zu integrieren.

### ***Empfehlung***

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes die potentielle Sonderbaufläche in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Da es sich um einen städtebaulich teilintegrierten Bereich handelt kann einerseits dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden. Andererseits wird durch die Aufhebung der Unterversorgung ebenfalls dem Grundsatz der gleichwertigen Lebensverhältnisse Rechnung getragen. Da die Konflikte generell als lösbar angesehen werden bietet sich die Fläche in besonderer Weise dafür an.

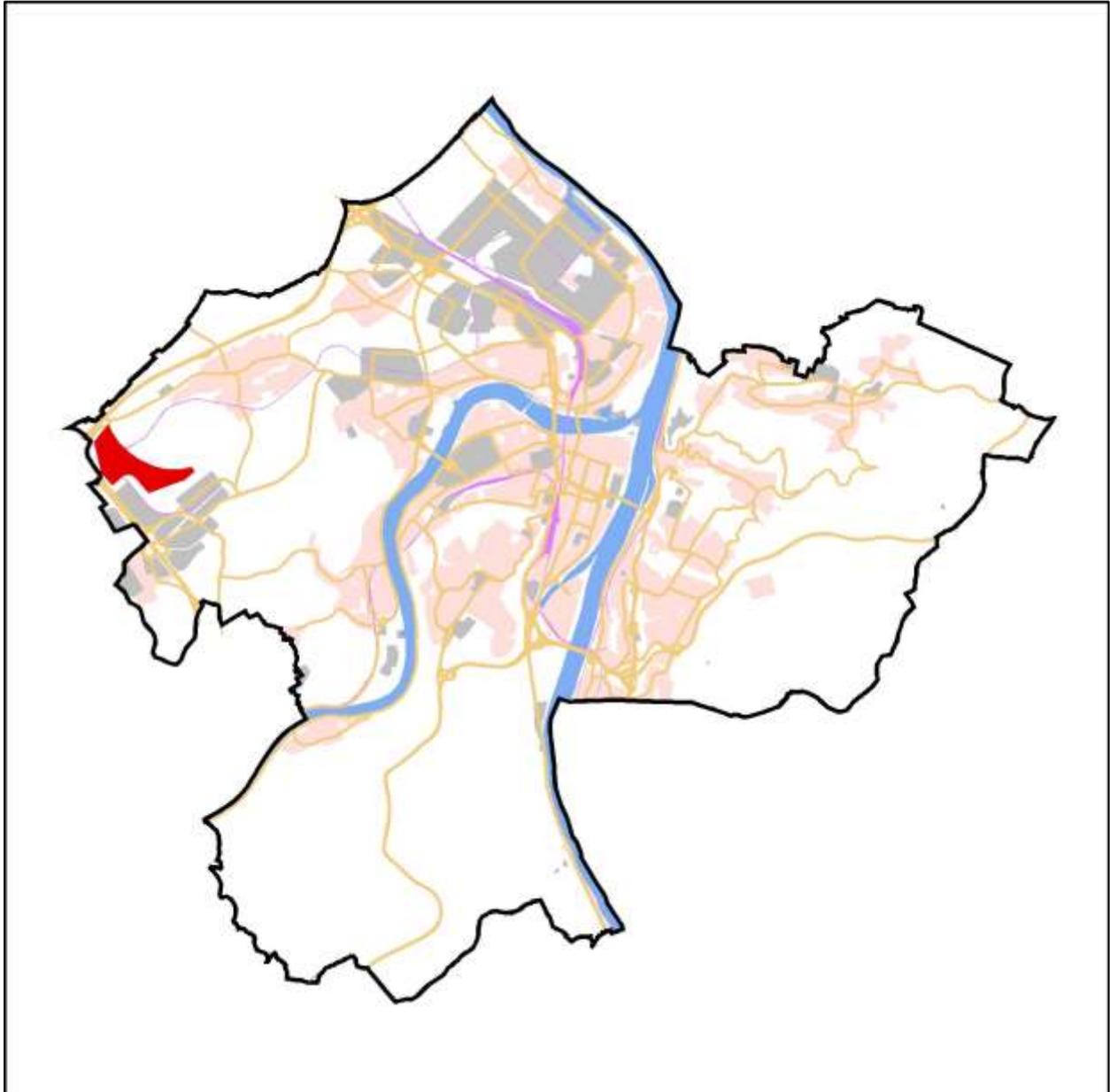
### **6.3.2. Sonderbauflächen „Entwicklungsbereich West“**

Insgesamt weist der Entwicklungsbereich West sehr wenig Sonderbauflächen auf. Bestehende Sonderbauflächen sind die Ferienhaussiedlung in Güls, ein Teil des Flughafens Koblenz-Winningen und das Tierheim im Industriegebiet A 61. So liegt die Gesamtfläche aller Sonderbauflächen aktuell bei ... ha.



Die einzige, dafür allerdings sehr markante potentielle Sonderbaufläche ist die Konzentrationszone für Windenergie, die sich entlang der A 61 vom Kreuz Koblenz Nord bis zum Industriegebiet A 61 hin erstreckt. Die Besonderheit der Fläche besteht darin, dass die Konzentrationszone für Windenergie die landwirtschaftliche Darstellung im FNP nur überlagert und bei einer endgültigen Ausweisung der Fläche die landwirtschaftliche Nutzung trotzdem erhalten bleiben würde. Die potentielle Sonderbaufläche erweitert die Gesamtfläche der Sonderbauflächen im Entwicklungsbereich West um 59,57 ha auf insgesamt ... ha.

### 6.3.2.1. SO-West-01 „Konzentrationszone Windenergie“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Zur Vorbereitung der Darstellung einer Konzentrationszone für die Windenergie im FNP hat die Stadt Koblenz das ergänzende Fachgutachten „Eignungsuntersuchung für Windenergie in der Stadt Koblenz“ fertiggestellt.

Gemäß diesem Gutachten weist das Stadtgebiet Koblenz nur eine vergleichsweise mäßige Windhöflichkeit und zahlreiche Restriktionen für die Windenergie auf. Im Ergebnis wird eine rund 60 Hektar große Fläche östlich der Autobahn 61 zwischen der Anschlussstelle Metternich und dem Autobahnkreuz als für die Errichtung von Windenergieanlagen als (bedingt) geeignet ermittelt.

Auch diese Fläche ist jedoch nicht völlig frei von Restriktionen, sondern es bestehen Konflikte mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die unter anderem dem Schutz der Feldlerche dienen, sowie einem Modellflugplatz. Dennoch weist diese Fläche im Vergleich zu anderen Potentialflächen die geringsten Konflikte auf, so dass hier eine Konzentrationszone für die Windenergie dargestellt wird.

Aufgrund der großen Höhe moderner Windenergieanlagen (WEA) werden Anlagen von weiten Teilen des Stadtgebietes und der Region gut sichtbar sein. Dies würde jedoch auf alle im Stadtgebiet errichteten Anlagen zutreffen. Aufgrund der technischen Vorprägung durch die Autobahn und der großmaßstäblich gewerblichen Bebauung in der Umgebung (Dialog-Hochlager, Amazon u.a.) werden die Beeinträchtigungen hier als am wenigsten störend beurteilt.

Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 hat die Darstellung der Konzentrationszone zur Folge, dass die Errichtung von Windenergieanlagen im übrigen Stadtgebiet grundsätzlich nicht zulässig ist.

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP (2017) liegen keine konkreten Projekte oder Anfragen vor, Windkraftanlagen im Stadtgebiet Koblenz zu errichten. Erste Planungen der Juwi Wind GmbH, Prokon GmbH und der KEVAG AG haben sich bereits zu einem frühen Planungsstadium als nicht erfolgversprechend herausgestellt und werden nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der mäßigen Windhöffigkeit und der zahlreichen Restriktionen ist unsicher, ob überhaupt Windenergieprojekte in der Konzentrationsfläche realisiert werden können. Diese Aussage steht natürlich unter dem Vorbehalt der Rechtslage zur Windstromvergütung und der technischen Möglichkeiten.

### ***Methodik der Flächenermittlung***

In einem ersten Schritt wurden für das gesamte Stadtgebiet die Flächen ermittelt, für die absolute Ausschlussgründe für die Windenergie vorliegen. Die wesentlichen Kriterien dabei waren Schutzabstände zu Wohnsiedlungen und Infrastruktureinrichtungen sowie Flächenkategorien, für die bereits das geänderte LEP IV einen Ausschluss der Windenergie vorsieht.

Aufgrund der dichten Besiedlung und der dichten Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sowie der Lage im UNESCO Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal wurde schon bei diesem Bearbeitungsschritt ein großer Teil des Stadtgebietes für WEA ausgeschlossen. Von den übrigen Flächen wurden nochmals diejenigen Bereiche abgezogen, auf denen aufgrund der sehr geringen Windhöffigkeit ein wirtschaftlicher Betrieb von WEA nicht möglich ist.

Danach verblieben folgende sieben Flächen, die einer vertiefenden Detail-Untersuchung unterzogen wurden:

- Fläche am Industriegebiet A 61 in der Gemarkung Rübenach
- Flächen im Koblenzer Stadtwald
- Flächen im Wald östlich Arenberg, an der B 49 und L 127
- Fläche im Arzheimer Wald, nördlich der B 49
- Fläche im Arzheimer Wald, südlich der B 49
- Fläche auf der Schmidtenhöhe
- Flächen im Horchheimer Wald

Diese Potentialflächen wurden auf Restriktionen untersucht, die zu hohen bis sehr hohen Konflikten und zu Einschränkungen der Eignung führen können. Als Restriktionen sind insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete, das Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG, schützenswerte Biotop- und Lebensräume sowie der Rahmenbereich des UNESCO-Welterbegebietes Oberes Mittelrheintal zu nennen. Außerdem berücksichtigt wurden Aspekte

des Landschafts- und Stadtbildes, des Denkmalschutzes, der Erholungsnutzung sowie die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften. Weitere Restriktionen können darüber hinaus auch durch Infrastruktureinrichtungen und militärische Nutzungen hervorgerufen werden.

Demnach tritt bei den meisten Flächen eine Bündelung von erheblichen Restriktionen auf, so dass diese nach gutachterlicher Einschätzung für die Errichtung von WEA nicht geeignet sind.

Lediglich die Fläche am Industriegebiet A 61 in der Gemarkung Rübenach und die Flächen im Wald östlich Arenberg, an der B 49 und L 127, könnten grundsätzlich als Standort für Windenergie-Anlagen in Frage kommen. Selbst diese Flächen sind jedoch nicht frei von Konflikten und daher keine idealen Standorte für WEA. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Konflikte im Rahmen der Anlagenplanung minimiert und überwunden werden können.

Diese beiden Potenzialflächen wurden ergänzend in einem detaillierteren Maßstab betrachtet und abschließend vergleichend bewertet. Daraus wurde gefolgert, dass aufgrund der geringen Flächengröße, der überwiegend relativ geringen Windhöflichkeit einerseits und der zu erwartenden hohen Konflikte für Natur und Landschaft andererseits nicht empfohlen werden kann, die Flächen im Wald östlich Arenberg als Flächen für die Windenergie auszuweisen.

Die Potenzialfläche bei Rübenach weist von allen untersuchten Flächen das geringste Konfliktpotenzial auf. Daher wird aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen, diese Fläche für eine Darstellung im FNP weiter zu verfolgen. Zu Einzelheiten wird auf den entsprechenden Inhalt der Untersuchung „Eignungsuntersuchung für Windenergie in der Stadt Koblenz“ verwiesen.

Bereits der alte FNP von 1983 enthält seit 1999 eine Konzentrationszone für die Windenergie westlich von Rübenach an der Autobahn. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches hat dies zur Folge, dass Windenergieanlagen seit diesem Zeitpunkt im übrigen Stadtgebiet grundsätzlich nicht zulässig waren.

Die Konzentrationszone im aktuellen FNP liegt im gleichen Bereich, weist aber aufgrund von modifizierten Ausweiskriterien eine andere Abgrenzung und durchgehend einen höheren Abstand von der Ortslage Rübenach auf.

Dass die Eignungsuntersuchung zu einem ähnlichen Ergebnis wie die Standortfestlegung im Jahr 1999 kommt, war zu Beginn der ergebnisoffenen und den veränderten Kriterien unterliegenden Untersuchung weder offensichtlich, noch wurde es von der Verwaltung erwartet. Dennoch bestätigt dies, dass die 1999 durchgeführte Untersuchung trotz ihrer geringen Detailschärfe grundsätzlich sachgerecht war.

### ***Flächenanteil im Stadtgebiet***

Die als Konzentrationszone für die Windenergie empfohlene Fläche ist rund 60 Hektar groß, dies entspricht 0,6 Prozent des gesamten 10.500 Hektar (105 km<sup>2</sup>) großen Stadtgebietes.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung muss bei der Ausweisung einer Konzentrationsfläche im Flächennutzungsplan der Windenergienutzung in substantieller Weise Raum eingeräumt werden, damit die Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet wirksam wird. Es gilt grundsätzlich das Verbot der Verhinderungsplanung.

Daneben steht der im Landesentwicklungsprogramm formulierte Grundsatz, dass mindestens 2% der Fläche des Landes Rheinland-Pfalz für die Windenergienutzung bereit gestellt werden sollen, der jedoch dahingehend präzisiert wird, dass die Regionen des Landes hierzu entsprechend ihrer natürlichen Voraussetzungen einen anteiligen Beitrag leisten sollen. Somit stellt der 2%-Grundsatz keine zwingende Vorgabe, sondern vielmehr eine Richtgröße für alle Gebietskörperschaften des Landes dar.

Aufgrund der dichten Besiedlung des Koblenzer Stadtgebietes, der vergleichsweise nur mäßigen Windhöffigkeit und der hohen Restriktionen durch Landschaftsbild und UNESCO-Welterbe wird nach gutachterlicher Auffassung mit einer rund 60 Hektar großen Konzentrationsfläche in Koblenz der Windenergie in substantieller Weise Raum eingeräumt.

## 7. Bedeutsame Konversions- und Umbaubereiche

Die Stadt Koblenz weist großflächige Liegenschaften der Bundeswehr in städtebaulich integrierten Lagen auf.

In Folge des Zerfalls der Sowjetunion und des Ostblocks kam es zu einer strategischen Neuausrichtung der Bundeswehr, mit der eine deutliche Reduzierung der Personalstärke seit den neunziger Jahren von rd. 500.000 auf 200.000 einherging.

Daher wurde seit diesem Zeitpunkt allgemein erwartet, dass ein großer Teil der militärischen Flächen in Koblenz mittelfristig von der Bundeswehr nicht mehr benötigt wird und für andere Nutzungen zu Verfügung gestellt werden kann. Die Bundeswehr hatte auch die Aufgabe mehrerer großflächiger Bereiche angekündigt.

Da diese Flächen sowohl im Siedlungskörper liegen als auch an die Infrastruktur angeschlossen sind, sollten diese Bereiche vorrangig vor einer Erschließung von Außenbereichsflächen einer wohnbaulichen oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der Krimkrise und des Krieges in der Ostukraine hat sich die Bedrohungslage erneut geändert, so dass die Fähigkeiten zur Landesverteidigung wieder stärker im Fokus stehen. Dazu kommt eine angestrebte Erhöhung der Verteidigungsaufgaben zur Erfüllung des sog. 2-Prozent-Zieles der Nato.

Dies führt dazu, dass in den letzten Jahren angekündigte Konversionen militärischer Liegenschaften von der Bundeswehr aufgehoben wurden. Weil diese Flächen für die Stadtentwicklung zum Teil eine sehr hohe potentielle Bedeutung haben und bereits zahlreiche vorbereitende Planungen dazu entwickelt wurden, sollen auch die aufgegebenen Konversionsprojekte hier thematisiert werden.

2015/16 wurde auf bundespolitischer Ebene bereits erkannt, dass es gesamtgesellschaftlich nicht sinnvoll ist, wenn die Bundesanstalt ehemalige Bundeswehrflächen nur hochpreisig verkauft und somit Stadtentwicklungsprojekte verteuert oder gar verhindert. Hier wird ein Widerspruch offenbar, da der Bund teilweise die gleichen städtebaulichen Entwicklungen durch die Gewährung von Fördermitteln begünstigt. Insbesondere für die Entwicklung der Stadt Koblenz ist es wünschenswert, dass die Vergabe von Bundesflächen für städtebauliche Projekte vereinfacht wird und die Flächen zu vergünstigten Preisen für sinnvolle und gewünschte städtebauliche Entwicklungen vergeben werden könnten.

Vor dem Hintergrund des Potentials an militärischen Liegenschaften in Koblenz, die sich für eine Umnutzung anbieten, sollte eine Ausweisung von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke nur maßvoll erfolgen. Vielmehr sollten die Anstrengungen aller Beteiligten, die Flächen der Bundeswehr zeitnah einer neuen Nutzung zuzuführen, aktiviert und ausgeweitet werden. Die Nachnutzung ehemaliger Bundeswehrstandorte bietet große Chancen für die Stadtentwicklung, die ergriffen werden sollten, auch wenn die Überwindung formeller und bürokratischer Hürden oft mühsam ist.

Die für eine Konversion und einen Umbau geeigneten ehem. Bundeswehrliegenschaften werden im Folgenden näher beschrieben. Im Hinblick auf das hier vorhandene Flächenpotenzial für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere unter Berücksichtigung der Größe der einzelnen Flächen, sollte auf die städtebauliche Entwicklung dieser Konversionsflächen künftig ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Neben den städtebaulich bedeutsamen Konversionsflächen der Bundeswehr werden auch die Flächen beschrieben, die sich im Zuge der inzwischen vorhandenen Nachfragesituation und den vorherrschenden wirtschaftlichen und soziodemographischen Rahmenbedingungen als besonders wertvoll für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die Stadt Koblenz herauskristallisiert haben.

## 7.1. Fortgeschrittenen Konversionsprojekte

Entscheidungsprozesse bei der Bundeswehr und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind oft langwierig. Dennoch haben sich bereits einige Konversionsprojekte so konkretisiert, dass diese Bereiche im Flächennutzungsplan schon als geprüfte Neubaufäche mit der angestrebten Flächennutzung dargestellt sind. Die Erläuterungen zu diesen Flächen finden sich daher im Kapitel zu den geplanten Neubaufächen. Es handelt sich um folgende Projekte.

### 7.1.1. Ehem. Fritsch-Kaserne

Siehe Kapitel W\_M-NB-01 – „Fritsch-Kaserne Zentraler Bereich“ auf Seite 120 sowie **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert..**

### 7.1.2. Ehem. Hundeschule der Bundeswehr

Siehe Kapitel G-Nord-01 – „Ehem. Hundeschule Bubenheim“ auf Seite 162.

### 7.1.3. Ehem. Standortverwaltung

Siehe Kapitel M-LT-01 – „Ehem. StOV Feste Franz Süd“ auf Seite 109 und Kapitel G-Nord-05 – „Ehemalige-StOV-Feste Franz“ auf Seite 173.

## 7.2. Angedachte Konversionsprojekte

Beim Technischen Bereich West der Fritsch-Kaserne, der Langemarck-Kaserne und der Rheinliegenschaft des BAAINBw ist eine Konversion weiterhin möglich, wobei die konkreten Folgenutzungen noch unklar sind. Da es sich um kleinere Flächen im Siedlungszusammenhang handelt, wurde zum Teil bereits auf die Darstellung als Gemeinbedarf mit dem Symbol „Einrichtungen der Bundeswehr“ verzichtet, sondern im Vorgriff auf eine mögliche Folgenutzung bereits gemischte Bauflächen dargestellt.

### 7.2.1. Technischer Bereich West der Fritsch Kaserne

Die Planungen für die Konversion des zentralen Bereiches der Fritsch-Kaserne und des Technischen Bereiches Ost sind bereits weit fortgeschritten. Diese Bereiche wurde daher bereits als potentiellen Neubaufächen in den Flächennutzungsplan übernommen und es finden sich umfangreiche Erläuterungen dazu in den Kapiteln Siehe Kapitel W\_M-NB-01 – „Fritsch-Kaserne Zentraler Bereich“ auf Seite 120 sowie **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert..**

Der Technische Bereich West ist von den Konversionsplanungen bisher jedoch ausgeschlossen und weiterhin militärisch gewidmet.

Hier befinden sich die Lagerräume der Wehrtechnischen Studiensammlung. Diese nehmen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Flächen in Anspruch, so dass ein Großteil des Geländes nicht genutzt wird. Die Bundeswehr hat zudem mitgeteilt, dass die Wehrtechnische Studiensammlung auf das Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle 41 am Metternicher Moselufer verlegt werden soll.

Daher wäre es geboten, wenn auch für den technischen Bereich West Konzepte für eine zivile Folgenutzung entwickelt werden. Hier liegen Optionen für eine städtebauliche Aufwertung, da der technische Bereich West zukünftigen als Barriere zwischen dem neuen Wohngebiet Fritsch-Kaserne und dem hochwertigen Erholungs- und Grünbereich des Festungsplateaus wirkt. Eine funktionale und gestalterische Anbindung und Verknüpfung ist deshalb wünschenswert.

### 7.2.2. Langemarck-Kaserne

Laut Aussage der Bundeswehr wird die Langemarck-Kaserne mittel- bis langfristig nicht mehr für eine militärische Nutzung benötigt und kann somit für andere städtebauliche Entwicklungen freigegeben werden. So ist eine vollständige Verlagerung der dort noch teilweise vorhandenen Wehrtechnischen Studiensammlung (WTS) geplant. Genauere Informationen zum geplanten Zeitpunkt liegen der Stadt bisher nicht vor. Gemäß einer Pressemitteilung des Bundesamtes für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr (BAAINBw) im Mai 2017 soll die öffentliche Ausstellung der Wehrtechnischen Studiensammlung (WTS) „vorerst“ in der Liegenschaft Langemarck erhalten bleiben.

Aufgrund der Innenstadtnähe sowie der Aussichtslage an der Mosel könnte hier eine wohnbauliche Nutzung sinnvoll sein. Als Problematisch stellt sich eine solche Nutzung allerdings infolge der Verkehrslärmbelastung durch die Bundesstraße B 416 „Mayener Straße“ und die B 9 dar. Angesichts dieser Vorbelastungen wird im Flächennutzungsplan der Bereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung eröffnet auch die Option, die vorhandenen Hallen und großen Kasernengebäude einer kleingewerblichen oder Büronutzung zuzuführen.

Da die Fläche vollständig bebaut ist, sind bei einer Umnutzung keine Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz zu erwarten.

### **7.2.3. Rheinliegenschaft des BAAINBw**

Mit Schreiben vom 06.02.2017 hat das Bundesministerium der Verteidigung mitgeteilt, dass die Rheinliegenschaft des Bundesamtes für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr voraussichtlich 2019 geschlossen werden soll. Der genaue Zeitpunkt der Schließung sei vom Fortgang von Ersatz-Baumaßnahmen der Bundeswehr in Lahnstein und Trier abhängig.

Der Koblenzer Hof ist Teil der Liegenschaft und wegen unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen einsturzgefährdet. Eine Sanierung ist wahrscheinlich nicht mehr möglich, so dass nur ein Neubau in Frage kommt.

Aufgrund der prominenten Lage am Konrad-Adenauer-Ufer hat die Nachnutzung der Rheinliegenschaft herausragende Bedeutung für das Stadtbild, die dortige Rheinpromenade und den hier bestehenden Schiffstourismus.

Der Koblenzer Hof wurde von 1912 bis 1913 als Grand-Hotel am Rheinufer errichtet. Bei den Luftangriffen auf Koblenz im Zweiten Weltkrieg wurde das Hotel schwer beschädigt. Es wurde vor allem im Dach- und Innenbereich nur noch vereinfacht wiederaufgebaut. Danach bezog das neu gegründete Bundesamt für Wehrtechnik und Beschaffung (BWB) das Gebäude sowie das benachbarte Preußische Regierungsgebäude.

Wegen Einsturzgefahr musste der Koblenzer Hof am 9. Dezember 2011 kurzfristig geräumt werden. Die Bediensteten wurden auf andere Gebäudekomplexe des BWB (heute: BAAINBw) verteilt. Grund für die Räumung war, dass das Gebäude auf einer rostigen Stahlkonstruktion ruht, die bei einem Erdbeben einstürzen könnte.

Das ehemalige Grand-Hotel muss nun grundlegend saniert werden. Im Zuge einer möglichen Sanierung bestehen Überlegungen, das Gebäude wieder (seiner ursprünglichen Nutzung entsprechend) in ein Fünfsterne-Hotel zu verwandeln. Da allerdings ein mit dem Koblenzer Hof verbundenes Nachbargebäude weiterhin vom derzeitigen Nutzer (BAAINBw) benötigt wird, konnten bislang keine konkreten Planungen gemacht werden. Anfang 2015 wurde der Umzug des derzeitigen Nutzers in einen Neubau in Frage gestellt, so dass die Zukunft der Immobilie vermutlich noch länger offenbleiben müsse. Im Mai 2016 wurde bekannt, dass die nach wie vor im angrenzenden Gebäude untergebrachte Dienststelle nach Lahnstein verlegt werden soll, als Termin für den Umzug wurde das Jahr 2019 genannt. Der Plan einer anschließenden Rückumwandlung des nach wie vor leerstehenden Koblenzer Hofes in ein Hotel dürfte allerdings erhebliche Kosten verursachen. Alleine die statische Stabilisierung des Gebäudes ist mit 15 Millionen Euro veranschlagt.

### **7.3. Aufgegebene Konversions-Projekte**

#### **7.3.1. Wehrtechnische Dienststelle 41**

Über viele Jahre hat das Bundesministerium für Verteidigung die Auffassung gegenüber der Stadt Koblenz vertreten, dass die Fläche der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 41 an der Mosel mittel- bis langfristig nicht mehr für militärische Zwecke benötigt wird.

Ein konkreter Termin für die Freigabe wurde allerdings nicht genannt. Vielmehr wurde der in Aussicht gestellte Freigabetermin schon mehrfach um mehrere Jahre nach hinten verschoben. Mit Schreiben vom 06.02.2017 hat das Bundesministerium der Verteidigung mitgeteilt, dass die Wehrtechnische Dienststelle in Metternich voraussichtlich 2020 geschlossen wird. Der genaue Zeitpunkt der Schließung sei vom Fortgang von Ersatz-Baumaßnahmen der Bundeswehr in Lahnstein und Trier abhängig.

Im Mai 2017 hingegen teilt das Bundesamt für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr mit, dass alle Exponate der WTS und die Verwaltung in Metternich auf das Gelände der ehemaligen Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 41 verlegt werden sollen. Laut Pressebericht bedeute die Entscheidung auch, dass die Bundeswehr-Liegenschaft in Metternich nicht geschlossen wird.

Im Mai 2018 erfährt die Stadt Koblenz, dass Schließung der Wehrtechnische Dienststelle aufgehoben wurde und das Gelände weiterhin militärisch genutzt werden soll. Aufgrund dieser Information wurde das Gelände entsprechend der Bestandsnutzung im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Plansymbol „Einrichtung der Bundeswehr“ darstellt.

Unabhängig davon besitzt das Gelände aufgrund seiner Lage an der Mosel und der geringen Entfernung zur Innenstadt potentiell eine sehr hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung. Daher hatte die Stadt nach angekündigte Konversion des Geländes frühzeitig Konzepten und Ideen für eine Nachnutzung des Geländes entwickelt.

Aufgrund der vorab genannten Standortqualitäten ist mit einer hohen Lagegunst für das Gelände als Wohnstandort zu rechnen. Bei Etablierung einer Wohnnutzung muss geprüft werden, ob und unter welchen Umständen diese vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße 416 „Winninger Straße“ geschützt werden kann.

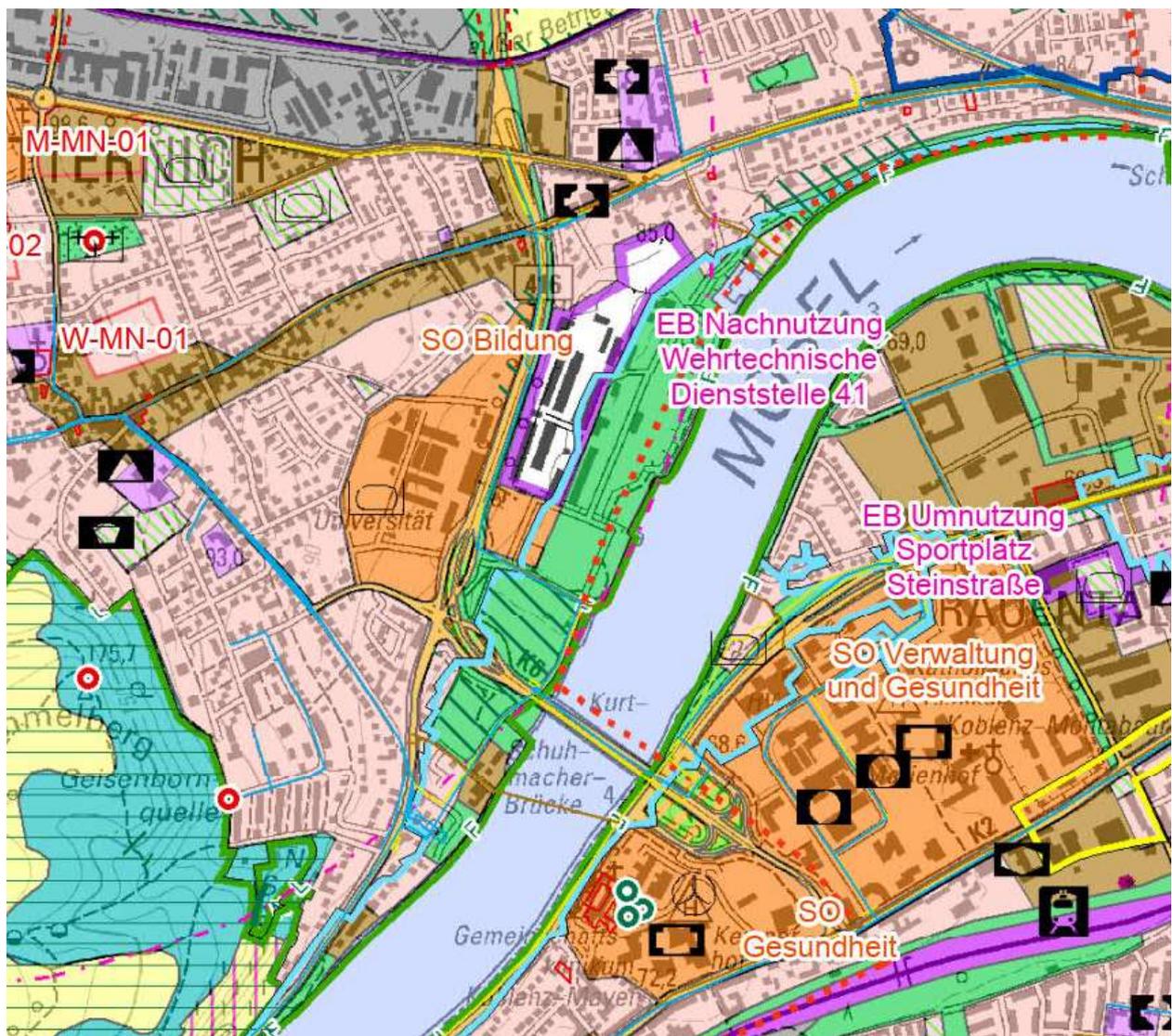
Aufgrund der Nähe zur Universität und dem benachbarten Technologiezentrum erscheint auch eine Nutzung durch hochwertiges und technologieaffines Gewerbe sinnvoll. Dabei ist auch eine Weiternutzung der bestehenden Gebäude der WTD denkbar.

Ein großer Teil der WTD 41 liegt im Überschwemmungsgebiet der Mosel, so dass dort ohnehin ein generelles Bauverbot besteht. Sollte die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können, würde dieser Teil daher im FNP als Grünfläche dargestellt werden. Die Etablierung eines Erholungsparks am Wasser könnte nicht nur eine Attraktivitätssteigerung für die umgebenden Baugebiete nach sich ziehen, sondern aufgrund der Lagegunst auch stadtweit positive Wirkung entfalten. Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes enthält für das Gelände mit Ausnahme der Herstellung einer Grünvernetzungsachse entlang der Mosel keine weiteren Zielvorstellungen. Somit würde der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer breiten Grünzone entlang der Mosel diesem Ziel entsprechen.

Ein ähnliches Konzept verfolgt die Städtebauliche Rahmenplanung „Konversionsfläche ehemalige Pionierkaserne Wasserübungsplatz“, welche im Februar 2005 durch das Büro

Kocks Consult GmbH, Koblenz erarbeitet wurde. Hierin wird u.a. die Integration der Wehrtechnischen Dienststelle in das städtebauliche Umfeld bzw. optional deren abschnittsweise Umnutzung untersucht.

Das im o.g. Rahmenplan definierte Moselauenpark-Konzept greift verschiedene Leitziele der Landschaftsplanung auf und integriert sie als wesentliche Bestandteile in die Entwicklungskonzeption der Rahmenplanung. Es stellt aus ökologischer und städtebaulicher Sicht eine positive Ergänzung des inzwischen bestehenden Technologiezentrums dar, indem bspw. attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, aber auch „Ruhebereiche“ geschaffen werden könnten. Dabei wäre es sinnvoll, die bereits vorbelasteten Bereiche intensiver für Freizeit und Erholung zu nutzen und die ökologisch wertvolleren Bereiche, bspw. entlang des Moselufers, extensiver und damit zu Gunsten des Natur- und Artenschutzes zu entwickeln.



### Überholtes Konversionskonzept zur WTD aus FNP-Vorentwurf 2017

Es besteht die Hoffnung, dass sich die globale Gefährdungslage langfristig wieder entspannt, so dass die Fläche der WTD 51 langfristig dennoch in Richtung eines Standortes für Wohnen, Bildung und Forschung sowie Erholung und Park entwickelt werden kann.

### 7.3.2. Gneisenau-Kaserne

Mit Schreiben vom 06.02.2017 hat das Bundesministerium der Verteidigung mitgeteilt, dass die Gneisenau-Kaserne voraussichtlich 2021 geschlossen wird. Der genaue Zeitpunkt der Schließung sei vom Fortgang von Ersatz-Baumaßnahmen der Bundeswehr in Lahnstein und Trier abhängig.

Aufgrund des großen Flächenumfanges hatte die Stadtverwaltung erste Ideen und Konzepte für eine zivile Folgenutzung erarbeitet. Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes Koblenz wurde die Idee entwickelt, nach Aufgabe der militärischen Nutzung auf einem Teil der Gneisenau-Kaserne eine Einzelhandelsnutzung zu etablieren, um so auch die Versorgung der Stadtteile Pfaffendorfer Höhe und Horchheimer Höhe zu verbessern. Darüber hinaus ist aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Wohngebiete die Etablierung von gemischten Wohnanlagen (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau) denkbar. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes sollten die Wohnanlagen durch geeignete Einrichtungen (Kindergarten, Apotheke, Bäckerei, nicht störendes Kleingewerbe, Friseur, Bank usw.) ergänzt werden.

Im Mai 2019 wurde der Stadtverwaltung indes bekannt, dass die Gneisenau-Kaserne bis auf weiteres nicht geschlossen werden soll. Daher wird das Gelände im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem ergänzenden Symbol „Einrichtung der Bundeswehr“ dargestellt.

Es besteht die Hoffnung, dass sich die globale Gefährdungslage langfristig wieder entspannt, so dass die Fläche der Gneisenau-Kaserne langfristig dennoch in Richtung eines Standortes für Wohnen und Nahversorgung entwickelt werden kann.

## **7.4. Nicht militärische Umbaubereiche**

Neben der Umnutzung militärisch genutzter Bereiche wird in Einzelfällen auch die Umnutzung ziviler Liegenschaften angestrebt.

### **7.4.1. Umnutzung Sportplatz Steinstraße**

Im Wohnraumversorgungskonzept 2014 der Stadt Koblenz wurde festgestellt, dass in Koblenz die Nachfrage nach kleinen Wohnungen mit günstigem Preissegment größer als das bestehende Angebot ist. Gleichzeitig entfallen viele ehemals geförderte Sozialwohnungen inzwischen aus der Mietpreisbindung. Zudem werden kaum neue Sozialwohnungen gebaut, weil die Förderbedingungen für Bauträger und Investoren derzeit nicht attraktiv sind. Bei den aktuellen Finanzierungs- und Vermietungsbedingungen wird der Bau von Sozialwohnungen nicht als gewinnbringend eingeschätzt.

Dennoch ist es das Ziel der Stadt Koblenz, den Bau von kleinen preisgünstigen Wohnungen und insbesondere den Bau von mietpreisgebundenen Sozialwohnungen zu fördern. Der Bau dieser Wohnungen soll durch die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH erfolgen, da sich dieses Unternehmen zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt Koblenz befindet und daher auch wohnungswirtschaftlichen Zielen verpflichtet ist.

Auch die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat auf Kostendeckung zu achten und eine mittel- bis langfristige Verzinsung des investierten Kapitals sicherzustellen. Nach Angabe der Wohnungsbaugesellschaft kann dies bei den derzeitigen Marktbedingungen beim Bau von Sozialwohnungen nicht gewährleistet werden.

Hieran anknüpfend wurde die Idee entwickelt, dass die Stadt Koblenz ihrem Wohnungsbauunternehmen ein städtisches Grundstück für die Entwicklung eines Sozialwohnungsprojektes zur Verfügung stellt. Der Sportplatz an der Steinstraße ist aufgrund der Innenstadtnähe besonders für zukünftige Bewohner ohne eigenen PKW geeignet. Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft ist im benachbarten Umfeld bereits im Besitz mehrere Wohngebäude, was zu Synergieeffekten führen kann. Für die jetzigen Nutzer des Sportplatzes sollte eine alternative Übungsstätte auf der nicht weit entfernten Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese angeboten werden.

Die Koblenzer Wohnbau hat den Boden Sportplatzes untersucht und es wurden Hinweise auf Kontaminationen festgestellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse hat die Koblenzer Wohnbau mitgeteilt, aufgrund der damit verbundenen Risiken nicht mehr als Entwickler für ein Wohnbauprojekt auftreten zu wollen. Das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung an diesem Standort wurde von der Stadt jedoch nicht aufgegeben. Alternativ wird der Verkauf an einen privaten Investor erwogen.

Im August 2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Quartier im Raumental zwischen Steinstraße und Blücherstraße“ durch den Stadtrat beschlossen, um das Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen. Daher wird der Bereich im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

## **8. Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

### **8.1. Bestehende Verkehrsflächen**

#### ***Kriterien zur Abgrenzung der Hauptverkehrsflächen***

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Im Flächennutzungsplan wurde Wert auf die Darstellung eines in sich funktional schlüssigen Straßen-Hauptverkehrsnetzes gelegt. Es werden lediglich die Hauptverkehrszüge, also nur Straßen mit einer erhöhten Verkehrsbedeutung dargestellt. Auf die Darstellung von Straßen mit mittlerer und geringer Verkehrsbedeutung muss allein schon aus praktischen Gründen aufgrund der Übersichtlichkeit des Planes verzichtet werden.

Die Entscheidung, welche Straßen besondere Verkehrsbedeutung haben, kann grundsätzlich nach dem Kriterium Klassifikation oder Verkehrsbelastung erfolgen.

Eine strenge Anwendung dieser Kriterien führt jedoch zu einem unbefriedigenden Ergebnis. So sind weiterhin Straßen als klassifiziert eingestuft und damit in der Baulast des Landes, die aufgrund der Siedlungsentwicklung zwischenzeitlich eine untergeordnete Verkehrsbedeutung haben. Wenn man sich an dem Kriterium der Verkehrsbelastung orientiert, hat dies regelmäßig zur Folge, dass durchgehende Straßen nur abschnittsweise im FNP dargestellt werden, da die Verkehrsstärke teilweise um den gewählten Bemessungswert wie z.B. 5.000 DTV (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke = Fahrzeuge pro Tag) schwankt.

Die Abgrenzung des Hauptverkehrsnetzes hat sich daher an den Kriterien „Klassifikation“ und „Verkehrsstärke > 5.000 DTV“ orientiert. Es wurde hiervon abgewichen, wenn dies zur Darstellung eines schlüssigen und zusammenhängenden Verkehrsnetzes notwendig wurde.

Das Netz der Hauptverkehrsstraßen im FNP orientiert sich zudem an den Vorgaben des Masterplanes und des Verkehrsentwicklungsplanes Koblenz. Der Verkehrsentwicklungsplan Koblenz definiert ein Vorbehaltsnetz für das Jahr 2030, welches eine Empfehlung für die Entwicklung des Straßennetzes unter Berücksichtigung aller Belange darstellen sollte. Die dort als Hauptverkehrsstraßen sowie Hauptsammel- und Sammelstraße kategorisierten Verkehrswege sind als Flächen für den überörtlichen Verkehr und als örtliche Hauptverkehrszüge im Sinne des § 5 (2) Nr. 3 Baugesetzbuch im Wesentlichen in den FNP übernommen worden.

Im FNP wurde für die Hauptstraße eine symbolische Breite gewählt, die lediglich den Verlauf des Straßenzuges kennzeichnen soll und keine Vorgabe für eine anzustrebende Ausbaubreite darstellt.

Das Hauptverkehrsstraßennetz wird durch die Darstellung von Begleitgrün ergänzt. Es handelt sich hier um Grünflächen, die den Verkehrsflächen funktional untergeordnet sind wie zum Beispiel bepflanzte Böschungen am Straßenrand oder Freiflächen in höhenfreien Kreuzungen. Da diese Bereiche keine befestigten Verkehrsflächen darstellen und ihnen eine – wenn auch geringe – Bedeutung für die Begrünung von Siedlungsflächen und ökologische sowie klimatische Ausgleichsfunktion zukommt, wurde diese Darstellungsart gewählt.

## 8.2. Rücknahme von Straßenverkehrsprojekten

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wurde im Vergleich zum alten FNP eine vollständige Neustrukturierung der Darstellung der Hauptverkehrsflächen vorgenommen. Dadurch ergeben sich zahlreiche Abweichungen in der Darstellung zwischen dem vorliegenden und dem alten FNP.

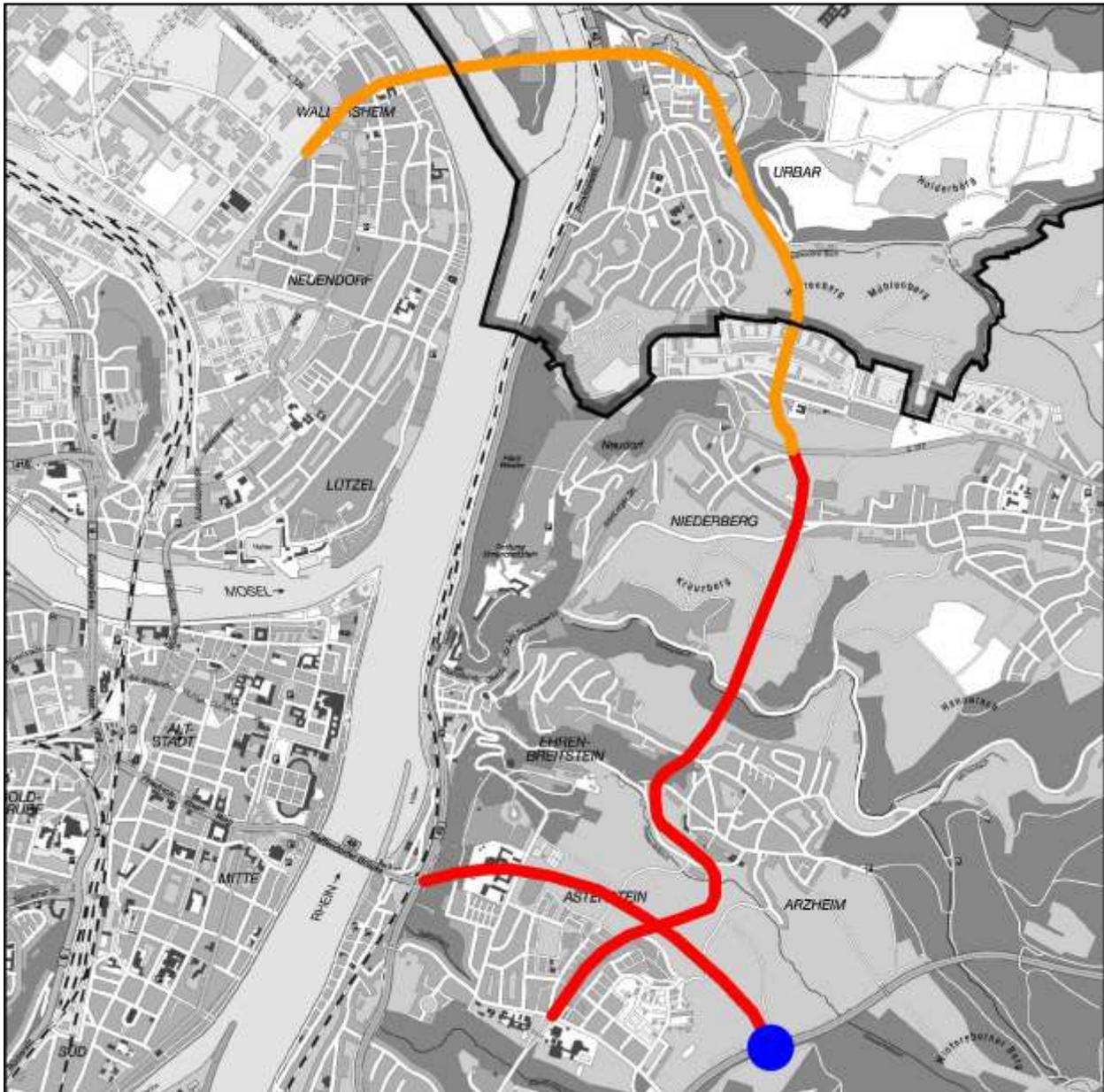
Von wesentlicher Bedeutung ist der vollständige Verzicht auf die Darstellung von verschiedenen großen Neubauprojekten, die im alten FNP enthalten waren. Es hat sich seit mehreren Jahren herauskristallisiert, dass die Realisierung von einigen Verkehrsprojekten des alten FNP inzwischen nicht mehr sinnvoll ist.

Weiterhin hat sich die Stadt Koblenz mit dem Beschluss über den Verkehrsentwicklungsplan das Ziel gesetzt, durch eine verstärkte Angebotsplanung (sog. „Pull-Maßnahmen“) im Umweltverbund die Nahmobilität und den ÖPNV gezielt zu fördern. Hierbei soll der Umweltverbund als gleichwertige Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgebildet, die Wahlfreiheit in der Verkehrsmittelwahl erhöht und der Modal Split deutlich in Richtung des Umweltverbundes verändert werden. Im Verkehrsentwicklungsplan wird angenommen, dass als Folge dieser Maßnahmen das Fahrtenaufkommen im MIV erheblich reduziert wird.

Bei mittel- bis langfristig sinkenden Verkehrsaufkommen reicht das bestehende Straßennetz grundsätzlich aus, um die Verkehre aufzunehmen. Der Neubau von Straßen wäre daher nicht mehr erforderlich. Die Rücknahme von großen Straßenbauprojekten, die im alten FNP 1983 noch vorhanden waren, erfolgt auch aufgrund folgender Erwägungen:

- Die Erhaltung des bestehenden Verkehrsnetzes belastet die öffentlichen Haushalte bereits heute sehr stark. In Koblenz wird diese Situation durch die vielen Brücken verschärft. Der Unterhalt bestehender Straßen soll Vorrang vor dem Neubau erhalten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels bedeutsam. Bei stagnierender oder abnehmender Bevölkerung müssten pro Person immer mehr Aufwendungen für den Straßenunterhalt aufgebracht werden.
- Aufgrund der allgemein angespannten Situation des Haushalts der Stadt und des Landes fehlen die Gelder für ambitionierte neue Straßenbauprojekte.
- Es ist nach bundesweiten Studien keine generelle Zunahme des Straßenverkehrs mehr zu erwarten.
- Investitionen in Straßen stellen eine Förderung des Individualverkehrs dar. Aus Gründen der optimalen Nutzung von Ressourcen und des Klimaschutzes durch Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen soll dem Öffentlichen Personenverkehr Vorrang eingeräumt werden.
- Zukünftige Entwicklungen bei der Telematik und beim autonomen Fahren lassen eine bessere Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrswege erwarten.
- Neue Straßen stellen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zudem werden neue Lärmquellen geschaffen.

### Rücknahme der rechtsrheinischen Ortsteilverbindungsstraße



**Lage der ehemals geplanten Stadteilverbindungsstraße (rot) mit der ursprünglichen Idee der Weiterführung über die neue Rheinbrücke (orange) sowie den Bau einer neuen Anschlussstelle an die B 49 (blau)**

Die im alten FNP 1983 enthaltene rechtsrheinische Ortsteilverbindungsstraße wird im neuen FNP nicht mehr dargestellt, da sich eine Verwirklichung zwischenzeitlich als unrealistisch erwiesen hat und zudem kein Bedarf für diese neue Straßenverbindung gesehen wird.

Es war vorgesehen, eine Hauptstraße von Pfaffendorf kommend über den Asterstein und Arzheim bis nach Niederberg zu bauen. Es gab sogar Überlegungen die Straße über das Gebiet der Verbandsgemeinde Vallendar weiterzuführen und über eine neue Rheinbrücke im Süden der Insel Niederwerth wieder nach Koblenz zurück zu lenken. Nördlich von Wallersheim sollte eine Anbindung im Bereich des Wallersheimer Kreisels geschaffen werden. Über eine ausgebaute Werner-von Siemens-Straße hätte sogar eine Hauptstraßen-

Verbindung zur Bundesstraße 9 und der schon damals geplanten Nordtangente hergestellt werden sollen. Visionäres Ziel war somit die Schaffung einer Hauptstraßentangente im Nordwesten von Koblenz.

Die Straße hätte durch eine direkte Verbindung zwischen der Pfaffendorfer Brücke und der Südtangente / Bundesstraße 49 ergänzt werden sollen.

Zur Realisierung der Straße wäre der Bau von zahlreichen sehr teuren Ingenieurbauwerken erforderlich gewesen: Die Brücken oder Querungen des Griesenbach- und Mühlenbachtals, eine neue Rheinbrücke zur Anbindung der linken Rheinseite und die Untertunnelung des Astersteines zur Verbindung der Pfaffendorfer Brücke mit der B 49.

Schon Anfang der 80er Jahre war die großräumige Planung sehr ambitioniert. Ihr lagen damals jedoch auch militärische Überlegungen zu Grunde, die heute weggefallen sind.

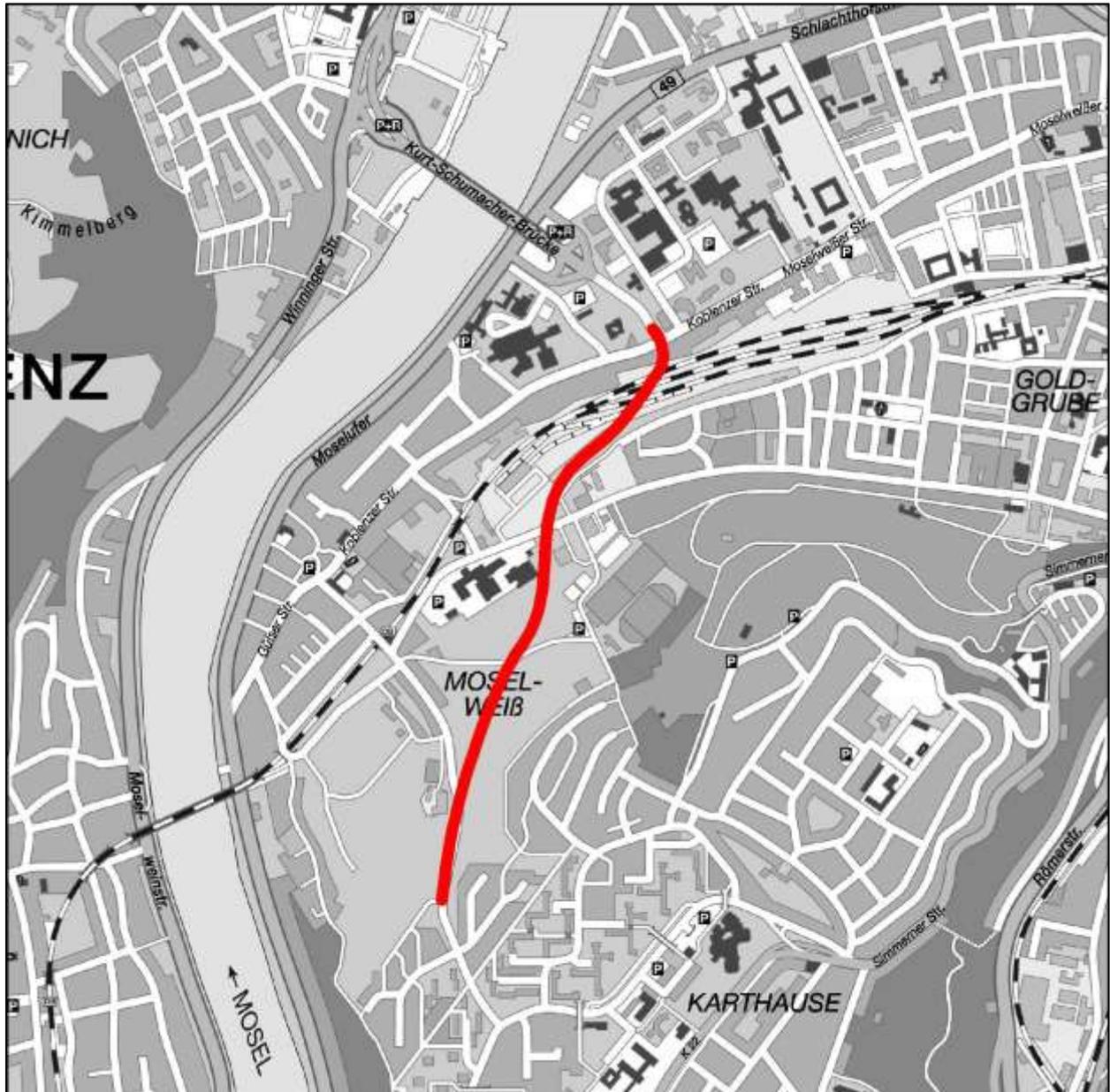
Die Verbandsgemeinde Vallendar und die Ortsgemeinde Urbar haben sich schon in den 70er und 80er Jahren gegen den Bau einer Umgehungsstraße für Koblenz über ihr Gemeindegebiet ausgesprochen. Dennoch nahm die Stadt Koblenz 1983 die Straßenführung in ihren FNP auf. Die zwischenzeitlich realisierte Bebauung des Besselicher Feldes in Urbar hat die Weiterführung der Straße außerhalb von Koblenz „verbaut“.

Ein erster Abschnitt dieser Straße wurde zwischen der Anschlussstelle Bundesstraße 42 in Pfaffendorf und dem Schulzentrum auf dem Asterstein schon gebaut. Zur Weiterführung der Straße wurde bei der Planung der Baugebiete auf dem Asterstein eine großzügige Trasse freigehalten, die sich zwischenzeitlich durch Sukzession zu einem innerörtlichen Grünzug entwickelt hat.

Unabhängig von der Frage, ob die Direktverbindung Pfaffendorfer Brücke - Bundesstraße 49 künftig gebaut werden sollte, wurde diskutiert, ob eine neue Anschlussstelle an die B 49 geschaffen werden kann. Es wurden bereits bauliche Vorbereitungen für die Errichtung einer Auffahrt in Richtung Koblenz getroffen. Die entstehende Verkehrsbeziehung wäre jedoch deutlich länger als der Fahrweg über die Straßen „Auf der Fußsohl“ und „Balthasar-Neumann-Straße“ nach Koblenz via Bundesstraße 42.

Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung dieses Anschlusses als ungeeignet angesehen. Der Ortsbeirat Arzheim hat sich außerdem ausdrücklich gegen eine neue Anschlussstelle ausgesprochen, da er sich hierdurch keine wesentliche Verbesserung der Verkehrsanbindung des Stadtteiles verspricht. Vor diesem Hintergrund wird keine direkte Straßenanbindung der Ortsteile Arzheim und Asterstein an die Bundesstraße 49 im FNP dargestellt.

### Rücknahme des neuen Karthause-Aufstiegs



#### Lage des ehemals geplanten neuen Karthause-Aufstiegs

Der alte FNP 1983 sah die Verlängerung der Nordtangente südlich der Kurt-Schumacher-Brücke bis auf die Karthause vor. Für diese Hauptstraße hätte eine Unterführung zur Querung der Moselbahnstrecke realisiert und eine neue Straße durch den Moselweißer Hang gebaut werden müssen. Diese neue Verbindung zwischen den Stadtteilen Moselweiß und Goldgrube im Tal und dem Plateau der Karthause wurde auch als „Neuer Karthause-Aufstieg“ bezeichnet.

Ob dieser Karthause-Aufstieg auch im neuen FNP dargestellt werden soll, wurde in der Vorentwurfsphase zum FNP intensiv geprüft. Im Ergebnis soll auf den Karthause-Aufstieg verzichtet werden. Das hierfür eingeleitete Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 46) wurde zudem per Stadtratsbeschluss vom 08.04.2011 im Zuge der Haushaltsberatungen vorläufig aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten eingestellt.

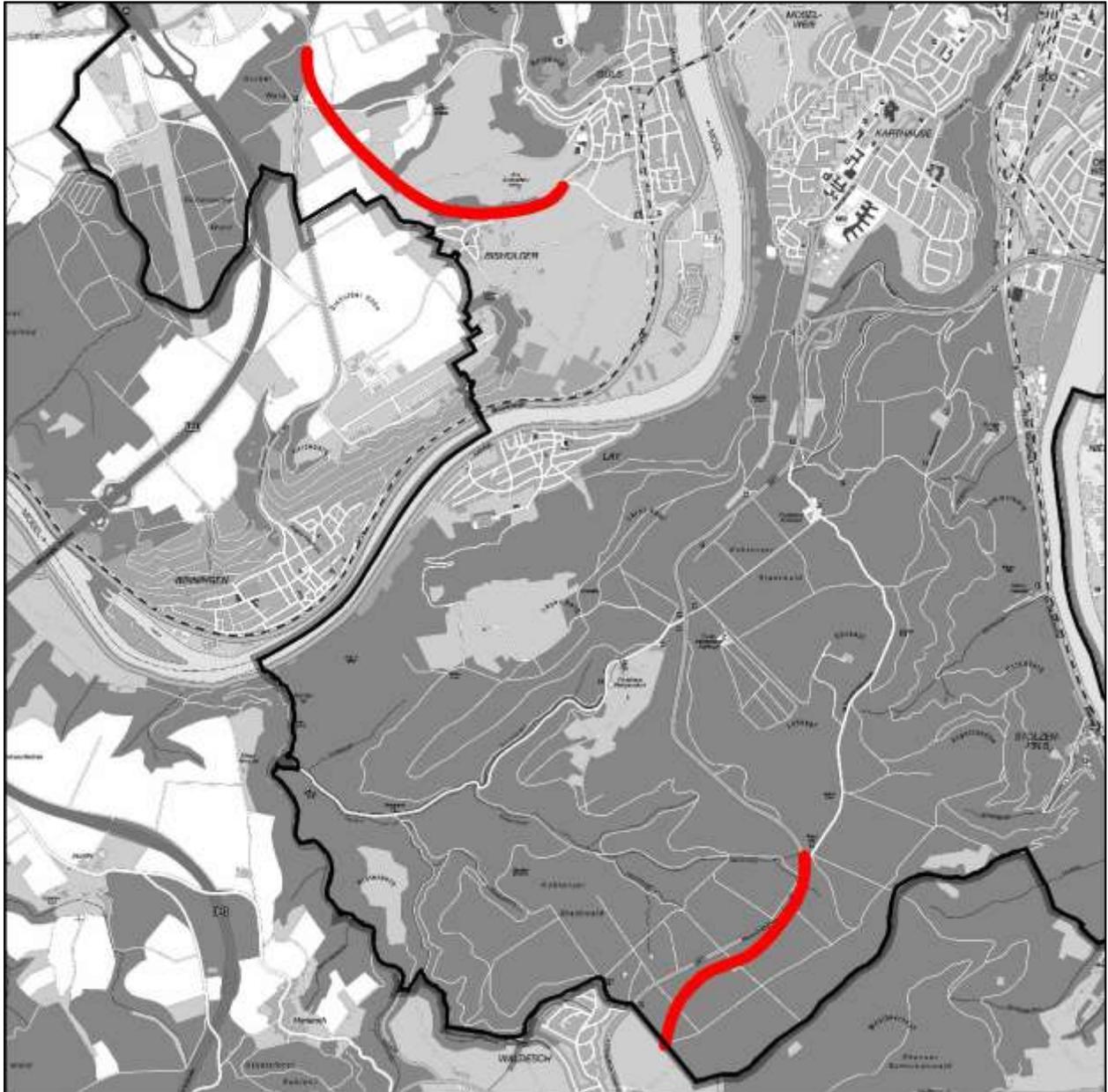
Für eine Darstellung sprechen folgende Argumente:

- Der Karthause-Aufstieg stellt eine Weiterführung der Verbindung über die Kurt-Schumacher-Brücke dar und ist damit eine Verlängerung der Nord-Süd-Achse der Nordtangente.
- Die problematische Verkehrssituation im Bereich der Koblenzer Straße und des Heiligenweges in Moselweiß kann entschärft werden.

Gegen eine Darstellung sprechen folgende Argumente:

- Eine Überwindung der Eisenbahnstrecke wäre nur durch Tunnel oder Brücke möglich. Die Kosten für solche Ingenieurbauwerke sind sehr hoch und würden die öffentlichen Haushalte stark belasten. Neben den Baukosten sind die langfristigen Unterhaltungskosten zu berücksichtigen.
- Der Neubau des Karthause-Aufstieges wäre nur bei direkter Anknüpfung an die Kurt-Schumacher-Brücke sinnvoll.
- Der Moselweißer Hang weist eine hohe Bedeutung als innenstadtnahe Grünfläche und für den Ausgleich des lokalen Klimas auf. Die Grünfläche würde durch den Straßenneubau zerschnitten und entwertet. Es besteht ein Beschluss des Stadtrates, dass der Moselweißer Hang nicht bebaut werden soll. Der Bau des Karthause-Aufstieges stände im Widerspruch zu diesem Beschluss.
- Es wäre unklar, wie der bestehende Karthause-Aufstieg über die Straße „In der Hohl“ nach einem Neubau genutzt werden könnten. Durch den Rückbau würden weitere Kosten entstehen.

In Abwägung dieser Argumente wurde entschieden, den neuen Karthause-Aufstieg im FNP nicht weiter vorzusehen.

**Rücknahme weiterer Verkehrsprojekte****Lage ehemaliger Verkehrsprojekte: Umgehung Mühlental Güls und Verlegung Hunsrück-Höhenstraße**

Auf folgende weitere umfangreiche Straßenbauprojekte, die im alten FNP enthalten waren, soll im Rahmen der Fortschreibung nun verzichtet werden, da für diese unter Berücksichtigung der zu erwartenden hohen Bau- und Unterhaltskosten kein dringender Bedarf besteht.

- Umgehungstraße Mühlental Güls mit Neuanbindung Bisholder
- Verschiebung der Hunsrück-Höhenstraße in Verbindung mit einer neuen Ortsumgehung Waldesch

## 8.3. Neue Flächen für den Straßenverkehr

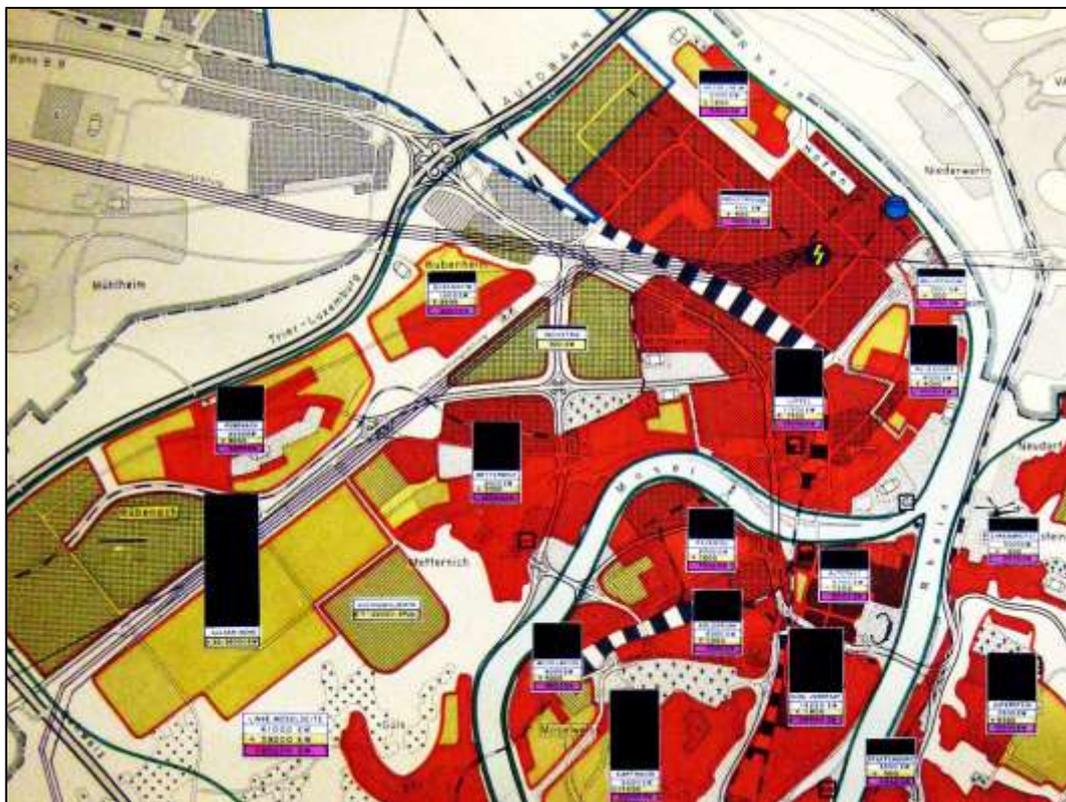
### 8.3.1. ST-01 „Nordtangente“

#### 8.3.1.1. Historie

Das mit Abstand weitreichendste Straßen-Neubauprojekt in Koblenz stellt die Nordtangente dar, mit deren Bau vor Aufstellung des neuen FNP bereits begonnen wurde.

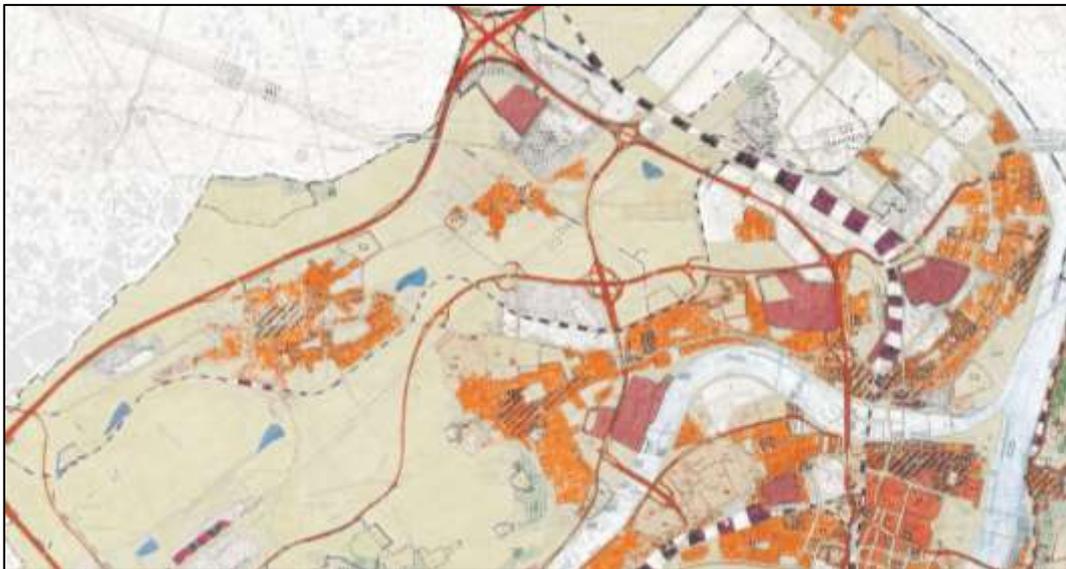
Die Ideen für die Nordtangente wurden bereits 1970 zu Papier gebracht. Dahinter steckte die Intention, parallel zur Autobahn 48 eine weitere anbaufreie Ost-West-Verbindung durch das gesamte Stadtgebiet vom Autobahn-Anschluss Koblenz-Metternich bis zur Bundesstraße 9 und darüber hinaus bis zum Wallersheimer Kreisel zu schaffen. Ferner gab es Überlegungen, die Straße über eine neue Rheinbrücke auf das Gebiet der Verbandsgemeinde Vallendar weiterzuleiten und dort an die geplante rechtsrheinische Stadtteilverbindungsstraße anzuschließen. Ergänzt wurde diese Ost-West-Achse durch eine Nord-Süd-Verbindung die von der Bundesstraße 9 am Bubenheimer-Kreisel über die neue Moselbrücke bis auf die Karthause geführt werden sollte. Die Straßen sollten mehrspurig ausgebaut und weitgehend außerhalb der bestehenden Ortslagen geführt werden.

Die Idee für dieses ambitionierte Großprojekt ist vor dem Hintergrund einer Stadtentwicklungsplanung entstanden, die das Anwachsen der Stadt Koblenz auf 230.000 Einwohner vorsah. Dieser Planung lag die Annahme einer erheblichen Ausweitung der Wohn- und Gewerbegebiete insbesondere auf den vergleichsweise ebenen Freiflächen zwischen Rübenach und Metternich zu Grunde. Die geplante Nordtangente sollte neben ihrer Funktion als Entlastungs- und Umgehungsstraße auch als zentrale Erschließungsachse für diese großflächigen neuen Wohn- und Gewerbegebiete fungieren.

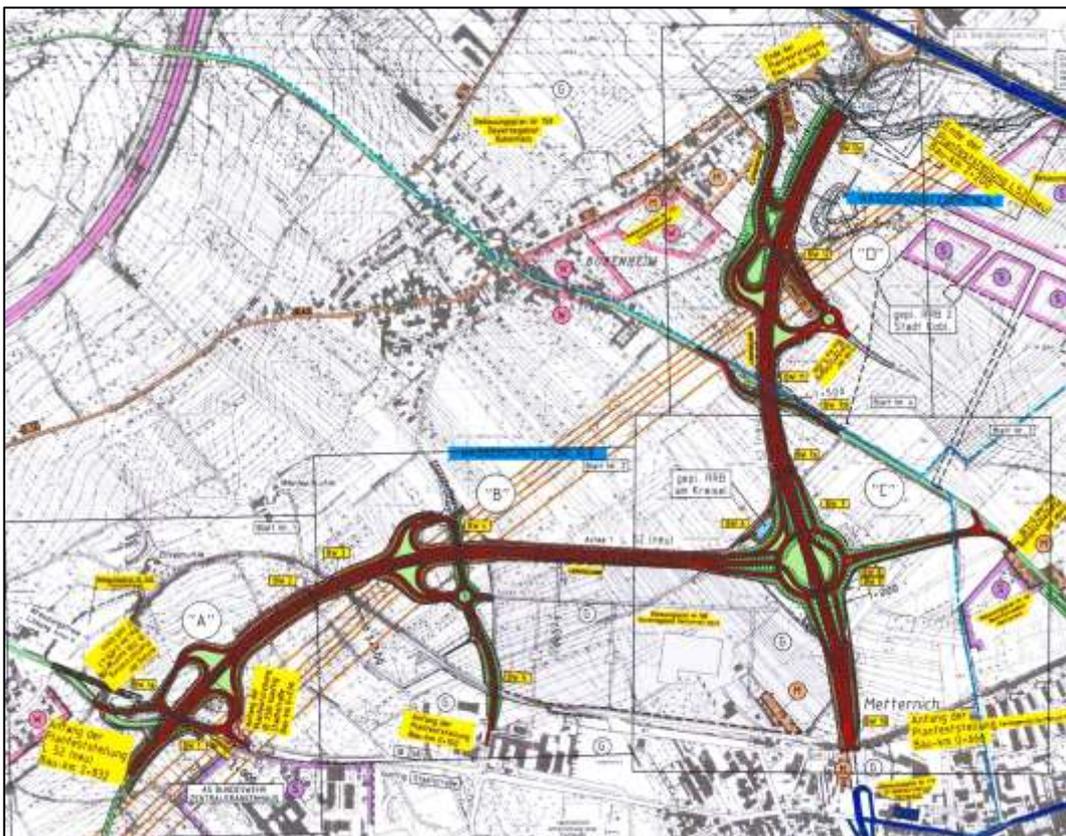


**Städtebauliches Konzept von 1970 mit Vorplanung der Nordtangente und großen Neubauf lächen**

Das Großprojekt hat 1983 Eingang in den alten FNP gefunden. Mit dem Bau der Landesstraße 52 zwischen dem Autobahnanschluss und dem Bundeswehrzentral Krankenhaus sowie der Kurt-Schumacher-Brücke wurden bereits bedeutende Teilabschnitte, die auf dem Konzept basierten, realisiert.



**Gesamter Verlauf der Nordtangente im FNP 1983 (Farben zur Verbesserung der Erkennbarkeit verändert)**

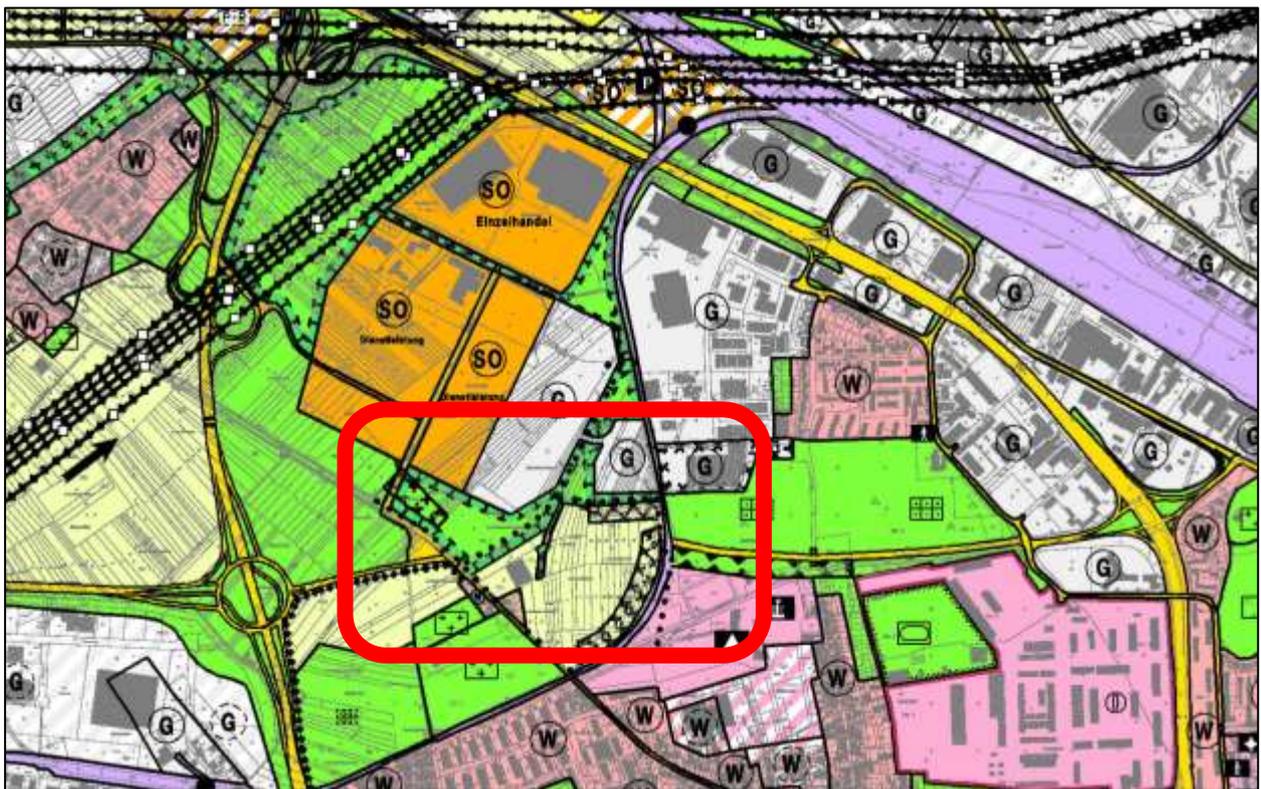


**Übersichtsplan aus der Planfeststellung Nordtangente**

Für den zentralen Bereich der Nordtangente wurde 2008 ein Planfeststellungsbeschluss erlassen, der einen durchgehend vierspurigen Ausbau mit sehr flächenintensiven Kreuzungsbauwerken vorsieht.

Die Finanzmittel für ein derart ausgedehntes Straßenbauvorhaben konnten aufgrund der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte nicht ohne weiteres bereitgestellt werden. Die Frage der Finanzierbarkeit verhinderte lange Zeit einen Baubeginn, ohne dass der verkehrsplanerisch-städtebauliche Sinn der Maßnahme hinterfragt wurde.

Dennoch gab es regelmäßig Forderungen aus Bürgerschaft und Kommunalpolitik zur Realisierung der planfestgestellten Variante, weil diese auch mit zu erwartenden wesentlichen Verkehrsentlastungen insbesondere in den Stadtteilen Lützel, Metternich und Rügenach begründet wurde.



### **Nordtangente ohne durchgehende Ost-West-Verbindung im alten FNP (Stand 2017)**

Um diesen Interessen zu entsprechen, wurde in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität die Idee eines reduzierten zweispurigen Ausbaus der Nord-Süd-Achse der Nordtangente entwickelt, die vom Baurecht der Planfeststellung abgedeckt wird. In diesem Zusammenhang wird von einer ersten Bauphase gesprochen, die langfristig zur planfestgestellten Variante erweitert werden könnte. Um eine sprachliche Unterscheidung dieser Lösung von der Planfeststellung für die „Nordtangente“ zu ermöglichen, wird der im Jahr 2016 begonnene zweispurige Ausbau als „Nordentlastung“ bezeichnet.

Da es sich bei der Planfeststellung um geltendes Recht handelt, wird diese im FNP nachrichtlich dargestellt.

In der ursprünglichen Gesamtkonzeption der Nordtangente waren zwei neue Hauptverkehrsbeziehungen vorgesehen. Und zwar die Nord-Süd-Achse vom Bubenheimer-Kreisel zur Kurt-Schumacher-Brücke und die Ost-West-Achse vom Autobahnanschluss Metternich bis zur Bundesstraße 9 Anschlussstelle Eifelstraße. Dabei weist die Ost-West-Achse

einen deutlich längeren Verlauf auf und hätte eine durchgehende Umgehung der Ortsdurchfahrten von Rübenach, Bubenheim, Metternich und Lützel geschaffen.

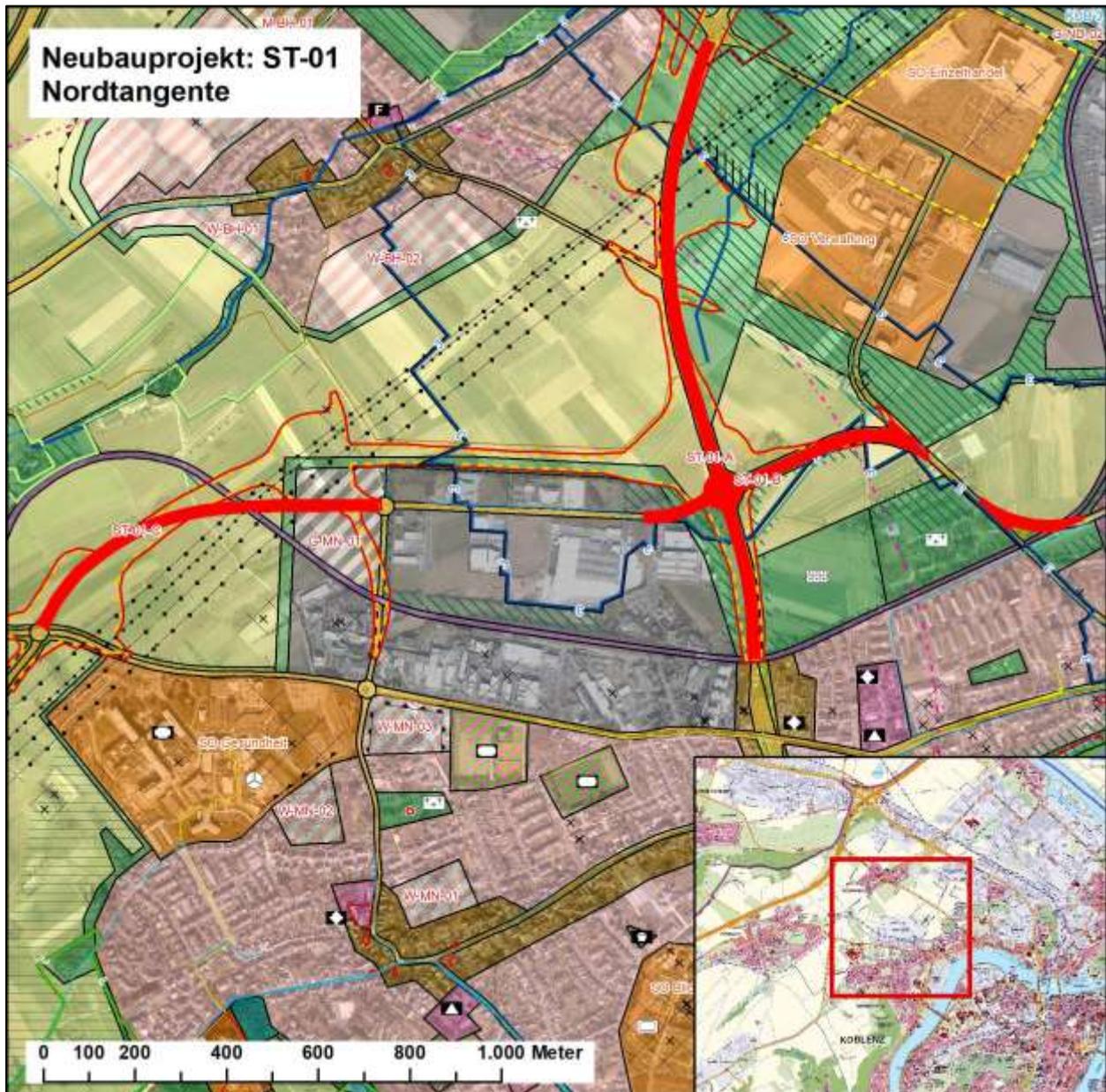
Bei den Flächenplanungen im Zuge der Entwicklung des Sondergebietes „Dienstleistungszentrum an der Bundesstraße 9“ wurde von dieser grundlegenden Idee abgewichen und auf eine durchgehende Ost-West-Verbindung verzichtet. Da im Rahmen der Planungen der FNP im Parallelverfahren angepasst wurde, enthält die letzte Fassung des alten FNP 1983 keine direkte Anbindung des Ost-West-Astes der Nordtangente an die Bundesstraße 9. Somit könnte die Funktion einer Ortsumgehung insbesondere für die Stadtteile Metternich und Lützel nicht mehr entsprechend der Grundidee realisiert werden.

Der neue Flächennutzungsplan greift das ursprüngliche Konzept einer durchgehenden Umgehungsstraße wieder auf, indem er wieder – wie in den folgenden Kapiteln erläutert – eine weitgehend anbaufreie Verbindung zwischen der L 52 und der Bundesstraße vorsieht.



**Konzeption für den Bau der Nordentlastung**

### 8.3.1.2. Darstellung der Nordtangente im FNP



#### Lage der Nordtangente im FNP

Unter den geschilderten planerischen Rahmenbedingungen wurde lange über die angemessene Darstellung der Nordtangente im FNP diskutiert.

Dabei ist vorrangiges Ziel, dass die bestehende Planfeststellung nicht in Frage gestellt wird, da es sich dabei um die Rechtsgrundlage für den Bau der Nordtangente handelt. Daher wird der Umfang der Planfeststellung Nordtangente im FNP dargestellt. Andererseits muss zur Kenntnis genommen werden, dass die erheblichen Finanzmittel für den Ausbau im planfestgestellten Umfang heute sowie auch in absehbarer Zukunft in den öffentlichen Haushalten nicht bereitgestellt werden können.

Dabei sind auch die grundsätzlichen Erwägungen zur Rücknahme von Straßenneubauprojekten in die Abwägung einzustellen, die im Kapitel 8.2 ab Seite 231 erläutert werden. So sollte bei einer weiteren Umsetzung der Gesamtmaßnahme Nordtangente die planfestgestellte Konzeption mit einem durchweg planfreien vierspurigen Ausbau und raumgreifenden Knotenpunkten überdacht werden. Bei einem Vollausbau der Trassen und der

dabei entstehenden „Verkehrslandschaft“ muss von erheblichen Schädigungen des Landschaftsraums zwischen Bubenheim, Metternich und Rübenach ausgegangen werden. Neben dem Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Böden und der Zerschneidung von Fuß- und Radverkehrsverbindungen würde auch die Naherholungsfunktion dieses Bereichs verloren gehen.

Ohne Frage bringt ein Ausbau in der planfestgestellten Variante Verbesserungen für den Verkehrsfluss und führt auch zu einer Verkehrsberuhigung in den benachbarten Stadtteilen beitragen. Ob diese Verbesserungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten, den Eingriffen in Natur und Landschaft und den durch die neue Straße erzeugten zusätzlichen (Lärm-) Emissionen stehen, bleibt dahingestellt.

In Abwägung der vorgenannten Belange wurde die im Folgenden erläuterte Darstellung der Nordtangente im FNP gewählt.

### ***Nord-Süd-Achse***

Ergänzend zur Darstellung des Umfangs der Planfeststellung wird die Nord-Süd-Achse im FNP in Anlehnung an die nun gebaute Variante eingetragen. Die Fläche wurde bereits archäologisch untersucht.

### ***Ost-West-Achse – Östlicher Abschnitt***

Die im alten FNP entfallene direkte Verbindung der Ost-West-Trasse zur B 9 wird wieder aufgegriffen, da die leistungsfähige Verbindung zwischen Autobahn 61 und Bundesstraße 9 die eigentliche Grundidee hinter der Ost-West-Achse der Nordtangente ausmacht. Warum auf diese zwischenzeitlich verzichtet wurde, ist mit Blick auf die Flächenplanungen „Sondergebiete und Gewerbe an der Bundesstraße 9“ nachvollziehbar, bei Betrachtung der gesamtstädtischen Verkehrskonzeption jedoch kaum verständlich.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Baukosten zu minimieren, soll die Ost-West-Trasse in ihrem östlichen Abschnitt über eine weite Strecke die vorhandenen Straßen namentlich den Bubenheimer Weg und die Eifelstraße nutzen. Lediglich für die Kreuzungsbereiche zwischen Bubenheimer Weg und Eifelstraße sowie Weinackerweg wird ein Umbau empfohlen, der eine deutliche Bevorrechtigung und Beschleunigung der Ost-West-Beziehung ermöglicht. So soll die Attraktivität dieser Verbindung für den Verkehr erhöht werden und in Folge davon die innerörtliche Rübenacher und Trierer Straße von Durchgangsverkehr entlastet werden kann. Wenn eine alternative Umfahrungsmöglichkeit geschaffen wurde, besteht zudem die Möglichkeit, die Rübenacher und Trierer Straße baulich umzugestalten. Durch die bauliche Umgestaltung und Verkehrsminderung kann eine Aufwertung der dort bestehenden Wohnlagen erreicht werden. Gerade die Wohnbebauung südlich der Trierer Straße weist aufgrund der Orientierung der südlichen Freizeiteiche zur Mosel hin eine hohe Lagegunst auf. Angesichts der hohen Verkehrsstärken auf der Trierer Straße handelt es sich dennoch um eine stark beeinträchtigte Wohnlage. Hier könnte eine Verkehrsberuhigung zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung führen.

Die erforderliche Straßentrasse wird abschnittsweise bereits in den Bebauungsplänen Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ (1. Änderung und Erweiterung) sowie Nr. 66 „Bezirksfriedhof Metternich“ (2. Änderung und Erweiterung) bauplanungsrechtlich gesichert. Letzterer stellt allerdings weiterhin die planfestgestellte Ausbauvariante der Nordtangente dar, welche deutlich von der nun gebauten Lösung abweicht.

Für diesen Abschnitt der Nordtangente sind bei der Landesarchäologie keine Fundstellen bekannt. Im Zuge der künftigen Entwicklung sollte aber eine Prospektion durchgeführt werden.

### ***Ost-West-Achse – Westlicher Abschnitt***

Im neuen FNP wird eine Variante gegenüber der planfestgestellten Nordtangente vorgeschlagen, bei der vorhandene Straßenabschnitte in die geplante Trasse einbezogen werden, sodass ein Neubau nicht auf ganzer Strecke nötig wird. Dadurch können neue Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Kosten deutlich reduziert werden.

Die Anknüpfungspunkte der Nordtangente bleiben dabei unverändert. Lediglich die Trasse der Ost-West-Verbindung wird nach Süden verschoben, so dass über weite Strecken die bestehende Straße „Im Metternicher Feld“ genutzt werden kann.

Auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung wird es als Standortvorteil und als Aufwertung des Gewerbegebietes Metternicher Feld verstanden, wenn deren Haupterschließung eine höhere Verkehrsbedeutung erhalten würde. Diese Straße soll an den bereits gebauten Abschnitt der Nordtangente zwischen dem Autobahnanschluss Metternich und dem Bundeswehrzentral Krankenhaus anknüpfen, um nach Osten eine direkte und leistungsfähige Verbindung zur Autobahn zu schaffen. Das Ziel der ursprünglichen Planung, nämlich in den Ortsdurchfahrten von Metternich, Rübenach und Bubenheim die Verkehrsbelastung zu reduzieren, kann weiterhin allerdings mit deutlich verringertem baulichem Aufwand erreicht werden.

Weiterhin ergibt sich mit der neuen Straßenführung die Option zur Schaffung weiterer gewerblicher Entwicklungsflächen am westlichen Rande des bestehenden Gewerbegebietes. Durch die Lage an einer neuen Hauptverkehrsverbindung ist das Gewerbegebiet gut erreichbar.

Die bisher geplante anbaufreie Trasse nördlich des Gewerbegebiets Metternich II soll daher entfallen. Ebenso entfallen bei der Neuplanung die raumgreifenden, aus heutiger Sicht überdimensionierten planfreien Knotenpunkte sowie die geplante Verbindungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet Metternich II und Bubenheim.

Im Gegensatz zur Nord-Süd-Achse der Nordtangente/Nordentlastung wurde noch nicht mit dem Bau der Ost-West-Achse begonnen. Daher handelt es sich bisher nur um den Vorschlag für eine Trassenalternative, die zudem nicht vom Umfang der Planfeststellung zur Nordtangente abgedeckt wird.

Wenn die Ost-West-Achse als durchgehende Verkehrsachse realisiert werden könnte, sollte in einem weiteren Schritt überlegt werden, ob eine Verkehrsberuhigung durch Umbau der Ortsdurchfahrten von Rübennach, Bubenheim und Metternich sowie im westlichen Lützel sinnvoll ist. Gerade in Metternich und Lützel gibt es am Moselufer hochwertige Wohnlagen, die stark unter der Verkehrsbelastung an der Trierer Straße leiden. Eine deutliche Verkehrsberuhigung und eine Aufwertung des Straßenraumes könnten hier zu einer wesentlichen Aufwertung führen.

### ***Umweltbelange***

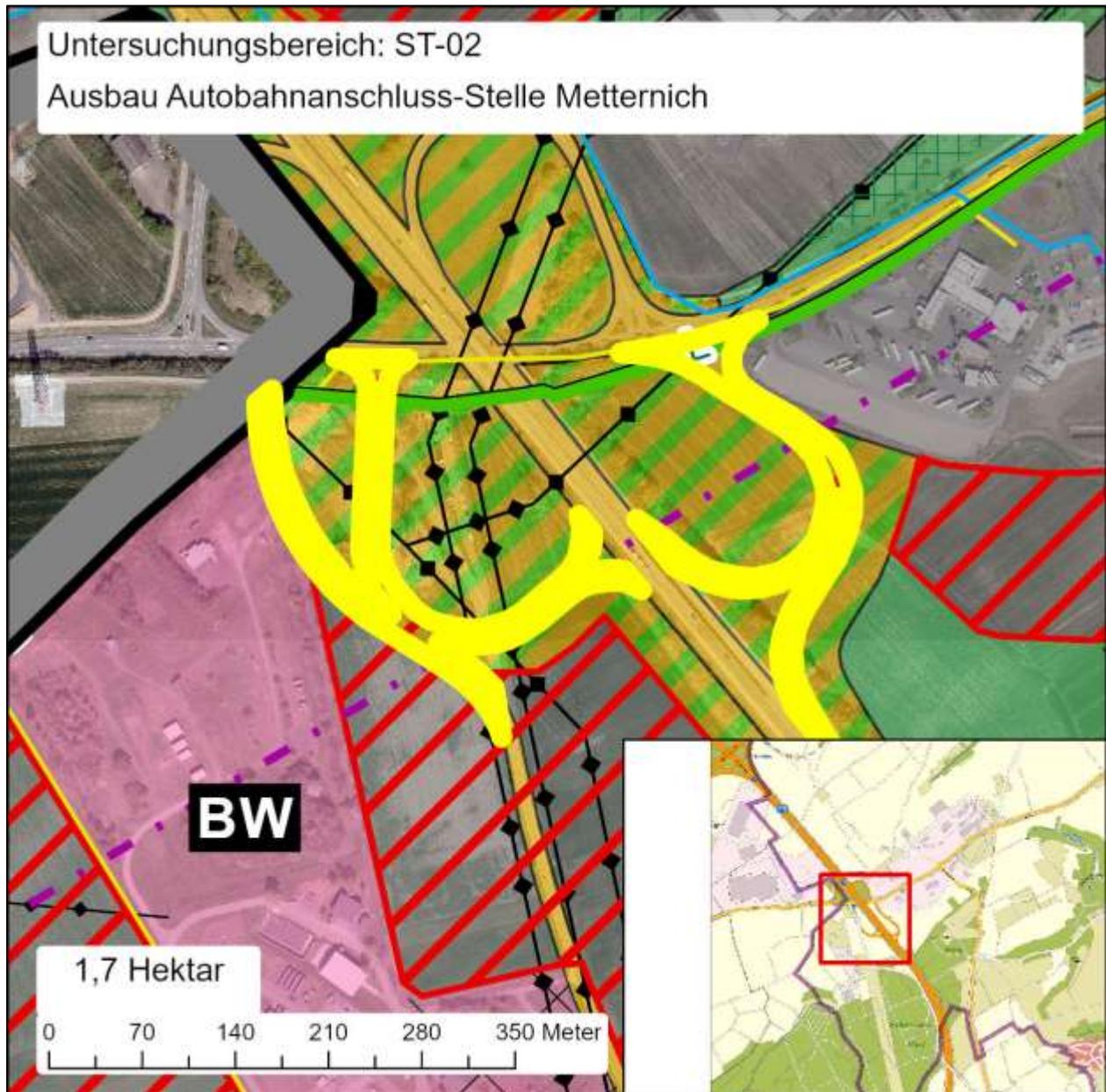
Die geplante Ost-West-Verbindung ST-01 wurde im Rahmen des Umweltberichtes einer Umweltprüfung unterzogen. Im Ergebnis entsteht durch den Bau der Straße eine Zerschneidungswirkung, die auch durch Vermeidungsmaßnahmen nicht reduziert werden kann. Der ehemalige Bahndamm als Vernetzungselement und ein Teillebensraum der

Feldvögel werden zerschnitten, womit hohe bis sehr hohe artenschutzrechtliche Konflikte verbunden sind.

Daneben sind auch bei dieser Fläche die kumulativen Auswirkungen zu berücksichtigen, die durch die Neubaufächenausweisung in der Feldflur von Rübenach, Bubenheim und Metternich entstehen. Mit der zunehmenden Reduzierung der noch vorhandenen Freiflächen steigt auch das Risiko, dass die verbleibenden Lebensräume für Feldvögel unter die erforderlichen Mindestareale sinken.

Obgleich das Konfliktpotenzial der geplanten Straßenverbindung auch nach Umsetzung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sehr hoch bleibt, stellt diese Straßenverbindung im Vergleich zur planfestgestelltem Ost-West-Verbindung der Nordtangente eine wesentlich umweltverträglichere Lösung dar. Das Konfliktpotenzial der planfestgestellten Ost-West-Verbindung ist deutlich höher als bei der im FNP vorgeschlagenen alternativen Trasse.

Daher soll die Planung auch vor dem Hintergrund der kritischen Einschätzung durch die Umweltprüfung beibehalten werden.

**8.3.2. ST-02 „Ausbau Autobahn-Anschlussstelle A 61 / Metternich“****Allgemeine Beschreibung**

Bereits im alten FNP 1983 sind Erweiterungsflächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle (AS) Metternich an der Autobahn 61 als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Ziel dieser Ausweisung ist, langfristig einen kreuzungsfreien Ausbau der Anschlussstelle zu ermöglichen.

Diese Darstellung wird im neuen FNP beibehalten, wenn auch die für den Ausbau reservierten Flächen im Umfang reduziert werden. So soll verhindert werden, dass die Bereiche in angrenzende Gewerbegebiete einbezogen werden und bebaut werden können. Eine Bebauung würde einen Ausbau des Autobahnanschlusses auch auf lange Frist unmöglich machen.

Es ist klar, dass es momentan keinen Bedarf für den Ausbau der AS gibt und ein Ausbau auch weiterhin nicht geplant ist. Die derzeitige Verkehrsführung kann die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem interkommunalen Gewerbegebiet Zweckverband GVZ / A61

westlich der Autobahn gut aufnehmen. Dabei ist zu bedenken, dass gerade das dortige Lidl-Zentrallager und Amazon starken Verkehr erzeugen.

Im Jahr 2017 hat auch das Autobahnamt Montabaur mitgeteilt, dass ein Ausbau der AS Metternich nicht als notwendig angesehen wird, selbst wenn die Nordtangente fertiggestellt und eine leistungsfähige Verkehrsverbindung zur Bundesstraße 9 geschaffen wurde.

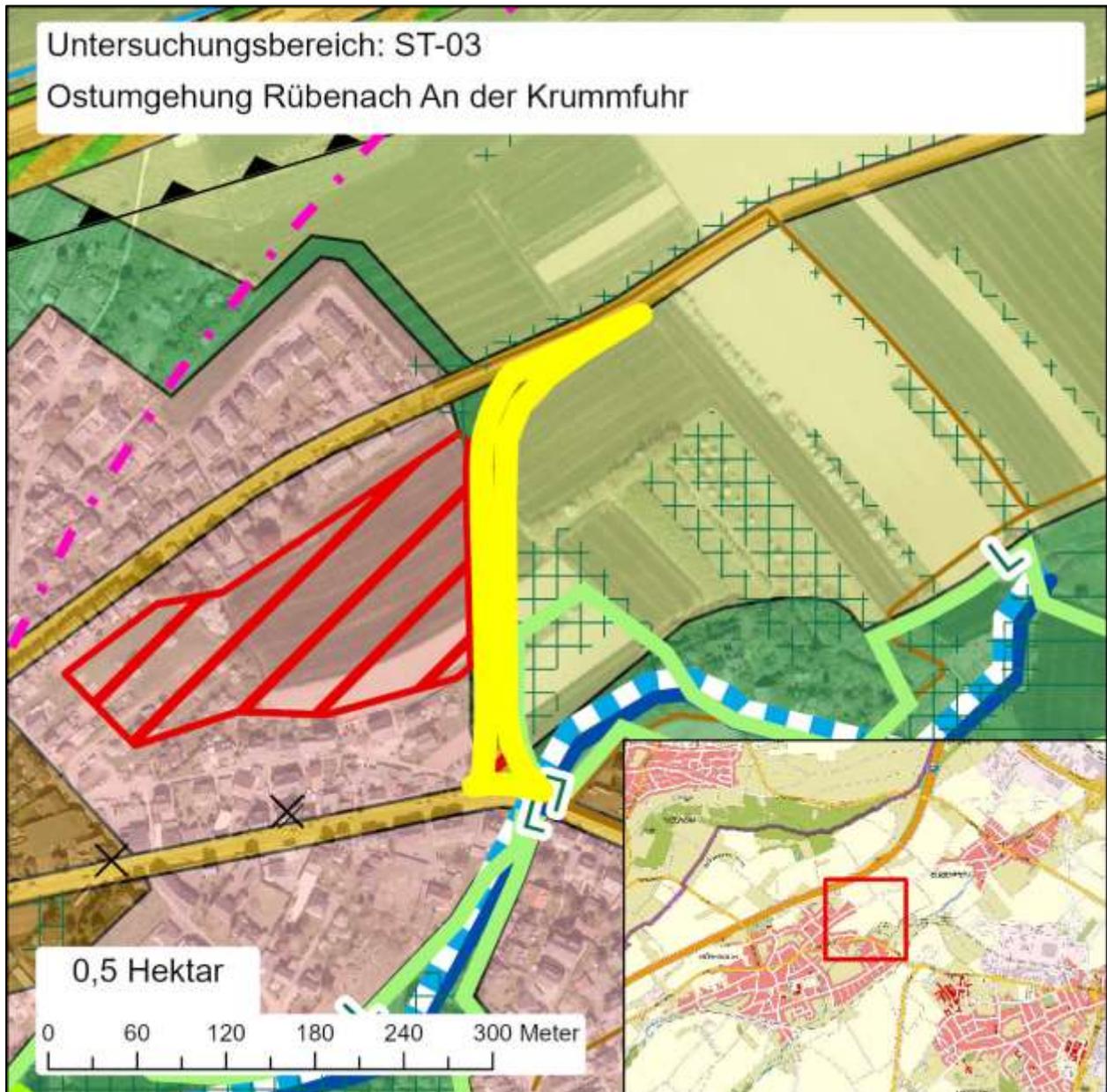
Die Sicherung der für einen Ausbau benötigten Flächen erfolgt daher vorsorglich mit langfristigem Planungshorizont. Da die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, sind mit der Darstellung keine Einschränkungen verbunden. Es gibt zudem Überlegungen im Bereich der Erweiterungsflächen Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Wenn die AS ausgebaut werden sollte, könnten die Ausgleichsflächen mit mittlerem Aufwand verlegt werden. Ein nachträglicher Rückbau von gewerblicher Bebauung wäre hingegen unrealistisch.

### ***Umweltbelange***

Als Ergebnis der Umweltprüfung wird das Konfliktpotenzial der Fläche angesichts der Vorbelastung der Fläche durch die A 61, die bestehende Bebauung und die Hochspannungsfreileitungen als mittel eingestuft. Die möglicherweise eintretenden artenschutzrechtlichen Konflikte können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich gelöst werden.

### 8.3.3. ST-03 „Ostumgehung Rübenach An der Krummfuhr“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Verkehrsvorhaben „Ostumgehung Rübenach An der Krummfuhr“ liegt am Ostrand von Rübenach und soll der Entlastung der innerorts verlaufenden Abschnitte der Kilianstraße / K 12 sowie der Aachener Straße / L 98 dienen. Beide Straßen sollen durch die neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Umgehungsstraße miteinander verbunden werden. Denkbar sind eine anschließende, teilweise Aufhebung der Klassifizierung der Kilianstraße im Innerortsbereich und ein verkehrsberuhigender Rückbau. Ebenso ist eine Anbindung der neuen Ostumgehung an die bestehenden Straßen durch Kreisverkehre denkbar, die eine geschwindigkeitsmindernde Wirkung an den beiden östlichen Ortseingängen von Rübenach hätten.

Für die neue Ostumgehung besteht bereits Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 235). Westlich der Ostumgehung, zwischen der Kilianstraße und dem Straußpfad, ist ein neues Wohngebiet geplant („In der Krummfuhr“, vgl. W-RN-05). Eine Anbindung des neuen

Baugebiets an die Ostumgehung ist denkbar. Die für die Trasse der Ostumgehung benötigten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Teilweise befindet sich (Obst)Baumbestand im Trassenverlauf.

Im alten Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist die Trasse der neuen Ostumgehung bereits als neue Verkehrsfläche dargestellt.

### **Archäologie**

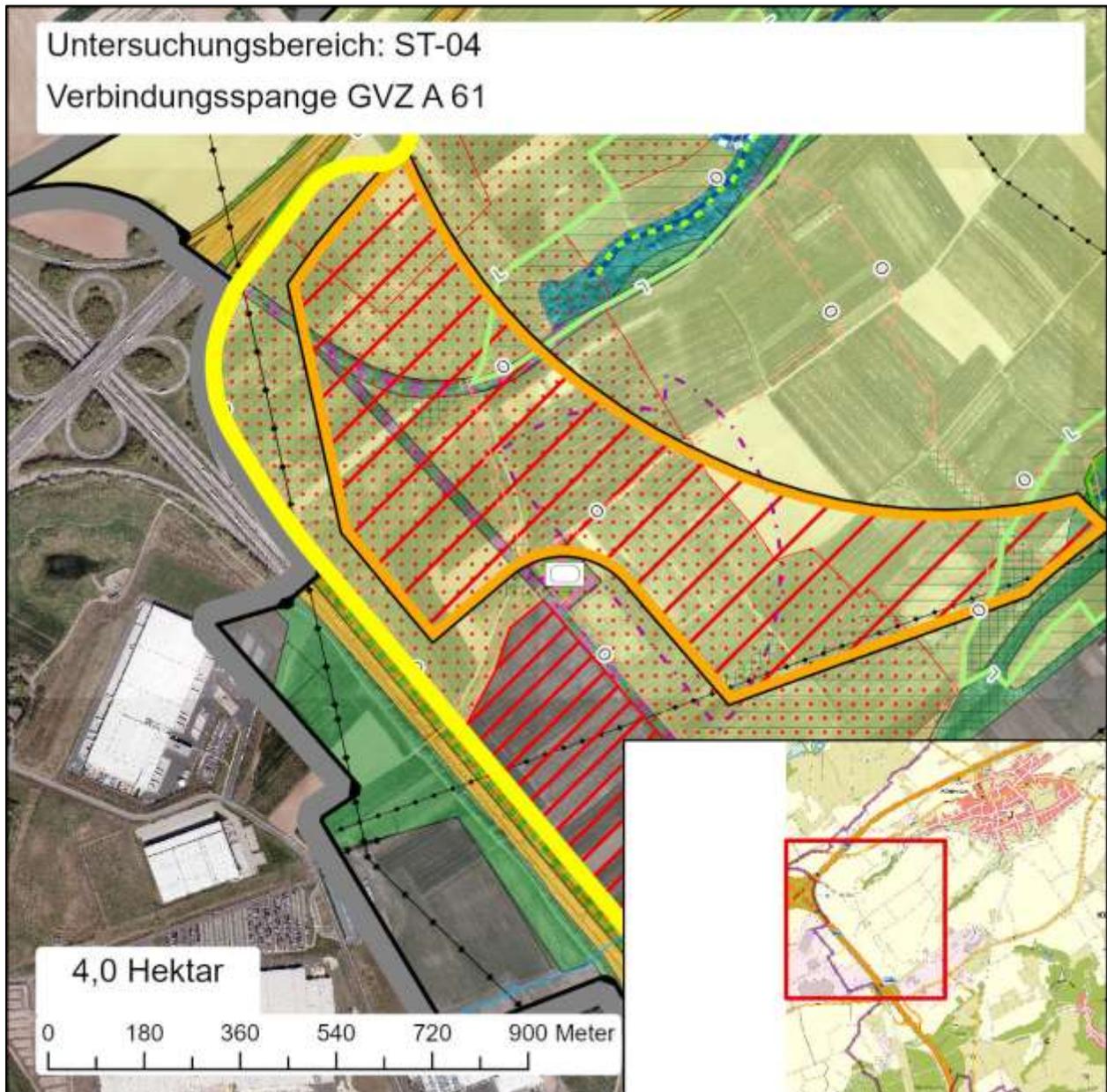
Im Bereich der Ostumgehung ist der Landesarchäologie keine Fundstelle bekannt. Die Fläche ist teilweise durch Bimsausbeute gestört. Der Sachstand soll durch Ermittlungen bezüglich der Bimsausbeuten weiter untersucht werden.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen für die Ostumgehung überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt (nördliche Teilhälfte). Im Süden wird durch den Landschaftsplan die Ausweisung eines neuen Landschaftsschutzgebiets („Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“) vorgeschlagen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebiets soll eine Entwicklung von extensivem Grünland mittlerer Standorte bzw. eine Umwandlung von Acker in extensives Grünland erfolgen. Für den hier verlaufenden Brücker Bach ist zudem eine Aufwertung / Renaturierung vorgesehen (Gewässerrandstreifen). Es besteht ein Konflikt zwischen den Zielen des Landschaftsplans und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan für die Ostumgehung. Aus planerischer Sicht sollte eine räumliche Reduzierung des vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiets in diesem Bereich erfolgen.

Die im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte Bewertung der Umweltverträglichkeit stuft das Konfliktpotenzial als hoch ein. Diese Zuordnung resultiert aus der zu erwartenden Zerschneidung eines Lebensraumes für Vögel und Fledermäuse sowie dem kleinräumigen Verlust von (potenziellen) Lebensräumen für Schmetterlinge und Heuschrecken. Die im Steckbrief festgehaltenen Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen sind daher unbedingt durchzuführen. Das ursprünglich hohe Konfliktpotenzial kann damit auf ein mittleres-hohes Maß reduziert werden.

### 8.3.4. ST-04 „Verbindungsspanne GVZ A 61“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Das mögliche Verkehrsvorhaben „Verbindungsspanne GVZ A 61“ liegt am westlichen Stadtrand von Koblenz. Dort soll die neue Straßentrasse am östlichen Rand der Autobahn A 61 und weitgehend parallel zu dieser verlaufen, um eine Zerschneidung und Beeinträchtigung der freien Landschaft weitgehend zu vermeiden.

Im alten Flächennutzungsplan ist die Trasse der möglichen Verbindungsspanne bereits als Verkehrsfläche dargestellt, wobei hier zunächst ein Verlauf etwas weiter östlich durch die freie Landschaft vorgesehen war.

Im neuen FNP wird die Straße nun in die Nähe der Autobahn verlegt, um die Verkehrskorridore zu bündeln und die Zerschneidung der Landschaft zu minimieren. Durch den geringen Abstand der Straßen zueinander wirken diese als eine konzentrierte Lärmquelle. Bei einer separaten Führung der Verbindungsspanne wäre indes eine zusätzliche Lärmquelle entstanden.

Im Zusammenhang mit der Planung weiterer gewerblicher Flächen durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Erweiterung Güterverkehrszentrum A 61“ sind künftig deutliche Verkehrsmehrbelastungen in Rübenach zu erwarten.

In Rübenach besteht daher der berechtigte Wunsch, dass eine Umgehung für die Ortsdurchfahrt geschaffen wird. Dabei muss jedoch bedacht werden, dass die Fahrt über die hier beschriebene Verbindungsspanne auf der üblichen Strecke Bassenheim – Metternich einen deutlich längeren Weg als die Durchfahrt durch Rübenach darstellt. Von daher ist zu hinterfragen, inwieweit diese Verbindungsspanne zu einer Entlastung des Ortskernes beitragen kann. Die Umsetzung ergänzender verkehrshemmender Maßnahmen in Rübenach wäre daher erforderlich. Da es sich um die klassifizierte Landesstraße 98 handelt, können solche Maßnahmen nur nach Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität (LBM) durchgeführt werden. Dabei räumt der LBM der angestrebten Leichtigkeit des fließenden Verkehrs oft einen hohen Stellenwert ein. Größere Handlungsoptionen für die Stadt könnten sich ergeben, wenn die Ortsdurchfahrt Rübenach zur Gemeindestraße abgestuft würde.

Neben der Entlastung für Rübenach soll die Verbindungsspanne dem Anschluss und der Erschließung von neuen Bauflächen im Bereich des gewerblichen Bereiches Güterverkehrszentrum A 61 dienen. In diesem Zusammenhang spielen die Ergebnisse der Voruntersuchung der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine Rolle.

Die Trasse der Verbindungsspanne verläuft überwiegend parallel zur vorhandenen Bundesautobahn A 61. Sie verbindet die L 98 / Aachener Straße westlich der Rübenacher Ortslage über die Zaunheimer Straße im Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum mit der L 52. Über die L 52 ist ein direkter Anschluss an die A 61 sowie eine Verbindung Richtung Koblenz gegeben. Die mögliche neue Verbindungsspanne soll zum einen den Ortsteil Rübenach von Durchgangsverkehr auf der Aachener Straße entlasten, zum anderen kann sie als Erschließung für ein mögliches neues Gewerbe-/Industriegebiet dienen, welches östlich der A 61 und der Trasse der Verbindungsspanne liegen soll (vgl. G-06 GVZ-Erweiterung „Im oberen Langjoch“). Parallel zur Trasse der Verbindungsspanne und östlich der neuen Gewerbeflächen (G-RN-02) verläuft die Trasse eines möglichen Abzweigs der stillgelegten Bahntrasse Koblenz-Bassenheim für eine eventuelle spätere Bahnerschließung des Industriegebiets im Falle einer Reaktivierung der Bahnlinie.

Die Flächen im geplanten Trassenverlauf der Verbindungsspanne werden derzeit praktisch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Baum- oder Gehölzstrukturen vorhanden. Die Trasse kreuzt ungefähr auf halber Strecke einen vorhandenen Wirtschaftsweg (mit Anbindung an den Industriepark A 61 westlich der A 61) und im nördlichen Abschnitt die Trasse der stillgelegten Bahnlinie Koblenz-Bassenheim. Beide Verbindungen sind bei einem möglichen Bau der neuen Straße zu berücksichtigen bzw. zu erhalten. Östlich der Trasse liegen die Flächen eines Modellflugplatzes sowie die Koblenzer Konzentrationsfläche für mögliche Windkraftanlagen. Im südlichen Abschnitt der Trasse wird diese durch eine Hochspannungsleitung gekreuzt.

### **Archäologie**

Im unmittelbar angrenzenden Untersuchungsbereich der möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme GVZ A 61 sind zahlreiche vor- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. In Anlehnung daran wird auch für die geplante Straßenverkehrsfläche der „Verbindungsspanne GVZ A 61“ eine Prospektion der Flächen angeregt.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen im Trassenverlauf als landwirtschaftliche Flächen zur Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen dargestellt. Südöstlich des Anschlusses der Verbindungsspanne an die L 98 / Aachener Straße beginnt das im Landschaftsplan vorgeschlagene neue Landschaftsschutzgebiet „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“. Negative Auswirkungen auf den jedoch erst deutlich weiter südöstlich beginnenden Bachlauf sind nicht zu erwarten, soweit die verunreinigten Straßenabwässer ordnungsgemäß abgeleitet werden. Aus planerischer Sicht werden mit dem potentiellen Straßenbauvorhaben gleich zwei Ziele erreicht: eine Verkehrsreduzierung in Rübenach und die Erschließung eines möglichen neuen Gewerbe-/ Industriegebiets.

Die Gesamteinschätzung des Umweltrisikos kommt zu dem Ergebnis, dass der Bau der Verbindungsspanne GVZ A 61 zu sehr hohen, insbesondere artenschutzrechtlichen Konflikten führt. Es kommt zum Verlust von Brutrevieren für Feldvögel sowie einer potenziellen Leitstruktur für Fledermäuse. Abgesehen davon kommt es zum Funktionsverlust von bereits vorhandenen Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel, die zum Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 257b „Industriegebiet A61/ 2. Teilabschnitt“ festgesetzt wurden. Diese Maßnahmen wurden unter sehr hohem Aufwand mit den bewirtschaftenden Landwirten festgelegt. Der erforderliche Ersatz dieser vorhandenen Kompensationsmaßnahmen sowie zusätzlich die Kompensation der durch die Baugebietsentwicklung zu erwartenden Eingriffe (v.a. Vögel und Boden) wird laut Gutachter realistisch betrachtet im Stadtgebiet von Koblenz nicht umsetzbar sein. Eine Kompensation ist daher nur außerhalb des Stadtgebietes mit einem sehr hohen Aufwand lösbar. Hierfür wird als Voraussetzung jedoch zunächst eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Oberen Naturschutzbehörde benötigt. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Bedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Darüber hinaus müssen auch die kumulativen Auswirkungen betrachtet werden, die durch die weiteren geplanten Bauflächen in der Rübenacher Feldflur für die hier vorzufindenden Lebensräume entstehen.

Schlussendlich erteilt der Gutachter insbesondere aufgrund der voraussichtlich nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand lösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte, auf die Verbindungsspanne zu verzichten.

## **8.4. Bahnflächen**

### **8.4.1. Bahnhöfe / Schienenhaltepunkte**

Im Flächennutzungsplan sind die links- und rechtsrheinischen Bahntrassen (einschließlich der Rheinquerung in Höhe Oberwerth) sowie die Bahntrasse entlang der Mosel Richtung Trier dargestellt. Ebenso umfassen die Darstellungen die Flächen für Güter- und sonstige Bahnhofsanlagen.

Die vorhandenen Personenbahnhöfe und Schienenhaltepunkte sind auf Grund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Personennahverkehr und die Stadtentwicklung in der FNP-Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich dabei um den Hauptbahnhof Koblenz sowie die Bahnhöfe Mitte, Güls, Ehrenbreitstein und Lützel.

Im Verkehrsentwicklungsplan wird die Einrichtung neuer Bahnhaltepunkte vorgeschlagen, um das ÖPNV-Angebot zu verbessern. Auch diese neuen Haltepunkte sind im FNP mit einem möglichen Standort eingetragen. Die genaue Lage des Haltepunktes kann sich im Laufe der notwendigen Detailplanungen verändern. Es handelt sich um die möglichen neuen Bahnhaltepunkte Verwaltungszentrum-Rauental, Oberwerth, Stolzenfels, Horchheim, Pfaffendorf und Industriegebiet Rheinhafen.

Aufgrund der erheblichen Kostensteigerungen, die beim Bau des Haltepunktes Mitte eingetreten sind, sollte bei der Planung und dem Bau neuer Haltepunkte frühzeitig besonderer Wert auf ein stringentes Kostenmanagement gelegt werden.

Zwischen den Stadtteilen Goldgrube und Rauental im Bereich der Unterführungen Lindenstraße und Heiligenweg stellt die Bahntrasse auf einer Länge von fast 2km eine unüberwindbare Trennung dar. Dadurch sind die Nahversorgungsangebote im Stadtteil Rauental von der Goldgrube aus fußläufig nicht erreichbar. Auch dieser Missstand könnte mit dem Bau des Schienenhaltepunktes im Rauental verbessert werden. Andererseits könnte die trennende Wirkung der Bahntrasse auch durch den separaten Bau einer Über- oder Unterführung aufgehoben werden. Aufgrund der Maßstabsebene des FNP sind Standortvorgaben hierzu jedoch wenig sinnvoll.

Zum dargestellten Bahnhaltepunkt Horchheim im Bereich der Überführung der Alten Heerstraße hat der Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Nord (SPNV) im Jahre 2016 mitgeteilt, dass eine Herstellung in den nächsten Jahren geplant sei. Die Baukosten sind mit 1 bis 1,5 Mio. Euro vergleichsweise überschaubar.

### **8.4.2. Bahnflächen**

Nicht mehr genutzte Bahnflächen im Bereich der Güterbahnhöfe Lützel und Rauental/Goldgrube sind entsprechend dem Ziel der Stadtentwicklung als Grün- oder Gewerbeflächen dargestellt.

Daher sind nicht alle dem Bahnverkehr gewidmete Flächen im FNP als Bahnflächen dargestellt. Im Übrigen ist der Stadt klar, dass die gewidmeten Bahnflächen der gemeindlichen Planungshoheit entzogen sind.

Durch die abweichende Plandarstellung soll somit ein Anstoß gegeben werden, über die mögliche Entwidmung der genannten Bahnflächen und Etablierung einer Folgenutzung nachzudenken. Es soll dem Eisenbahnbundesamt, dem die Entscheidung über die Nutzung oder Entwidmung von Bahnflächen obliegt, signalisiert werden, dass die Stadt eine

Umnutzung der Flächen grundsätzlich begrüßt. Eine Änderung der Rechtslage ist damit nicht verbunden.

Die Darstellung im FNP erfolgt daher unter dem Vorbehalt einer Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt.

#### **8.4.3. Bahntrasse Koblenz - Bassenheim**

Auf der Nebentrasse der Bahn von Koblenz nach Bassenheim findet kein Bahnverkehr statt. Der Personenverkehr wurde 1994 und der Güterverkehr 2003 eingestellt. Dennoch ist die Strecke weiterhin als Bahnfläche gewidmet.

Bei der Entwicklung des „Güterverkehrszentrum A 61“ war geplant die gewerblichen Bauflächen an das Schienennetz anzubinden. Dazu wurde eine Schienenstrecke als Stichtasse / Zuführgleis von der Bahnstrecke Koblenz – Bassenheim zum Güterverkehrszentrum vorgesehen. Diese geplante Baumaßnahme ist planfestgestellt und mehrere Bebauungspläne im Bereich des Güterverkehrszentrums setzen Flächen für Bahnanlagen fest.

Ziel war es das Güterverkehrszentrum an die Bahn anzubinden und dadurch eine schienengebundene Verknüpfung mit dem Koblenzer Rheinhafen herzustellen. Die Planung einer Schienenanbindung war formelle Voraussetzung für die Förderung der Entwicklung des gewerblichen Gebietes mit Landes- und Bundesmitteln als „Güterverkehrszentrum“. Nach der ursprünglichen Idee sollten an einem Güterverkehrszentrum die drei Verkehrsträger Lastkraftwagen (Autobahn), Eisenbahn und Schiff verknüpft werden. Es war somit angedacht durch die neue Bahnanbindung der gewerblichen Flächen am Autobahnanschluss Metternich auch eine schienengebundene Anknüpfung zum Koblenzer Rheinhafen zu realisieren.

Die Wiederaufnahme des Betriebes oder gar der Bau der Verlängerung erscheint zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP unrealistisch. Im weiteren Verlauf der Strecke von Bassenheim bis Polch und Ochtendung wird die Bahntrasse bereits als regionaler Radweg genutzt. Auch dies macht eine Reaktivierung des Koblenzer Abschnittes unwahrscheinlich.

Die Bahntrasse verläuft außerdem weitgehend durch freie Landschaft entlang der Stadtteile Lützel, Bubenheim, Rübenach und Metternich, so dass mögliche Haltepunkte einen großen Abstand von den Bevölkerungsschwerpunkten dieser Stadtteile aufweisen. Daher ist die Bahntrasse für eine ÖPNV-Verbindung nicht gut geeignet.

Bei der Erweiterung von Gewerbebetrieben oder auch beim Bau der Nord-Süd-Achse der Nordtangente („Nordentlastung“) hat sich die gewidmete Bahntrasse als hemmend erwiesen. Die Stadt hat sich demnach entschlossen, das Gelände der Bahntrasse zu kaufen.

Die Trasse soll weiterhin im FNP als Fläche für den Bahnverkehr dargestellt werden, um sie dauerhaft als zusammenhängende öffentliche Fläche zu sichern. Diese Ausweisung steht einer Nutzung der Trasse als Rad- oder Wanderweg nicht entgegen. Der langfristige Erhalt der Trassenverbindung in öffentlichem Eigentum ist prioritäres Ziel.

Die von den Stadtwerken Koblenz betriebene Hafenbahn ist ebenfalls im FNP dargestellt, da sie als Verbindung zwischen der linksrheinischen Bahntrasse und dem Hafen sowie als Anbindung großer Betriebe Bedeutung für das Industriegebiet besitzt. Seit Novellierung des Eisenbahngesetzes wurde die Hafenbahn in eine öffentliche Schieneninfrastruktur umgewandelt. Daher müssen die Stadtwerke allen zugelassenen Eisenbahnverkehrsunternehmen diskriminierungsfreien Zugang zu ihrer Schieneninfrastruktur gewähren.

## **8.5. Flugverkehr**

In Koblenz liegt die östliche Teilfläche des Flugplatzes Koblenz-Winningen. Der Flugplatz ist für Flugzeuge bis 10 Tonnen zugelassen und verfügt über eine Gras- und eine Asphaltbahn. Auf der Grasbahn wird vornehmlich an Wochenenden Segelflugbetrieb durchgeführt. Die Flächen des Flugplatzes sind als Sonderbaufläche (SO Flugplatz) dargestellt. Die Schutzzone für die Platzrunde (An- und Abflugverfahren) wurde als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Hubschrauberlandeplätze existieren derzeit im Bereich der Polizeihundertschaft in der Fritsch-Kaserne sowie auf dem Areal der Krankenhäuser Bundeswehrzentral Krankenhaus in Metternich, Kemperhof in Moselweiß und Ev. Stift St. Martin in der Südstadt.

Gerade beim Hubschrauberlandeplatz des Bundeswehrzentralkrankenhauses wäre es aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert, wenn dieser langfristig auf dem ausgedehnten Gelände des Krankenhauses nach Norden verlegt werden könnte, um so die Lärmbelastung des südlich angrenzenden Stadtteiles Metternich zu minimieren. So könnte die Entwicklung eines kleinen Neubaugebiets am Trifter Weg ermöglicht werden. Weitere Infos dazu finden sich in Kapitel W-MN-02v – „Trifter Weg“ auf Seite 114.

## **8.6. Seilbahn und Schrägaufzug**

Im Rahmen der Bundesgartenschau Koblenz 2011 wurde eine Seilbahn über den Rhein mit einer direkten Verbindung zur Festung Ehrenbreitstein und dem dortigen Festungspark mit der Alt- bzw. Innenstadt gebaut. Auf Grund ihrer Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung sowie einer möglichen städtebaulichen Entwicklung der Fritsch-Kaserne in Koblenz-Niederberg ist die Seilbahn im Flächennutzungsplan dargestellt, obwohl nur eine befristete Betriebserlaubnis vorliegt. Die Erteilung einer unbefristeten Betriebserlaubnis könnte angestrebt werden.

Auch der ebenfalls zur BUGA 2011 eingerichtete Schrägaufzug als barrierefreie Verbindung zwischen der Ortslage Ehrenbreitstein zur Festung Ehrenbreitstein und der hier gelegenen Jugendherberge ist im FNP dargestellt.

Es gibt Überlegungen die Seilbahn bis zum Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne zu verlängern, um das dort beabsichtigte neue Wohngebiet per Seilbahn an die Koblenzer Innenstadt anzubinden.

## **9. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Versorgung und dem Zusammenleben der Menschen in einer Stadt. Es handelt sich um nichttechnische Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur, die einem nicht fest bestimmten und damit wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind.

Nach § 5 Abs. 2 BauGB soll im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Verwaltungsgebäuden und Kindergärten, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden.

Sofern die Fläche für den Gemeinbedarf eine zu geringe Größe aufweist und eine flächige Darstellung aufgrund des Maßstabes entfallen muss, wird die Zweckbestimmung alleine über ein zugehöriges Symbol verdeutlicht.

Fast alle Arten von Flächen können als Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden, wenn sie der Allgemeinheit zu Gute kommen. Auch Flächen privater Betreiber können Gemeinbedarfsflächen sein, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Die Gemeinbedarfsflächen in Koblenz umfassen rund 242 ha und decken damit rund 2,3 % des Stadtgebiets ab. Sie beinhalten Flächen für öffentliche Verwaltungen, Schulen, Kirchen und kirchliche Einrichtungen, soziale Zwecke, kulturelle Zwecke sowie Einrichtungen der Bundeswehr und Sportflächen sowie Sportanlagen.

### **9.1. Öffentliche Verwaltungen**

Als Gemeinbedarfsfläche dargestellte öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Behörden befinden sich überwiegend im Bereich der Altstadt und Innenstadt. Es handelt sich hierbei zum Beispiel um das Rathaus der Stadt Koblenz, das neue Justizzentrum des Landes Rheinland-Pfalz mit Lage am Zentralplatz, die Struktur- und Genehmigungsdirektion am Clemensplatz und den Bereich des Hauptjustizgebäudes. Im Stadtteil Mitte ist die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Weitere größere öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Behörden, die in Bereichen mit anderer Flächendarstellung liegen (gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen) sind mit dem Symbol für öffentliche Verwaltungen versehen. Hierbei handelt es sich um den Behördencluster im Dienstleistungszentrum Rauental, das Verwaltungshochhaus in der Altstadt und den Standort der Bauverwaltung am Hauptbahnhof.

### **9.2. Schulen**

Die Stadt Koblenz verfügt über eine große Anzahl an allgemeinbildenden Schulen. So stehen allein bei den weiterführenden Schulen eine Realschule sowie vier Realschulen plus, sieben Gymnasien und eine integrierte Gesamtschule zur Auswahl. Zusätzlich gibt es in der Stadt drei Förderschulen für lernbehinderte Kinder und Jugendliche. Insbesondere die Gymnasien übernehmen auch eine Versorgungsfunktion für das Umland von Koblenz. Darüber hinaus verfügt fast jeder Stadtteil über eine eigene Grundschule. Zu den größten Schulanlagen im Stadtgebiet gehören die Schulzentren auf dem Asterstein und der Karthause. Eine besonders hohe Dichte an allgemeinbildenden Schulen befindet

sich im Bereich der Innenstadt. Für den Standort der integrierten Gesamtschule (Pollenfeldschule) in Metternich werden Erweiterungsflächen in Richtung Westen dargestellt.

Die öffentlichen berufsbildenden Schulen (BBS) sind ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um die BBS Wirtschaft im Stadtteil Goldgrube, die Julius-Wegeler-Schule und die Carl-Benz-Schule (beide in Moselweiß) sowie die Außenstelle der Julius-Wegeler-Schule im Stadtteil Karthause Nord. Die Hochschulen in Koblenz sind auf Grund ihrer Größe als Sonderbauflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan werden die Schulen weitgehend im Bestand als Gemeinbedarfsfläche mit Symbol dargestellt. Flächen für größere Schulerweiterungen oder gar für den Neubau von Schulzentren – wie sie vereinzelt im FNP von 1983 vorgesehen waren – sind nicht vorgesehen.

Vielmehr ist absehbar, dass die Fläche der Pestalozzischule im Stadtteil Goldgrube einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll. Sie wird daher im FNP als Wohnbauflächen dargestellt. Die benachbarte Overbergschule soll nach aktuellem Stand erweitert werden.

### **9.3. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen**

Die Kirchen im Stadtgebiet sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und mit dem Symbol für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen versehen. Klosteranlagen sind als Sondergebietsflächen dargestellt.

### **9.4. Einrichtungen für soziale Zwecke**

Auf Grund des demografischen Wandels wird die Zahl älterer Menschen - insbesondere auch Hochbetagter – in den kommenden Jahren und Jahrzehnten auch in Koblenz deutlich zunehmen. Auch wenn die überwiegende Mehrheit das Leben in einer „normalen“ Wohnung bevorzugt, so besteht doch ein Bedarf an speziellen Einrichtungen, die auf die Lebenssituation im Alter angepasst sind und die entsprechenden Service- und Pflegeangebote bereithalten. In Koblenz ist bereits eine ganze Reihe von Seniorenzentren angesiedelt, die dezentral über das Stadtgebiet verteilt liegen. Die größte Einrichtung stellt das Altenzentrum der Geschwister de Haye ´schen Stiftung im Stadtteil Karthäuserhofgelände dar. Sie ist zugleich das größte Altenzentrum in Rheinland-Pfalz. Die Seniorenresidenzen, Altenheime und Pflegeeinrichtungen sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und mit dem Symbol „Einrichtungen für soziale Zwecke“ versehen. Die Grenzen zwischen normalen Wohnungen und speziellen Einrichtungen sind teilweise fließend.

Nach den Berechnungen des vom Stadtrat beschlossenen Koblenzer Wohnraumversorgungskonzepts besteht ein Potential für 320 neue altersgerechte Wohnungen mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten (betreutes Wohnen) bis zum Jahr 2030. Ein Teil dieser Wohnungen wird auch künftig in Wohnanlagen mit ergänzenden sozialen Angeboten zusammengefasst sein.

### **9.5. Einrichtungen für kulturelle Zwecke**

In Koblenz ist eine abwechslungsreiche Museums- und Ausstellungslandschaft mit einer ganzen Reihe größerer und kleinerer Einrichtungen vorhanden, die von der Stadt, dem Land, dem Bund und von privaten Trägern betrieben werden. Als wichtigste Kultureinrichtung ist das neue, städtisch betriebene Forum Confluentes mit Mittelrhein-Museum, Stadtbibliothek sowie Romanticum explizit als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt

und mit dem ergänzenden Symbol „Einrichtungen für kulturelle Zwecke“ versehen. Auch das Rhein-Museum in Ehrenbreitstein ist als entsprechende Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Alle weiteren musealen Einrichtungen in Koblenz liegen im Bereich anderer Flächendarstellungen und sind mit dem Symbol „Einrichtungen für kulturelle Zwecke“ versehen. Hierbei handelt es sich um das Landesmuseum Koblenz in der Festung Ehrenbreitstein, das Ludwig Museum am Deutschen Eck, das Schloss Stolzenfels und das Fastnachtsmuseum am Fort Konstantin, die alle in einem „SO Kultur“ liegen. Hinzu kommen das Eisenbahnmuseum auf dem Gelände des Güterbahnhofs in Lützel, und das Mosellum an der Moselstaustufe in Raental. Die Wehrtechnische Studiensammlung in der Langemarck-Kaserne ist auf Grund des nicht abschließend geklärten künftigen Standorts dieser Einrichtung nicht dargestellt.

Ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke ist das Stadttheater in der Altstadt dargestellt. Das Görreshaus ist als Veranstaltungsort und Sitz der Rheinischen Philharmonie mit einem entsprechenden Symbol versehen.

## **9.6. Einrichtungen der Bundeswehr**

Die für militärische Zwecke genutzten Flächen der Bundeswehr bilden mit Abstand den größten Anteil an den Gemeinbedarfsflächen in Koblenz. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 123 ha. Zu den aktiv durch die Bundeswehr genutzten Liegenschaften gehören die Rhein-Kaserne und die Falckenstein-Kaserne in Lützel, die Augusta-Kaserne mit Bundeswehrdienstleistungszentrum und dem Zentrum Innere Führung im Stadtteil Pfaffendorfer Höhe, die Gneisenau-Kaserne im Stadtteil Horchheimer Höhe, die Schießanlage auf der Schmidtenhöhe, der Technische Bereich West der Fritsch-Kaserne in Niederberg sowie die Liegenschaften des Bundesamts für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung in der Altstadt (Konrad-Adenauer-Ufer) und im Stadtteil Raental (östlich des Krankenhauses Marienhof).

Soweit absehbar ist, dass die militärische Nutzung mittel- bis langfristig erhalten bleibt, werden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „BW – Bundeswehr“ dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Gneisenau-Kaserne, die Augusta-Kaserne, die Schießanlage Schmidtenhöhe, die Rheinkaserne, die Falckenstein-Kaserne, den Technischen Bereich West der Fritsch-Kaserne, die Wehrtechnische Dienststelle 41 und die Außenstelle der WTD 41 am westlichen Stadtrand.

Dennoch ist bei vielen militärischen Liegenschaften absehbar, dass sie langfristig nicht mehr von der Bundeswehr benötigt werden und für zivile Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Diese Flächen werden ausführlich im Kapitel Bedeutsame Konversions- und Umbaubereiche ab Seite 221 beschrieben.

## **9.7. Weitere Gemeinbedarfsflächen**

In Ergänzung zu den bereits beschriebenen Flächen werden weitere Bereiche als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Als Gemeinbedarfsfläche ist der neue zentrale Betriebs- hof im Industriegebiet Rheinhafen dargestellt. Hier ist zudem die neue Feuerwache für die freiwilligen Feuerwehren von Kesselheim, Metternich und Neuendorf untergebracht, welche mit dem Symbol für Feuerwehr versehen ist. Weitere mit dem entsprechenden

Symbol versehene Feuerwachen befinden sich in den Stadtteilen Arenberg, Arzheim, Ehrenbreitstein, Lay, Güls, Rübenach, Bubenheim, Stolzenfels, Horchheim und Karthause Flugfeld. Die Berufsfeuerwehr von Koblenz hat ihren Sitz im Stadtteil Rauental.

Sofern Sportplätze oder Sportanlagen im funktionalen Zusammenhang mit öffentlichen Einrichtungen wie bspw. Schulen stehen, werden sie ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

## 10. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Größere und besondere Spielplätze in Koblenz sind im Flächennutzungsplan mit einem Symbol versehen. Ergänzend werden die Spielplätze ab einer Größe von 2.500qm als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt.

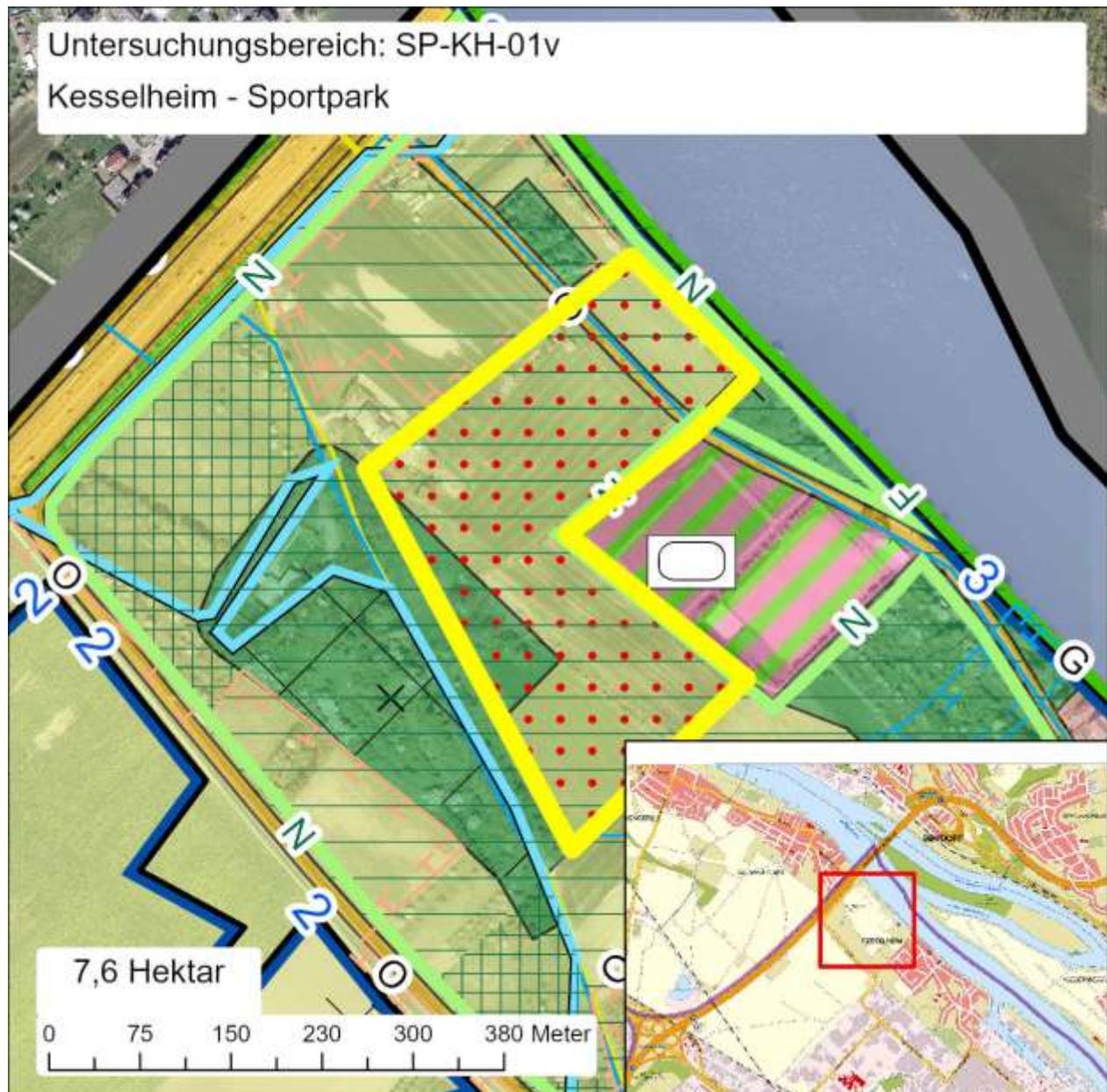
Zu den herausragenden Spielplatzangeboten in Koblenz zählen die zur Bundesgartenschau angelegten Anlagen am Deutschen Eck (Wasserspielplatz), auf dem Festungsplateau Ehrenbreitstein („Spielwerk Bleidenberg“), am Rheinufer in Ehrenbreitstein und im Schlosspark in der Altstadt („Schatzkästchen der Kaiserin Augusta“ und Skateranlage). Darüber hinaus befinden sich größere oder besondere Spielplätze z.B. auf dem Asterstein (Passivhaussiedlung), in der Altstadt (Spielhaus am Peter-Altmeier-Ufer) oder im Stadtwald (Remstecken).

Die Grenzen zwischen Spiel- und Sportfläche sind teilweise fließend. Dies trifft insbesondere auf Freizeitsportanlagen wie Volleyball- oder Basketballanlagen zu. Diese sind in der Regel als Sportanlage dargestellt (z.B. in den Stadtteilen Karthause Nord (Am Fort Konstantin) und Karthäuserhofgelände (Rüsternallee) oder am Nordrand von Kesselheim). Bolzplätze werden als Spielanlagen und nicht als Sportanlagen eingestuft.

Zu den Sportanlagen zählen auch Hallen- und Freibäder. Nach Abriss des alten Stadtbaudes Mitte ist ein Neubau im Bereich des Rauentaler Moselbogens geplant. Dieser Standort ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt und mit dem Symbol für „Badeplatz, Schwimmbad“ versehen. Ein weiteres, kleineres Hallenbad befindet sich im Stadtteil Goldgrube (Schul- und Vereinsschwimmbad „Beatusbad“). Beim Schwimmbad der Realschule auf der Karthause handelt es sich um ein reines Schulschwimmbecken. Es liegt in einer Gemeinbedarfsfläche für Schulen und ist nicht mit einem eigenen Symbol für Badeplatz, Schwimmbad versehen. Das Freibad der Stadt Koblenz liegt an der Nordspitze des Stadtteils Oberwerth. Es ist ebenfalls als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt und mit dem Symbol „Badeplatz, Schwimmbad“ versehen.

Als Fläche für Sport- und Spielanlagen „Sportanlagen“ werden sowohl das Stadion Oberwerth als auch Sporthallen oder größere Sportanlagen bestehend aus mehreren Sportplätzen (Tennis, Fußball, Volleyball) gekennzeichnet.

### 10.1. SP-KH-01v – „Bezirkssportanlage“



#### **Allgemeine Beschreibung**

Die Bezirkssportanlage Kesselheim wurde aus dem alten Flächennutzungsplan in den neuen FNP mit übernommen. Sie liegt im Nordwesten von Kesselheim zwischen dem Ortsrand und der A 48, direkt am Rhein. Inzwischen wurde durch die Anlage von zwei Fußballplätzen ca. ein Viertel der gesamten potentiellen Fläche in Anspruch genommen.

Zwischenzeitlich sah ein Konzept vor die vorhandene Anlage um zwei, auf insgesamt vier Spielflächen nach Südwesten hin zu erweitern.

#### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sind die Flächen Teil des NSG-Vorschlags „Ortsrand Kesselheim“. Des Weiteren sollen die flussaumentypischen Biotope, sowie das extensive Grünland mittlerer Standorte entwickelt und bestehende Äcker in extensives

Grünland umgewandelt werden. Darüber hinaus sieht der Maßnahmenplan eine Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen vor.

Das Umweltgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage im rechtsverbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Rhein“ die Ausweisung einer Bezirkssportanlage nordwestlich von Kesselheim nicht zulässig ist. Hinzu kommt, dass annähernd die gesamte Fläche gem. LEP IV zum landesweiten Biotopverbund gehört und im WSG Zone III liegt. Außerdem weist der gesamte nicht bebaute Bereich nordwestlich von Kesselheim eine sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für den regionalen und lokalen Biotopverbund auf. Wirksame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht möglich. Die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte sind nur mit sehr hohem Aufwand lösbar oder nicht lösbar.

Der Umweltgutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Bezirkssportanlage nicht im FNP ausgewiesen werden kann und der Bereich zwischen dem Ortsrand Kesselheim und der A 48 von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten ist.

***Empfehlung:***

Vor allem durch die Lage in einem rechtsverbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet empfiehlt die Stadtverwaltung die potentielle Baufläche nicht in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Selbst bei ohne das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wäre eine Ausweisung der potentiellen Baufläche durch die sehr hohen Konfliktpotentiale mit der Umwelt fraglich.

## **11. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

### ***Anschlussmöglichkeit neuer Baugebiete***

Bei der entwässerungstechnischen Erschließung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen sind grundsätzlich die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz umzusetzen. Demzufolge soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bedeutet dies, dass eine Entwässerung im Trennsystem grundsätzlich einer Entwässerung im Mischsystem vorzuziehen ist und das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten ist.

Bei der Darstellung neuer Baugebiete im FNP stellt sich die Frage, ob bei einer späteren Realisierung die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann.

Probleme können insbesondere bei der Entsorgung der Abwässer auftreten. Das anfallende Schmutzwasser muss über das bestehende Abwassernetz bis zur Kläranlage am Rhein geleitet werden. Wenn die Ableitungskapazität der bestehenden Kanalisation nicht ausreicht, muss diese ggf. auf weiten Strecken erweitert werden. Die dadurch entstehenden Kosten können so hoch sein, dass die Sinnhaftigkeit eines ganzen Neubaugebietes fraglich ist.

Das Gleiche gilt für die anfallenden Niederschlagswässer, die entweder einem natürlichen Gewässer als Vorflut zugeleitet werden oder zur Versickerung gebracht werden können. Gerade die großen versiegelten Flächen in gewerblichen Gebieten haben einen großen Anfall von Niederschlagswässern zur Folge, so dass die Einleitung in einen Vorfluter nicht ohne weiteres möglich ist, da dies die Struktur des Gewässers zerstören würde. Zum Teil wird der Ausbau von Fließgewässern erforderlich.

Alternativ wären groß dimensionierte Versickerungsanlagen wie zum Beispiel Regenrückhaltebecken zu errichten. Auch dies verursacht hohe Kosten und ist bei ungeeigneten Böden zum Teil nicht oder nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

### ***Generalentwässerungsplan der Stadt Koblenz***

1988 wurde ein Generalentwässerungsplan (GEP) für Koblenz erarbeitet, bei dem die Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 1983 Berücksichtigung fanden.

Der Generalentwässerungsplan soll nunmehr parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes neu erstellt werden.

Der neue Generalentwässerungsplan stellt den entwässerungstechnischen Rahmen für Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen dar, die in den Folgejahren umgesetzt werden sollen. Die städtebaulichen Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplanes werden in der hydraulischen Prognoseberechnung berücksichtigt und die Auswirkungen von neuen Baugebieten auf die hydraulische Auslastung des städtischen Kanalnetzes werden untersucht. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes können daher auf aktuelle Berechnungen und Erkenntnisse zur Entwässerung berücksichtigt werden.

Für neue Baugebiete soll generell eine Prüfung der Auswirkungen von Starkregenereignissen erfolgen, auftretende Überflutungen sollen in den Baugebieten durch notwendige

bauliche Vorkehrungen schadlos abgeleitet werden. Eine Überflutungsprüfung (gem. DWA M 119 und DIN EN 752) wird insofern generell bei allen neuen Baugebieten im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung empfohlen.

Auf dieser Grundlage ist zu prüfen, ob die Entwässerung der vorgesehenen Neubaugebiete möglich ist und welche Aufwendungen dafür erforderlich werden. Wenn sich herausstellt, dass eine Entwässerung nicht oder nur mit extrem hohem Aufwand möglich ist, könnten einzelne Plangebiete ggf. nicht mehr weiterverfolgt werden.

In diesem Zusammenhang gilt zu bedenken, dass die Aufwendungen für Entwässerungsanlagen nicht den Verursachern, also den Grundstückseigentümern in neuen Baugebieten in Rechnung gestellt werden, wie dies bei den Kosten für die Straßenerschließung der Fall ist. Vielmehr werden die durch ein Neubaugebiet entstehenden Kosten von der Stadtentwässerung Koblenz auf alle Anschlussnehmer in Koblenz verteilt.

Vor diesem Hintergrund ist es auch im Sinne der Gleichbehandlung aller Anschlussnehmer geboten, dass nicht bei einzelnen Baugebieten besonders hohe Kosten für die Entwässerung anfallen, die dann von der Allgemeinheit der Anschlussnehmer zu tragen sind.

### ***Bestehende Probleme im Bereich Güterverkehrszentrum***

Probleme mit der Entwässerung sind bereits bei den großen gewerblichen Bauflächen am Autobahnanschluss A 61 „Güterverkehrszentrum“ offensichtlich. Die Schmutzwässer müssen durch eine lange Kanalisation zum Klärwerk geleitet werden. Einen Teil der Strecke muss das Wasser gepumpt werden.

Im gewerblichen Bereich mussten ausgedehnte Versickerungsbecken zur Rückhaltung der Niederschlagswässer gebaut werden. Dennoch müssen Niederschlagswässer dem Schleider Bach zugeleitet werden. Ein Ausbau des Schleider Baches wäre dringend notwendig, damit die großen Wassermengen schadlos abgeleitet werden können.

Die Entwässerung der bestehenden gewerblichen Flächen am „Güterverkehrszentrum“ hat eine Kapazitätsgrenze erreicht. Um eine weitere gewerbliche Erweiterung der Gewerbeflächen in diesem Bereich zu ermöglichen, muss eine leistungsfähige Abwasserbeseitigung konzeptioniert werden.

Insbesondere die Entwässerung der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erweiterung GVZ 61“ angedachten neuen Gewerbeflächen ist problematisch.

Daneben sieht der FNP im Bereich des GVZ nur westlich der Autobahn im Bereich der Außenstelle der Wehrtechnischen Dienststelle 41 neue Bauflächen vor. Aufgrund der Topographie bietet sich hier – soweit eine Versickerung nicht ausreichend ist – eine Zuleitung der Niederschlagswässer in den Langentalbach an. Dieses Gewässer befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Kobern-Gondorf, so dass die Planungen mit dieser Gemeinde frühzeitig abzustimmen wäre. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die neuen gewerblichen Bauflächen aufgrund der Nachbarschaft zum bestehenden interkommunalen Gewerbegebiet Zweckverband GVZ A 61 ohnehin wieder in interkommunaler Zusammenarbeit entwickelt werden.

### ***Dargestellte Ver- und Entsorgungsanlagen***

Im Flächennutzungsplan ist eine Reihe von Flächen für Versorgungsanlagen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Zu diesen Flächen zählen das Wasserwerk Oberwerth südlich der Horchheimer Brücke, die Fläche des Fernmeldeturms Koblenz im

linksrheinischen Stadtwald, die Moselstaustufe Rauental zwischen den Stadtteilen Rauental und Lützel, das große Umspannwerk im Industriegebiet Rheinhafen / Güterverkehrszentrum im Norden von Koblenz (Stadtteil Wallersheim) sowie die Kläranlage Koblenz, ebenfalls im Industriegebiet Rheinhafen (Wallersheim).

Ferner ist im Flächennutzungsplan eine Reihe kleinerer Anlagen zur Elektrizitätsversorgung dargestellt, so am westlichen Karthause-Hang (Karthause Flugfeld), westlich des Industriegebiets A 61 / Güterverkehrszentrum im Bereich der Feldflur von Bubenheim, südöstlich der August-Horch-Straße (Industriegebiet Rheinhafen / Güterverkehrszentrum) und östlich der B 42 im Stadtteil Horchheimer Höhe.

Zu den kleineren Flächen, die der Entsorgung von Niederschlagswasser dienen, gehört das Rückhaltebecken an der Arenberger Straße / Kniebreche im Stadtteil Niederberg und eine Fläche im Gewerbegebiet Arenberg. Regenwasserversickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken im Außenbereich sind in der Regel als Grünflächen dargestellt.

Der Betriebshof des Kommunalen Servicebetriebes Koblenz im Industriegebiet Rheinhafen ist als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt, da hier der gesammelte Hausmüll zwischengelagert wird. Weitere Abfallentsorgungsflächen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da die Hausmüllentsorgung überkommunal organisiert ist (Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel mit der Zentraldeponie Eiterköpfe Ochtendung). Die Kompostierungsanlage der Stadt Koblenz nördlich der Festung Ehrenbreitstein befindet sich nicht im Koblenzer Stadtgebiet, sondern im Bereich der Ortsgemeinde Urbar.

Die wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zur Beachtung im Zuge von Baumaßnahmen in der Plankarte des Flächennutzungsplanes als nachrichtliche Kennzeichnungen eingetragen.

## 12. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Der Grünflächenanteil am Stadtgebiet beträgt bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans rund 10 %. Zu den Grünflächen zählen neben den gestalteten und funktionalen Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten und Friedhöfen auch Grünzugverbindungen (z.B. Uferbereiche von Rhein und Mosel).

Teilweise wurden Grünflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen, so im Bereich der Trasse der aus der Flächennutzungsplanung herausgenommenen Stadtteilverbindungsstraße auf der rechten Rheinseite im Stadtteil Asterstein (zwischen Goebensiedlung und Passivhaussiedlung) oder im Bereich parallel zu B 9 und Bahnlinie im Norden von Koblenz (aufgelassene Bahnflächen).

Künftige kleinere Grünflächen, die oftmals einem engeren Wohnbereich zugeordnet werden können, werden im Flächennutzungsplan wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der Art der Bodennutzung nicht dargestellt. Entsprechende Grünflächen können jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ein wichtiges neues Thema stellt die Gestaltung von Ortsrändern dar. Neue Grünflächen an den Randbereichen von Bubenheim, Asterstein (Nordrand) oder Kesselheim (Nordwestrand) vermitteln zwischen den Siedlungsbereichen und den landwirtschaftlichen Flächen. Sie stellen zugleich potentielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dar. Wenngleich die Eingrünung von Siedlungsrändern ein grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung darstellt, ist eine nachträgliche Realisierung bei bestehenden Siedlungen schwierig, weil die benötigten Flächen mit Mitteln aus dem allgemeinen Haushalt erworben werden müssten. Für diese freiwillige Leistung bestehen kaum finanzielle Spielräume.

### 12.1. Grün- und Parkanlagen

Die Grün- und Parkanlagen haben eine sehr große Bedeutung für die Lebensqualität in der Stadt. Zahlreiche Grünflächen konnten im Rahmen der Bundesgartenschau 2011 neu gestaltet oder neu hergestellt werden. Zu den herausragenden Anlagen in der Stadt gehören die Rheinanlagen mit den Kaiserin-Augusta-Anlagen (südlicher Abschnitt) und dem Konrad-Adenauer- und Peter-Altmeier-Ufer (auf Höhe der Altstadt), der Bereich am Deutschen Eck, der Schlosspark mit wiederhergestelltem Lenné-Garten und der neue Festungspark nördlich der Festung Ehrenbreitstein.

Weitere Grünanlagen – überwiegend mit Entwicklungsbedarf – befinden sich u.a. in Lützel (Volkspark auf dem Petersberg, Moselufer und Bereich Schartwiese), in Horchheim (Mendelssohnpark) und im Stadtteil Asterstein (Bereich Fort Asterstein mit „Stadtbalkon“ Asterstein).

Potential für neue Grünanlagen besteht im Stadtteil Karthause Nord (im Bereich Löwentor, ehemalige Feste Kaiser Alexander), in Lützel (im Bereich Feste Kaiser Franz), in Metternich (Moselufer im Bereich der Wehrtechnischen Dienststelle – WTD 41 – der Bundeswehr und südlich der Pollenfeldschule) sowie in Asterstein (Südende neuer Grünzug zwischen Goebensiedlung und Passivhaussiedlung an der Straße Lehrhohl).

Der Begriff der Grün- und Parkanlagen eröffnet einen vergleichsweise breiten Interpretationsspielraum für die Frage, welche Grünflächen nun die Kriterien einer Grün- oder Parkanlage erfüllen und welche Flächen dieser Definition entfallen. Demnach wird auf eine ausdrückliche Kennzeichnung solcher Flächen mittels Symbol im Flächennutzungsplan verzichtet. Für die entsprechenden Flächen wird die Darstellung von Grünflächen

gewählt, sodass der Flächennutzungsplan auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine Aussage darüber trifft, ob eine Fläche als Grün- und Parkanlage zu entwickeln oder zu erhalten ist. Die Entwicklung oder Neuanlage solcher Flächen wird durch die Darstellung von Grünflächen im FNP jedoch auch nicht ausgeschlossen. Die Entscheidung hierüber obliegt daher der nachgelagerten Bebauungsplanung.

Gemäß § 27 Landesnaturschutzgesetz sind im Siedlungsbereich ausreichend Grünflächen einschließlich naturnaher Erholungs- und Spielräume zu schaffen. Sie müssen ausreichend bemessen sein und in angemessener Nähe zu Wohn- und Gewerbeflächen liegen. Da dieses gesetzliche Ziel allgemein formuliert ist und durch unbestimmte Rechtsbegriffe weiten Auslegungsspielraum einräumt, können daraus keine konkreten Erfordernisse für den FNP abgeleitet werden.

## 12.2. Kleingartenanlagen

Als Dauerkleingärten sind im Flächennutzungsplan allein die Kleingartenanlagen dargestellt, die im Sinne des Bundeskleingartengesetzes gemäß der in § 1 Abs. 1 enthaltenen Definition als Kleingartenanlage gelten. Demnach ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient. Weiterhin muss der Kleingarten in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Ungeordnet gewachsene Kleingartenanlagen, die der vorangehenden Begriffsbestimmung nicht entsprechen, werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nach der obigen Definition bleiben in Koblenz insgesamt vier größere und dauerhafte Anlagen, die als Kleingartenanlage zu bewerten und außerdem in Vereinen organisiert sind. Im Flächennutzungsplan sind diese daher mit dem entsprechenden Symbol für Dauerkleingärten als solche gekennzeichnet werden.

Bei den Anlagen handelt es sich zum einen um die in Metternich geplante Kleingartenanlage „Weinacker“, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Der alte Standort der Kleingartenanlage „Weinacker“ wird durch den Verlauf der geplanten neuen Straßenverbindung zwischen Metternich und der B 9 („Nordtangente“) durchschnitten. Daher wurde ein neuer Standort für diese Anlage im Bereich südöstlich der neuen Verbindungsstrasse geplant.

Zum anderen zählen die in Metternich bzw. Neuendorf gelegene Kleingartenanlage „Sonnenland“, die Kleingartenanlage „Auf Timmetz/rechte Rheinseite“ in Horchheim sowie die Kleingartenanlage „Goldgrube“ im gleichnamigen Stadtteil zu den im FNP abgebildeten Dauerkleingärten.

Bereiche, in welchen im Laufe der Jahre ein ungeordnetes Nebeneinander von Kleingartennutzungen und Hütten im Außenbereich entstanden ist, werden als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Dies schließt die Entwicklung von Kleingartenanlagen zwar nicht aus, ermöglicht jedoch ebenso eine anderweitige Nutzung der Fläche und lässt damit die Entscheidung über den Rückbau oder Ausbau von Kleingartenanlagen offen.

Die Stadt Koblenz führt beim Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement eine Warteliste mit Anfragen über städtische Kleingartengrundstücke. Die Nachfrage übersteigt das Angebot an Kleingartengrundstücken, sodass die Neuausweisung oder Erwei-

terung von geordneten Kleingartenanlagen angedacht werden sollte. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird eine Entscheidung über einen bevorzugten neuen Standort nicht getroffen, da hierfür umfangreiche Untersuchungen notwendig werden.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP kann diese Sonderthematik nicht umfassend bearbeitet werden, weil die personellen und zeitlichen Ressourcen begrenzt sind. Es wäre vielmehr zu befürchten, dass die Suche nach einem neuen Kleingartenstandort das ohnehin langwierige FNP-Verfahren verzögert.

Zudem soll vermieden werden, dass im FNP Flächen für neue Kleingartenanlage vorgesehen werden, die aufgrund fehlender Haushaltsmittel im voraussichtlichen Geltungszeitraum des FNP nicht realisiert werden. Schon bei der geplanten Verlagerung der Kleingartenanlage Weinacker hat sich herausgestellt, dass die Finanzierung nicht unproblematisch ist.

Die Stadt Koblenz hat lange Zeit versucht, die ungeordneten Kleingärten am Moselweißer Hang in eine geordnete Kleingartenanlage gemäß Kleingartengesetz umzugestalten. Als erster Schritt auf diesem Wege war die Aufstellung eines Bebauungsplanes geplant. Dieser Plan konnte trotz erheblichem Arbeitsaufwand nicht zur Rechtskraft gebracht werden, weil die Finanzierung der notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen (Wege, ordnungsgemäße Entwässerung) nicht geklärt werden konnte.

Das für die Stadt Koblenz erarbeitete Kleingartenkonzept stammt aus dem Jahr 2002 und ist inzwischen an vielen Stellen als überholt zu bezeichnen. Daher wurde bei der Auswahl der Dauerkleingartenflächen im FNP hierauf keinen Bezug genommen.

Wie bereits ausgeführt steht die Ausweisung einer Grünfläche der Einrichtung einer Kleingartenanlage nicht entgegen, sodass der FNP zahlreiche Optionen eröffnet.

### **12.3. Friedhöfe**

In Koblenz gibt es insgesamt 23 kommunale Friedhöfe, wobei es sich überwiegend um Stadtteilstadtfriedhöfe handelt. Friedhöfe gehören zu den gestalteten Grünflächen, die zum Teil die Funktion einer Parkanlage übernehmen. Dies wird am Beispiel des Hauptfriedhofs – des größten Koblenzer Friedhofs – am nördlichen Karthausehang besonders deutlich. Dieser weist in weiten Teilen den Charakter eines englischen Landschaftsparks auf und bildet einen wichtigen Baustein im durchgehenden Grünzugverbund der Karthausehänge.

Eine Besonderheit stellen die nicht mehr genutzten Friedhöfe in Lützel („Franzosenfriedhof“ an der Straße Am Franzosenfriedhof) und Rauental (jüdischer Friedhof an der Moselweißer Straße) dar. Beide Friedhöfe sind als Denkmalzonen in der Liste der Kulturdenkmäler der Stadt Koblenz eingetragen. Darüber hinaus gibt es mehrere konfessionelle Friedhofsanlagen in Koblenz (u.a. Friedhof an der Kirche St. Nikolaus in Arenberg, katholischer Friedhof in Moselweiß).

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen den derzeitigen Status Quo dar. Friedhofserweiterungen sind nicht geplant, entsprechend sind keine neuen Friedhofsflächen dargestellt.

Seit vielen Jahren nimmt in Koblenz der Anteil der Urnenbestattungen zu Lasten der Erdbestattungen zu. Da Urnenfelder gegenüber Gräbern weniger Platz beanspruchen, weisen viele Friedhöfe Flächenreserven auf.

Daher wäre es theoretisch denkbar, Teilflächen von Friedhöfen einer neuen Nutzung zuzuführen. Es könnten auch zwei oder drei Friedhöfe an einem zentralen Standort zusammengelegt werden. In diesem Fall könnten einzelne Friedhöfe vollständig aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In der Regel sprechen jedoch Pietätsgründe gegen eine Aufgabe von Friedhofsflächen, die bereits für Bestattungen genutzt wurden. Friedhöfe sind auch Identifikationspunkt für die jeweiligen Stadtteile, die möglichst erhalten bleiben sollten.

Vor diesem Hintergrund sieht der FNP keine Umnutzung von Friedhofsflächen vor.

Im Stadtteil Güls war der Bau eines neuen Friedhofes südlich der Grundschule geplant. Für die Herstellung hat der Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen bereits Flächen erworben. Es besteht die Idee, diese Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen um an einer Bodenwertsteigerung zu partizipieren. Aus Sicht der Stadtentwicklung eignen sich die Flächen jedoch nicht für eine Bebauung, weil diese zu einer fingerartigen Ausdehnung der Siedlungsflächen in einen bewaldeten Hangbereich führen würde. Auch die Erschließung wäre problematisch.

Im Sommer 2017 wurde der Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen über die geplanten Ausweisungen des FNP im Bereich der Friedhöfe informiert und die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.

#### **12.4. Sonstige Grünflächen**

Große Teile des Außenbereiches, die nicht bewaldet sind aber dennoch einen hohen Baum- und Strauchanteil aufweisen, sind als sonstige Grünflächen dargestellt. Hier soll die Entwicklung einer reich strukturierten Freiraumnutzung mit hoher Bedeutung für den Naturschutz und die Naherholung angestrebt werden. Diese Darstellung steht ausdrücklich nicht im Gegensatz zu einer ackerbaulichen Nutzung.

In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass die Nutzungsvorgaben des Flächennutzungsplanes für den Außenbereich – im Gegensatz zu den Vorgaben von Baugebietstypen – kaum rechtliche Folgen haben. Ob der FNP eine Außenbereichsfläche als Wald, Grünfläche oder landwirtschaftliche Fläche darstellt, hat für den Eigentümer der Flächen und dessen Nutzungsmöglichkeiten keine Auswirkungen. Die Darstellungen sind lediglich als Zielvorstellungen für das Handeln der öffentlichen Hand beachtlich, die jedoch kaum Einfluss auf die Nutzung von Außenbereichsflächen nimmt.

Im Außenbereich tritt der FNP zudem in Konkurrenz zu forstlichen und landwirtschaftlichen Fachplanungen.

Eine Aufwertung des Landschaftsbildes wird meist lediglich punktuell durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Eine großflächige Umsetzung von Maßnahmen zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung der Landschaft unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft tut Not. Die Anstoßwirkung des FNP ist in diesem Zusammenhang leider marginal. Daraus ergeben sich auch die Schwierigkeiten bei der vom Gesetz geforderten Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan.

### **13. Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan sind mehrere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz) dargestellt. Damit werden Neubauflächen gekennzeichnet, bei deren Realisierung das Thema Lärmschutz in besonderer Weise beachtet werden muss und in der Regel aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Es ist offensichtlich, dass auch bei zahlreichen bestehenden Wohngebieten Lärmbelastungen bestehen. Diese Problembereiche werden aufgrund ihrer Vielzahl nicht im FNP gekennzeichnet. Auch vorhandene Lärmschutzanlagen werden im FNP nicht dargestellt.

Eine besondere Bedeutung hat das Thema für die weitere (wohn)bauliche Entwicklung der Stadtteile Bubenheim und Rübenach durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 48. Aufgrund des Verkehrslärms können insbesondere im Stadtteil Rübenach mehrere Bereiche am nördlichen Ortsrand, die sich aus sonstigen städtebaulichen Erwägungen gut für eine Wohnbebauung eignen, nicht als Neubaufäche dargestellt werden.

Zu den weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Lärmschutzanlagen gehören jene am Südostrand von Kesselheim zum Schutz gegen Emissionen aus dem angrenzenden Gewerbe-/ Industriegebiet mit dem Rheinhafen Koblenz. Hier erfolgt im Gegensatz zum alten Flächennutzungsplan nunmehr unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes teilweise eine Staffelung der Gebietstypen von gewerblichen Bauflächen über gemischte Bauflächen zu Wohnbauflächen. Diese Darstellung entspricht zudem der tatsächlichen Nutzung vor Ort. Zusätzlich erfolgt die Darstellung von Lärmschutzanlagen zwischen der Ortslage Kesselheim und dem südwestlich angrenzenden Industriegebiet.

Vorgeschlagen wird zudem eine Lärmschutzanlage zwischen dem möglichen neuem Baugebiet „Am Sportplatz“ in Koblenz-Lay und dem südlich davon gelegenen Sportplatz.

Vorhandene Lärmschutzanlagen (z.B. auch Lärmschutzwände im Bereich von Sportplätzen) sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

## **14. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches**

### **14.1. Wasserflächen**

Auf Grund der Lage an Rhein und Mosel kommt dem Thema Wasser– vor allem auch hinsichtlich des Hochwasserschutzes – in Koblenz naturgemäß eine besondere Bedeutung zu.

Zu den Darstellungen von Wasserflächen im Flächennutzungsplan zählen insbesondere die beiden großen Flüsse. Sie umfassen mit 540 ha rund etwa 5 % des Stadtgebiets. Bäche sind in ihrem Verlauf inkl. der verrohrten Abschnitte als blaue Linien dargestellt. Im Vergleich zum alten Flächennutzungsplan nicht mehr als Wasserflächen dargestellt sind Hochwasserauffang- und Regenwasserüberlaufbecken, da diese nur temporär Wasser führen und es sich ansonsten um Grünflächen oder technische Bauwerke handelt.

Bis auf die Rheinlache, die auch als Teil des Rheins betrachtet werden könnte, und den Teich am Mühlenbacher Hof, gibt es keine stehenden Gewässer in Koblenz, die eine zur Darstellung im FNP ausreichende Größe aufweisen.

Gemäß den politischen Zielvorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, die Eingang in das deutsche Wasserhaushaltsgesetz gefunden hat, soll für alle Gewässer eine hohe ökologische Qualität angestrebt werden. Mit Blick auf diese Zielsetzung wird in Koblenz insbesondere eine abschnittsweise Renaturierung des Bubenheimer Baches, die teilweise bereits umgesetzt wurde, und des Eselsbaches in Arenberg angestrebt.

Soweit bereits bekannt wird im FNP der neu vorgesehene Verlauf dieser Gewässer dargestellt. Da der FNP lediglich Vorgaben zur Nutzung von Flächen enthält, sind weitere Maßnahmen des Gewässerschutzes nicht für eine Übernahme in den Plan geeignet.

Koblenz verfügt über einen großen Industriehafen am Rhein sowie drei weitere kleine Hafenanlagen, den Pfaffendorfer Hafen auf der rechten Rheinseite, den Hafen des Wasser- und Schifffahrtsamts in Lützel sowie einen Hafen für Sportboote in Güls (Freizeitgelände Moselbogen). Diese sind entsprechend im Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen gekennzeichnet. Daneben gibt es eine ganze Reihe von Anlegestellen an Rhein und Mosel, zum einen für die Touristenschifffahrt (vor allem im Bereich Konrad-Adenauer-Ufer, Peter-Altmeier-Ufer) und die Sport- und Freizeitschifffahrt (Metternich, Rheinaltarm Oberwerth, Rauental), zum anderen für die Wirtschaftsschifffahrt (Lützel, Ehrenbreitstein). Diese Anlegestellen sind im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.

Der Flächennutzungsplan trifft demnach keine Aussage, ob und wo neue Anlegestellen gewünscht oder möglich sind. Diese Entscheidung bleibt den wasserrechtlichen Fachplanungen vorbehalten.

### **14.2. Landwirtschaft**

Rund 19 % des Koblenzer Stadtgebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Die größten zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen liegen nördlich der Mosel im Bereich der Stadtteile Rübenach, Bubenheim, Metternich, Güls und Kesselheim. Die Anbauflächen sind hier durch eine hohe Bodenqualität geprägt. Weitere landwirtschaftliche Flächen finden sich auf der rechten Rheinseite. Diese sind jedoch deutlich kleiner als die Flächen nördlich der Mosel und liegen weiträumig in der Landschaft verstreut.

Insbesondere die Landwirtschaftsflächen nördlich der Mosel waren in den vergangenen Jahrzehnten einem intensiven Besiedlungsdruck ausgesetzt, welcher zu einer deutlichen Reduzierung derselben geführt hat. Ziel der Stadtentwicklung vor dem Hintergrund einer verstärkten Innenentwicklung ist eine künftig deutliche Einschränkung weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich. Eine Reihe von bislang für neue Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wurde entsprechend aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wird im neuen FNP wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Gleichwohl sind es in der Regel landwirtschaftlich genutzte Flächen, die für eine mögliche Siedlungsentwicklung in Form von geplanten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen vorgesehen werden. Da neue Wohnbauflächen im Sinne einer Ortsrandarrondierung vorwiegend am Rande bestehender Ortslagen ausgewiesen werden, fallen dort insbesondere landwirtschaftliche Flächen weg.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Entwicklung neuer Baugebiete kann oft nicht vollständig innerhalb des Baugebietes kompensiert werden, sodass zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, sollten bei der konkreten Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren vorzugsweise Kompensationsmaßnahmen auf anderen Flächen wie bspw. durch die Aufwertung von Wald- und Grünflächen angestrebt werden.

Der Weinanbau stellt bei der landwirtschaftlichen Nutzung von Flächen in Koblenz einen Sonderfall dar. Auf Grund der Hanglage dieser Flächen sind sie für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Zudem sieht sich die Stadt Koblenz in ihrem Tourismuskonzept als Weinbaugemeinde am Tor des von Weinbau geprägten Mosel- und Rheintals. Ziel ist daher der Erhalt der Weinbauflächen. Aus diesem Grund wurde die Sonderkultur Wein als Unterkategorie zu den landwirtschaftlichen Flächen separat dargestellt. Konkrete Vorgaben für die Nutzung dieser Flächen ergeben sich aus dieser Darstellung kaum.

Die Intensivierung der Landwirtschaft mit großflächigen Monokulturen führt zu einem Rückgang der Artenvielfalt und einer Verarmung des Landschaftsbildes. Vor diesem Hintergrund fordert der Landschaftsplan den Erhalt oder die Schaffung von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzen/Baumreihen auf landwirtschaftlichen Flächen. Diese Maßnahmen sind für eine Darstellung im Flächennutzungsplan zu kleinteilig, sodass eine Umsetzung auf anderem Wege etwa durch Veränderung der Subventionskriterien für die Landwirtschaft erfolgen muss. Hierauf kann der FNP keinen Einfluss nehmen.

### **14.3. Wald**

Trotz der vergleichsweise intensiven Inanspruchnahme des Koblenzer Stadtgebietes durch Siedlungen und Verkehrsflächen weist die Stadt einen relativ hohen Anteil an Wald auf. Insgesamt handelt es sich um rd. 3.500 ha Wald, dies entspricht etwa einem Drittel des Stadtgebietes und damit fast exakt dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der Waldanteil in Rheinland-Pfalz liegt mit 42 Prozent indes deutlich höher.

Die Waldflächen in Koblenz sind in ihrer quantitativen Ausdehnung praktisch statisch. Weder sind Reduzierungen der Waldfläche vorgesehen, noch ist die Anlage relevanter neuer Waldflächen geplant. Die Darstellung der Waldflächen im Flächennutzungsplan entspricht von daher im Wesentlichen dem Status Quo.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Waldflächen für Landschaftsbild, Klima, Bodenschutz und Naherholung sollen diese nicht großflächig für neue Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden.

Teilweise besteht das Problem, dass sich ökologisch hochwertige Bereiche wie Streuobstwiesen oder ehemalige Weinberge zu Wäldern entwickeln, da der Mensch die Nutzung derselben inzwischen eingestellt hat. Als Konsequenz kommt es de facto zu einem Anwachsen der Waldfläche in Koblenz. In diesen Bereichen wählt der FNP bevorzugt die Darstellung Grünfläche. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Stadt Koblenz in diesen Bereichen kein Fortschreiten der Bewaldung als wünschenswert betrachtet. Eine Handhabe diese natürliche Entwicklung aufzuhalten ergibt sich aus der reinen Flächendarstellung des FNP jedoch nicht.

Der Landschaftsplan empfiehlt eine naturnahe Waldbewirtschaftung mit hohem Laubwald- und Totholzanteil. Der Flächennutzungsplan kann allein die Art der Bodennutzung als Waldfläche festlegen; verbindliche Vorgaben zur Bewirtschaftungsweise sind nicht möglich.

Da sich die Waldflächen – im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Flächen – überwiegend im Eigentum der Stadt oder des Landes befinden, kann unmittelbar Einfluss auf die Bewirtschaftung genommen werden. Die entsprechenden Ziele des Landschaftsplanes sind in den Betriebsplan der Forstverwaltung (Forsteinrichtungswerk) zu übernehmen und umzusetzen.

Ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Wald können auf dem Ökokonto der Stadt Koblenz verbucht werden und später als Kompensation für Baumaßnahmen herangezogen werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die ohnehin einem starken Siedlungsdruck unterliegen, kann durch Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich eingeschränkt werden.

## **15. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)**

### **15.1. Altlasten**

#### **15.1.1. Schutzwürdigkeit des Bodens**

Der Boden gehört aufgrund seiner vielfältigen natürlichen und nutzungsbezogenen Funktionen zu den natürlichen und unverzichtbaren Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Jedoch kann der Boden, der in langen geologischen Zeiträumen entstanden ist, durch Schadstoffeinträge, Versiegelung, Verdichtung, Bodenabbau und Erosion verunreinigt, zerstört und abgetragen werden. Als grundlegendes Ziel des Bodenschutzes ist im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) daher festgelegt, die vielfältigen Funktionen des Bodens nachhaltig zu schützen, indem der Boden in seiner Leistungsfähigkeit und als Fläche für Nutzungen aller Art nachhaltig zu erhalten oder wiederherzustellen ist.

Nur unter dieser Voraussetzung kann insbesondere sauberes Grundwasser gewährleistet werden und die Landwirtschaft dauerhaft gesunde Nahrungsmittel erzeugen.

Stillgelegte Abfallbehandlungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind, zeugen von einem häufig sorglosen Umgang mit dem Schutzgut Boden in der Vergangenheit.

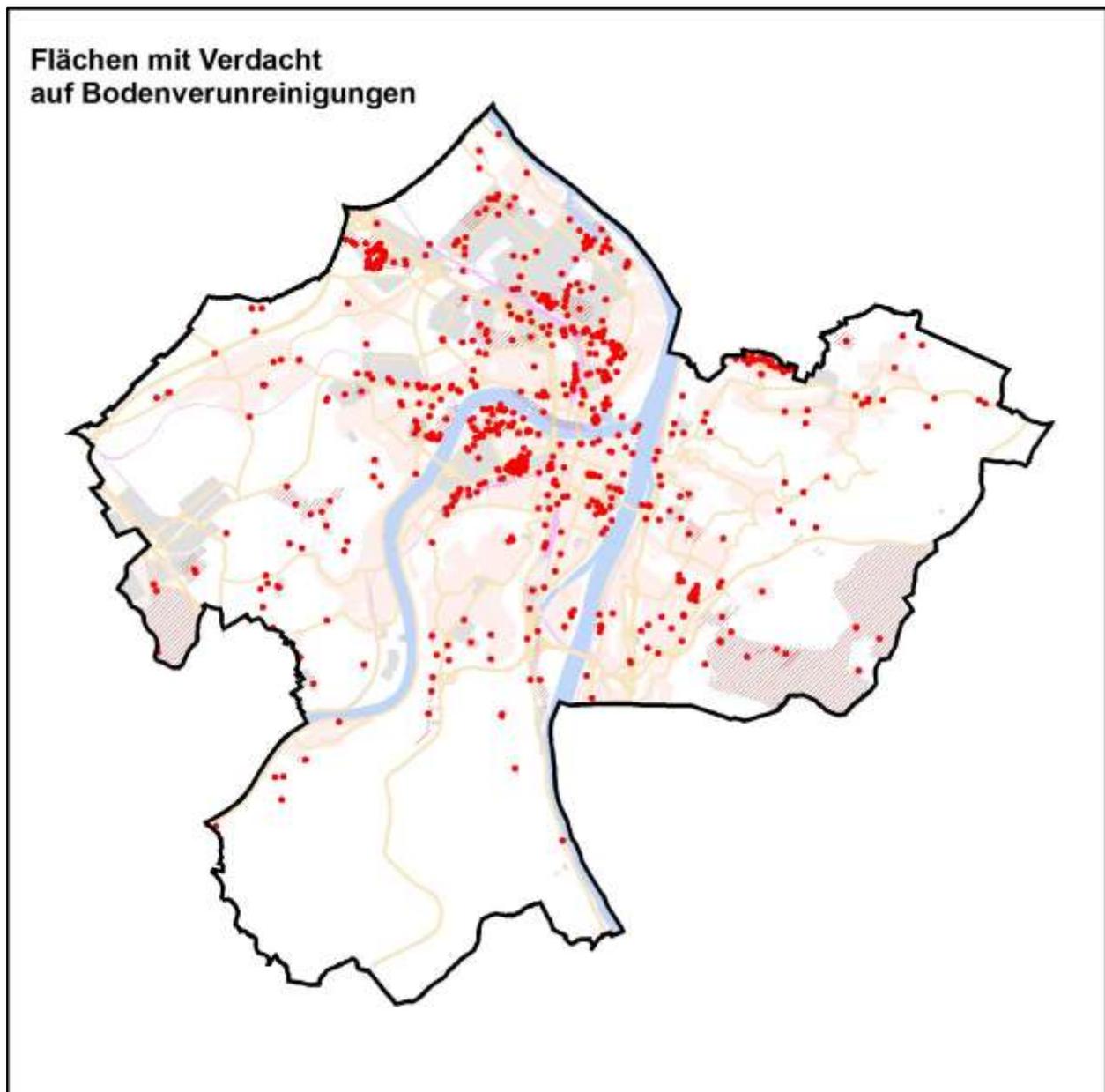
Auch durch den unsachgemäßen oder fahrlässigen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf Grundstücken können schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesbodenschutzgesetz sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen zum Bodenschutz.

#### **15.1.2. Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan**

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 Baugesetzbuch sollen im FNP für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dabei ist die Frage bedeutsam, ob eine erhebliche Belastung im Sinne der vorgenannten Vorschrift besteht.

Das Landesamt für Umweltschutz (LfU) erfasst auf der Grundlage des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Daten und Erkenntnisse über Altablagerungen und Altstandorte. Die Erfassung der Altablagerungen wurde im Rahmen einer systematischen Erhebung flächendeckend für Rheinland-Pfalz durchgeführt.



**Flächen und Standorte mit Verdacht auf Bodenverunreinigungen gemäß Bodeninformationssystem und Bodenschutzkataster des Landesamtes für Umwelt**

Die Altstandorterfassung umfasst die Erhebung sämtlicher Flächen, auf denen während ihrer gewerblichen, industriellen oder militärischen Nutzungsgeschichte mit umweltgefährdenden Stoffen oder Abfällen umgegangen wurde und somit ein Potenzial für schädliche Bodenveränderungen besteht.

Die erhobenen Daten werden im Fachmodul Bodenschutzkataster des Bodeninformationssystems Rheinland-Pfalz geführt. In dieser Fachanwendung werden landesweit umfassende bodenschutzrelevante Daten verfügbar gemacht. Mit dem Bodenschutzkataster wurde eine einheitliche Plattform für flexible Informationsprozesse mit den anderen Behörden geschaffen. Es dient auch als Werkzeug zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben nach dem Umweltinformationsgesetz (UIG).

Die bisher erfassten Daten stammen aus:

- der systematischen landesweiten Erfassung von Altablagerungen
- der systematischen Erfassung von Schadensfällen und kontaminationsverdächtigen Flächen auf freigewordenen bzw. noch freiwerdenden militärischen Liegenschaften (Konversionsliegenschaften)
- der vorbereitenden Ersterfassung von altlastverdächtigen Flächen der chemischen Rüstungsproduktion
- der landesweiten Erfassung von umweltrelevanten Flächen aus der zivilen Nutzung (gewerblich-industrielle Betriebsflächen und Altstandorte)

Die Gefährdungsabschätzung besteht aus einer gestuften Gefahrerforschung mit jeweils anschließender Bewertung. Dabei wird im Einzelfall für jede Fläche entschieden:

- nicht altlastverdächtig
- weiter zu untersuchen
- als Altlast einzustufen
- weiter zu "beobachten"

Die Gefahrenforschung der altlastverdächtigen Fläche erfolgt in der Regel in mehreren Stufen, der Historischen Erkundung, der orientierenden Untersuchung und der Detailuntersuchung. Die Historische Erkundung dient dem Überblick welche Nutzungen auf der Fläche stattgefunden haben und ob daraus bereits Rückschlüsse auf das zu untersuchende Schadstoffkataster gezogen werden können.

Ziel der orientierenden Untersuchung ist es, einen Altlastverdacht hinreichend zu bestätigen oder auszuschließen. Für die Untersuchung werden geeignete Kriterien zur Festlegung der Beprobungsmedien, Untersuchungsparameter und eines Beprobungsplans mit dem dazugehörigen Analysenkonzept entwickelt.

Die orientierende Untersuchung soll das abgebildete Schadstoffspektrum in seinen Auswirkungen auf die betroffenen Pfade unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung feststellen. Das Ergebnis führt zu einer ersten fachlichen Beurteilung. Diese bildet die Entscheidungsgrundlage für die erste Bewertung.

Grundlage für die Planung und Durchführung weiterer Untersuchungen sind die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung. Die Detailuntersuchung führt zu einer abschließenden fachlichen Beurteilung und zur Bewertung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen.

Im Bodenschutzinformationssystem sind demnach zahlreiche und umfangreiche Flächen eingetragen, für die ein Verdacht auf Bodenkontaminationen besteht. Zum Teil wurden diese Verdachtsflächen einer weiteren Untersuchung unterzogen. Dabei wurde die Existenz von Kontaminationen zum Teil bestätigt, andere einzelne Flächen wurden als unbelastet eingestuft. Weiterhin ist es möglich, dass Flächen bereits dekontaminiert wurden.

So besteht im Bodenschutzsystem des Landesamtes für Umwelt eine Vielzahl von Einstufungen, wobei folgende zwei Sachverhalte berücksichtigt wurden:

- Die Art und der Umfang der bereits durchgeführten Untersuchungen
- Die vermutete oder festgestellte Schädlichkeit der Bodenverunreinigung

Daraus ergeben sich folgende Alternativen und Problematiken bei der Entscheidung, welche Flächen im FNP gekennzeichnet werden sollen.

Es könnten lediglich die Flächen dargestellt werden, bei denen vertiefende Untersuchungen Kontaminationen bereits bestätigt haben. In diesem Fall werden Verdachtsflächen nicht dargestellt, die noch nicht intensiv untersucht wurden, so dass in Zukunft oder bei einer Bebauung schwerwiegende Belastungen zu Tage treten könnten.

Andererseits wäre es denkbar, alle Flächen im FNP zu kennzeichnen bei denen ein Verdacht auf Bodenkontaminationen besteht. Dies führt zu einer sehr flächenintensiven Ausweisung, da viele Verdachtsflächen wie bspw. der ehemalige Truppenübungsplatz Schmidtenhöhe sehr groß sind. Dabei ist wahrscheinlich, dass nach einer vertiefenden Untersuchung große Teile z.B. der Verdachtsfläche Schmidtenhöhe als kontaminationsfrei eingestuft werden können.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich bei der Option einer Darstellung aller Verdachtsflächen oft ein problematischer und teilweise falscher Eindruck, weil deutlich mehr Flächen gekennzeichnet werden, als voraussichtlich tatsächlich belastet sind.

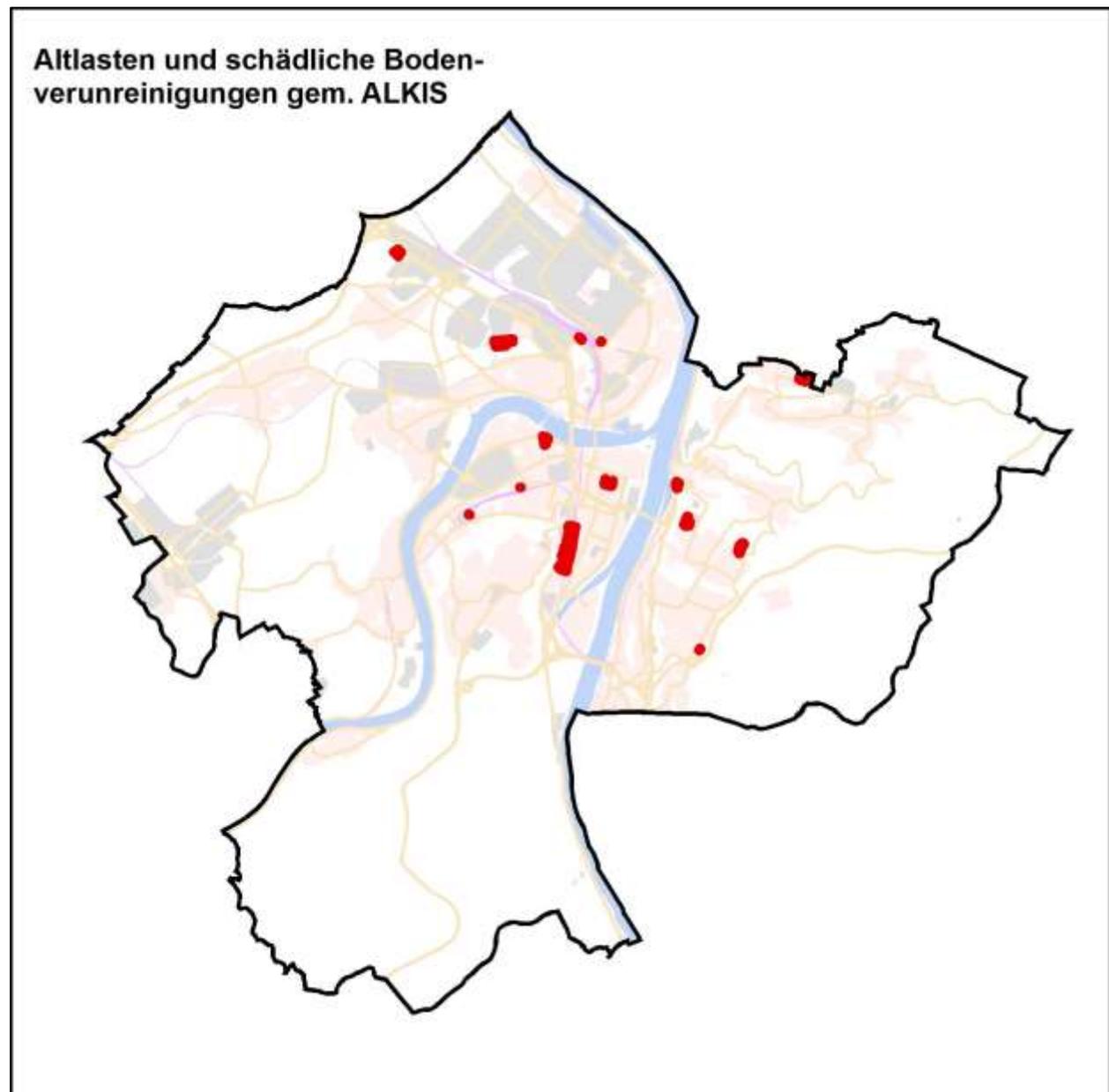
Dennoch wird im FNP diese Vorgehensweise gewählt und unter Berücksichtigung des Vorsorgegedankens und der folgenden Erwägungen alle Verdachtsflächen eingetragen.

Es wird nämlich als unproblematischer eingeschätzt, wenn eine Verdachtsfläche gekennzeichnet wird, bei der spätere Untersuchungen eine Freiheit von Belastungen ergeben. Andererseits könnte es zu größeren Problemen oder gar Gesundheitsgefährdungen führen, wenn auf die Kennzeichnung einer tatsächlich kontaminierten Verdachtsfläche verzichtet wird, weil bisher Beweise für Belastungen fehlen.

Es ist zudem klar, dass der FNP nicht abschließende Beurteilungsgrundlage für mögliche Bodenkontaminationen sein kann, sondern nur einen Anstoß für ggf. weitere Recherchen bietet.

Vor diesem Hintergrund werden neben den Verdachtsflächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, alle Verdachtsflächen für das gesamte Stadtgebiet ausgewiesen. So wird darauf hingewirkt, dass mögliche Altlasten auch bei Bauvorhaben oder anderen Planungen und Nutzungen im Außenbereich frühzeitig erkannt werden.

Die bereits rechtsverbindlich als Altlast eingestuft und als solche im Kataster eingetragenen Flächen wurden separat zu den Verdachtsflächen im FNP gesondert dargestellt.



**Rechtsverbindlich festgesetzte Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen gemäß ALKIS**

Weitere Informationen zu den Altlasten können bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Abteilung Bodenschutz, dem Landesamt für Umwelt in Mainz und dem Umweltamt der Stadt Koblenz eingeholt werden.

Das Umweltamt der Stadt Koblenz hält einen eigenen Datenbestand (Betriebsflächendatei) zu potenziellen Bodenkontaminationen vor.

Bei Planungen und Baumaßnahmen ist daher in jedem Fall ein Abgleich mit den Daten des Umweltamtes der Stadt Koblenz und dem Bodeninformationssystem und Bodenschutzkataster, das von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord und dem Landesamt für Umwelt geführt wird, erforderlich.

Bei der Ausweisung von potentiellen Neubauf Flächen im Flächennutzungsplan fand vorab ein Abgleich mit den Daten zu Altlastenverdachtsflächen statt. Für die Neubauf Flächen besteht in der Regel kein Verdacht auf Bodenkontaminationen.

In Einzelfällen besteht auf militärischen Konversionsflächen oder geplanten gewerblichen Flächen ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Nach vorläufiger Prüfung können hier die Belange des Bodenschutzes mit einer Bebauung in Einklang gebracht werden. Eine tiefergehende Prüfung ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

## **15.2. Bodenschätze, Abgrabungen, Aufschüttungen**

### ***Gewinnung von Bodenschätzen***

In den Flächennutzungsplan wurden drei Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen. Es handelt sich hierbei zum einen um den bergbaurechtlich planfestgestellten Tontagebau im Bereich der Schmidtenhöhe auf der rechten Rheinseite. Die hier geförderten Tonerden weisen eine sehr hohe Qualität auf, die Erweiterung des Abbaubereichs wurde 2012 planfestgestellt. Teilweise erfolgt bereits eine Renaturierung in Bereichen, in denen die Tonvorräte erschöpft sind. Die Folgenutzung ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die zweite Abbaufäche liegt auf den Terrassenflächen des Heyerbergs nördlich von Güls. Hier wurde ursprünglich Kies abgebaut. Bis auf eine kleine Restfläche wurde hier der Abbau eingestellt. Bei den ehemaligen Abbaufächen handelt es sich – wie bei den Flächen auf der Schmidtenhöhe – um teilweise besonders wertvolle Biotope für die Pflanzen- und Tierwelt.

Eine weitere Tontagebaufäche befindet sich im Bereich der Rübenacher Höhe, nördlich von Rübenach und ist damit direkt an der Stadtgrenze zu Mülheim-Kärlich gelegen. Der Tontagebau wurde hier jedoch 2001 eingestellt. Die Flächen sind bereits überwiegend renaturiert, sodass als Folgenutzung Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Dennoch wird zur Information überlagernd die Kennzeichnung „Genehmigter Rohstoffabbau“ gewählt.

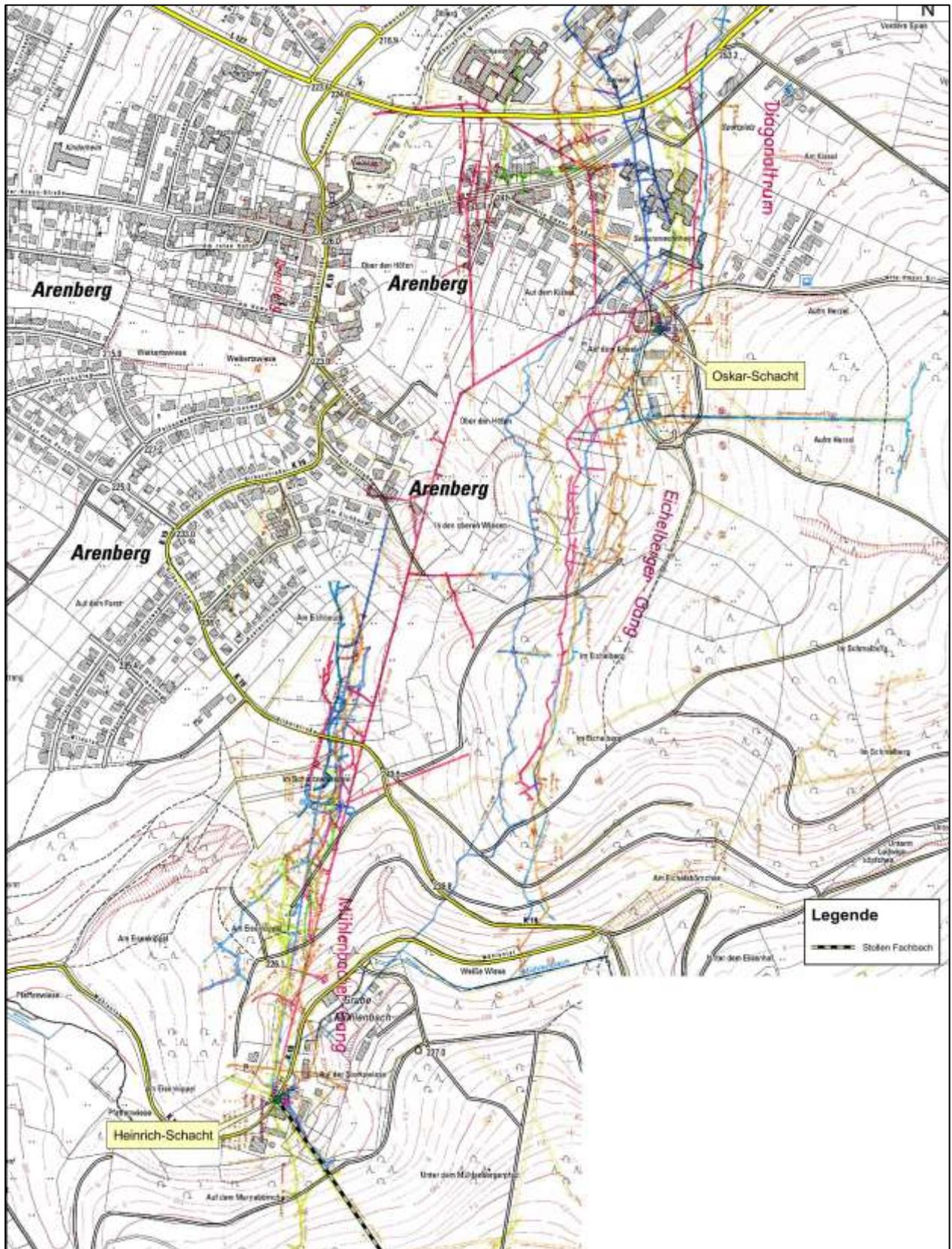
### ***Ehemaliger Bergbau***

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich Arenberg ein Bereich gekennzeichnet, unter dem ausgehend von der Grube Mühlental bis 1960 Erz-Bergbau stattfand. In diesem Bereich können Bodenabsackungen im Bereich von Wetterungsschächten nicht ausgeschlossen werden. So kam es bereits 2011 zu einem Erdrückbruch am Sportplatz Arenberg im Bereich eines Lüftungsschachtes. Die genaue Lage der Lüftungsschächte ist nicht bekannt. Der eigentliche Abbau fand indes in einer Tiefe von bis zu 200 m unter der Erdoberfläche statt, so dass keine größeren Auswirkungen auf die Bodenoberfläche bei Bergstürzen o.ä. zu erwarten sind.

Die Entwässerung der Schächte erfolgte in freiem Gefälle durch einen Stollen in das Lahntal, aus dem heute der überwiegende Teil des Trinkwassers für die Verbandsgemeinde Bad Ems stammt. Daher ist der Schutz der Stollen auch für den Trinkwasserschutz wichtig.

In Konsequenz wurde das Gebiet des Bergbaus als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der Ausweisung des Wasserschutzgebietes wurden auch alte Bergbauarten ausgewertet und kartiert. Auf dieser Grundlage beruht die Kennzeichnung des Bergbaubereiches im Flächennutzungsplan.



**Abbaustollen der ehemaligen Grube Mühlentbach**

## **16. Nachrichtliche Übernahmen**

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Wenn derartige Festsetzungen in Aussicht genommen sind, sollen sie im Plan vermerkt werden. Die nachrichtliche Übernahme dient dem Hinweis auf bestehende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellungen des Flächennutzungsplans beiträgt.

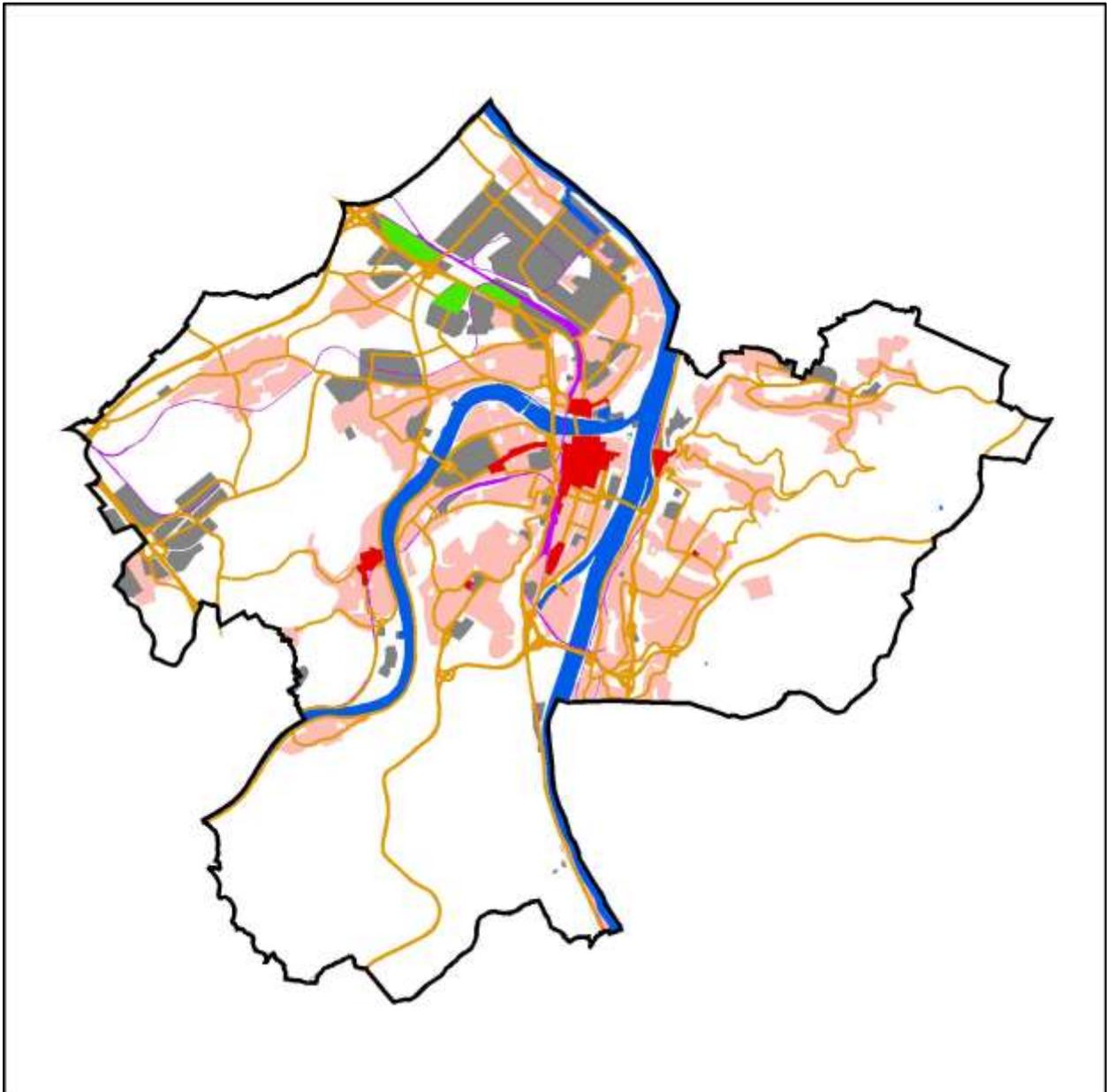
### **16.1. Flächen für den Einzelhandel**

#### ***Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes zum Einzelhandel***

Gemäß LEP IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig. Diese städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“) sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche und Ergänzungsstandorte ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten Bereichen und Ergänzungsstandorten („Sondergebiete großflächiger Einzelhandel“ gemäß Baunutzungsverordnung) sicherzustellen und in einem Einzelhandelskonzept zu begründen. Das Konzept muss kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz der Sortimente enthalten.



### **Zentrale Versorgungsbereiche (rot) und Ergänzungsstandorte (grün) im FNP**

#### ***Vorgaben zur gewünschten Entwicklung des Einzelhandels***

Um die Anforderungen des LEP IV zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu erfüllen, hat die Stadt Koblenz ihr Einzelhandelskonzept im Jahr 2016 fortgeschrieben.

Die Stadt Koblenz hatte bereits Mitte 2009 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Aufgrund der zwischenzeitlich realisierten großflächigen Einzelhandelsprojekte wie z.B. Globus in Bubenheim oder Edeka Goerzen in Metternich hat die obere Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord eine Fortschreibung des bestehenden Konzeptes angeregt. Die Stadt hat ebenfalls eine Erforderlichkeit zur Fortschreibung gesehen.

Im fortgeschriebenen Konzept aus dem Jahr 2016 werden das Hauptzentrum Innenstadt und die Nahversorgungszentren abgegrenzt und begründet. Diese beiden Flächenkategorien stellen die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) dar. Weiterhin werden drei Ergänzungsstandorte definiert.

Diese Flächenkategorien aus dem Einzelhandelskonzept werden im FNP nachrichtlich übernommen, da sie für die Bebauungsplanung und die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben hohe Relevanz besitzen. Außerhalb von Kerngebieten können die Zulässigkeitsvoraussetzungen für großflächigen Einzelhandel in der Regel nur durch die Ausweisung von Sondergebieten in Bebauungsplänen geschaffen werden.

Da solche Sondergebiete auch aus dem FNP entwickelt werden müssen sind sie in der Regel nur dort möglich, wo der FNP eine Sonderbaufläche darstellt. Zumindest sollte die Fläche im EHK als Fläche für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sein.

Um über die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche hinaus Einzelhandel entwickeln zu können, wurde im EHK weitere potenzielle Nahversorgungsstandorte untersucht, auf denen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich / wünschenswert ist.

Weiterhin werden dezentrale Lagen beschrieben, an denen eine weitere Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevantem Sortiment städtebaulich nicht erwünscht ist.

Alternativ denkbar wäre eine Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 34 BauGB, wenn sich der Betrieb in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wenn also die Umgebung schon durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt ist. Naturgemäß greifen in solchen Fällen die Vorgaben des EHK und des FNP nicht unmittelbar reglementierend. Um dennoch den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels Rechnung zu tragen, die sich die Stadt mit dem Beschluss über das EHK gegeben hat, sollte in solchen Fällen geprüft werden, ob das Baugesuch zurückgestellt und/oder eine Veränderungssperre erlassen werden sollte. Ggf. müsste in einem nächsten Schritt ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der großflächigen Einzelhandel nicht zulässt.

Es ist zudem denkbar, dass für Bereiche, in denen eine dem EHK widersprechende Entwicklung zu befürchten ist, vorsorglich steuernde Bebauungspläne aufgestellt werden. Aufgrund von Festsetzungen in zumeist älteren Bebauungsplänen kann im Einzelfall Einzelhandel auch an Standorten oder in Ausprägungen zulässig sein, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes widersprechen. Dies ist zum Beispiel beim Bebauungsplan Nr. 158 (Standort „Bauhaus“) der Fall, der geändert werden sollte, um das EHK umzusetzen. Ansonsten ist eine konsequente Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes nicht möglich.

Es ist zu bedenken, dass in der Stadt Koblenz durchgehend viele Bebauungsplanverfahren bearbeitet werden. Daher muss aus Gründen der Arbeitsökonomie eine Prioritätensetzung erfolgen, bei der auch eine vorsorgliche Planung zur Umsetzung der Ziele des EHK Berücksichtigung finden sollte.

Hauptzentrum	Nahversorgungszentren	Ergänzungsstandorte	sonstige Lagen	
			integrierte Streulagen / Nahversorgungsstandorte	dezentrale Lagen
<b>Innenstadt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• südliche Vorstadt</li> <li>• Kärthause</li> <li>• Asterstein</li> <li>• Raental</li> <li>• Güls</li> <li>• Ehrenbreitstein</li> <li>• Niederberg / Arenberg / Immendorf (potenzielles Nahversorgungszentrum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andernacher Straße</li> <li>• Carl-Zeiss-Straße</li> <li>• An der Römervilla</li> </ul>	im Bestand z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aldi / Hit / Lidl Raental</li> <li>• Aldi und Rewe Metternich</li> <li>• Penny Pfaffendorfer Höhe</li> </ul> potenzielle Nahversorgungsstandorte <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rübenach</li> <li>• Wallersheim / Neuendorf</li> <li>• Goldgrube</li> <li>• Horchheimer Höhe / Pfaffendorfer Höhe (ehem. Gneisenaukaserne)</li> </ul>	im Bestand z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Globus, Bubenheim</li> <li>• Lidl und Mix Markt Lützel</li> </ul>
Zentraler Versorgungsbereich = städtebaulich integrierte Lagen nach LEP IV gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		Ergänzungsstandorte gemäß LEP IV für großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel	als Einzelstandorte (potenzielle) fußläufig erreichbare Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion, voraussichtlich keine ZVBs	tlw. mit Einzelhandel besetzt (z. B. aufgrund von Altbaurechten) keine weitere Entwicklung gewünscht

**Übersicht über die verschiedenen Flächenkategorien Einzelhandel**

Neben der Abgrenzung der verschiedenen Flächenkategorien der Einzelhandelslagen enthält das Konzept zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Diese sind im hier abgebildeten „Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung“ übersichtlich zusammengefasst.

Ansiedlung in... mit...		Landesplanerische Standortbereiche			sonstige Lagen	
		Hauptzentrum = zentraler Versorgungsbereich	Nahversorgungszentren = zentrale Versorgungsbereiche	Ergänzungsstandorte	siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungsstandorte)	siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbegebiete / Industriegebiete)
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	✓	✗	○	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	✓ <sup>2)</sup>	✗
innenstadtrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	○	✗
nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	○	○	○
	nicht großflächig	✓	✓	○	○	○

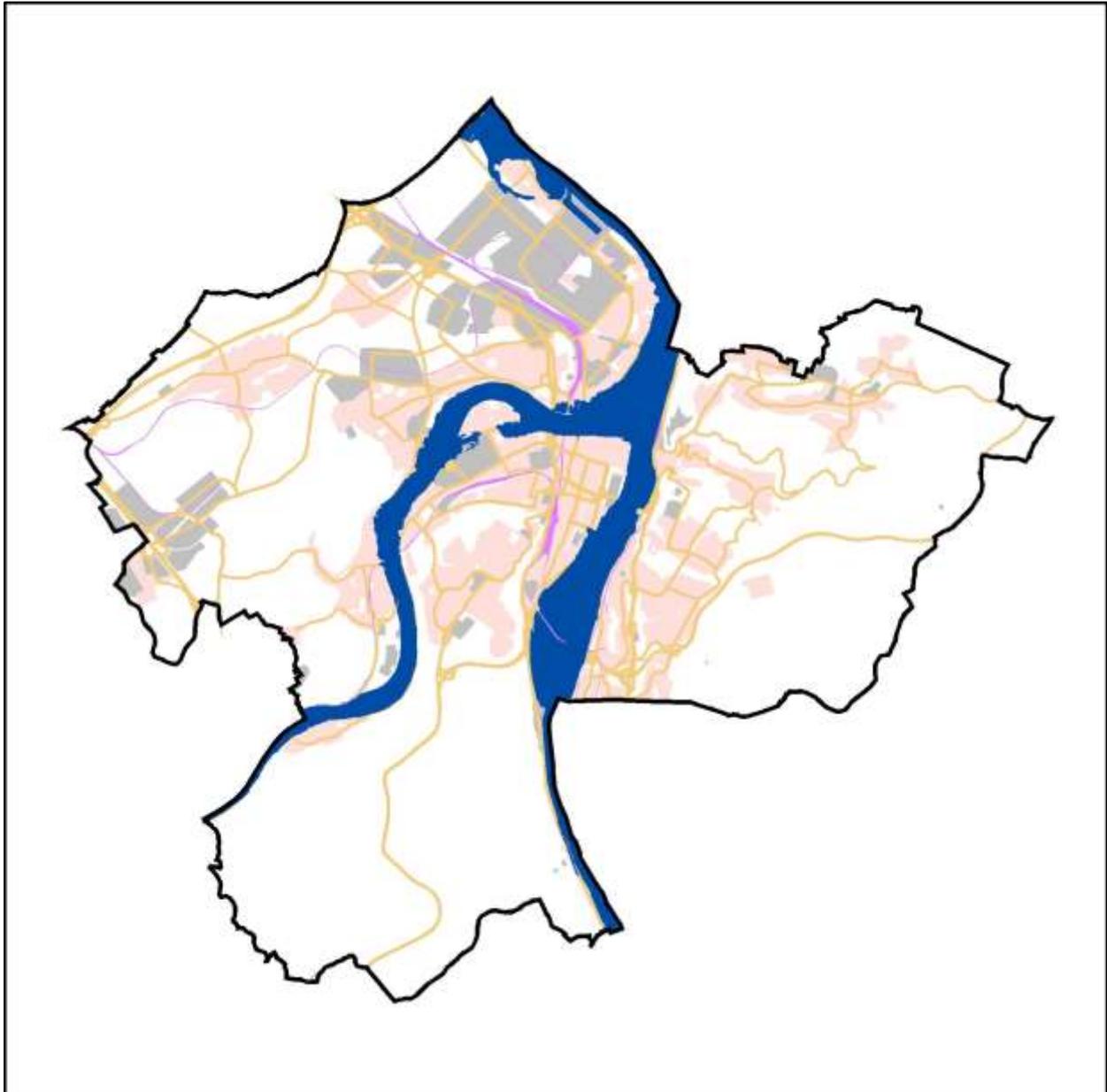
✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen  
 ○ Einzelfallprüfung erforderlich  
 ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen  
 1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup>  
 2) Einzelfallbetrachtung bei Drogeriemarkt  
 GMA-Empfehlungen 2015

**Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung**

Dieses Schema ist in Verbindung mit der Koblenzer Sortimentsliste, die in Anlehnung an die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes entwickelt wurde, anzuwenden. Gegenüber der 2009 beschlossenen Sortimentsliste sind kaum Veränderungen vorgesehen.

Das EHK beinhaltet Vorgaben, welche Sortimente in den jeweiligen Flächen für den großflächigen Einzelhandel zulässig sein sollen. Dazu enthält das EHK eine ergänzende Sortimentsliste. Diese Information ist nicht in den FNP übernommen worden, so dass für eine Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben immer noch das Einzelhandelskonzept eingesehen werden sollte.

## 16.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete



### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete in Koblenz (dunkelblau)

Durch die Lage an Rhein und Mosel ist Koblenz stark von Hochwasser bedroht. Besonders betroffen waren bislang die Stadtteile Ehrenbreitstein, Lützel, Neuendorf und Wallersheim. Ehrenbreitstein wurde bereits in den Jahren 1997 bis 2003 komplett mit einem Hochwasserschutz ausgestattet. Der Bau der neuen Hochwasserschutzanlage für Lützel,

Neuendorf und Wallersheim wurde im Jahr 2006 begonnen und 2015 abgeschlossen. Die Schutzanlage schützt die Stadtteile vor 10-jährigen Hochwasserereignissen (Pegelstand Rhein bis 8,17 Meter).

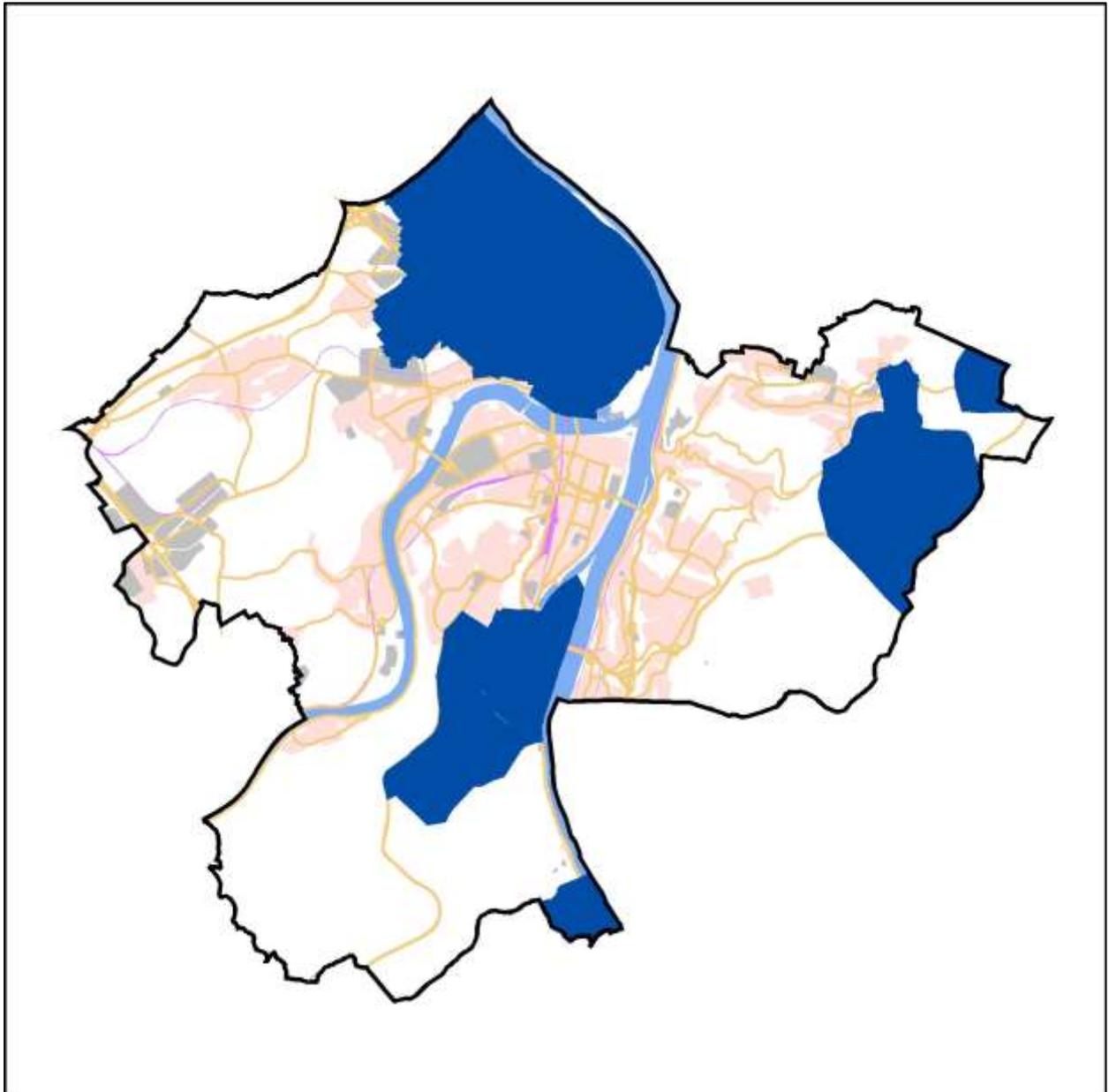
Nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz wurden vom Land Verordnungen für Rhein und Mosel erlassen, in denen die jeweiligen Überschwemmungsgebiete der beiden Flüsse festgestellt sind (Grundlage: 100-jähriges Hochwasser). Die Überschwemmungsgebiete gliedern sich in einen Abfluss- und einen Rückhaltebereich. Der Abflussbereich ist der Teil des Überschwemmungsgebiets, der unmittelbar an das Gewässer angrenzt und der dem möglichst ungehinderten Abfluss des Hochwassers dient. Für die Überschwemmungsgebiete und insbesondere die Abflussbereiche gelten strenge Schutzvorschriften, die neue bauliche Anlagen oder die Ausweisung neuer Baugebiete in diesen Bereichen untersagen bzw. nur unter Einhaltung eines umfangreichen Kriterienkatalogs ausnahmsweise zulassen. Eine neue Bebauung innerhalb von Abflussbereichen ist insofern praktisch ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund musste auf die Ausweisung von Neubaugebieten beispielsweise in den Stadtteilen Lay und Kesselheim verzichtet werden, obwohl die fraglichen Bereiche aus rein städtebaulichen Erwägungen gut für eine Bebauung geeignet gewesen wären.

§ 5 Abs. 4 a BauGB enthält die Maßgabe, dass festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen. Darüber hinaus sind außerdem noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG bestimmte Gebiete im Flächennutzungsplan zu vermerken. Demnach wurden die in den Landesverordnungen festgesetzten Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf eine Untergliederung in Abfluss- und Rückhaltebereich wurde auf Grund der fehlenden Lesbarkeit im Maßstab des Flächennutzungsplans verzichtet. Die nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete dient allein als Hinweis auf bestehende gesetzliche Vorschriften, sodass neben dem Flächennutzungsplan immer das jeweils gültige eigenständige Gesetz zur Prüfung des Sachstandes heranzuziehen ist.

Ergänzend gibt es Karten für hochwassergefährdete Bereiche, die auch extreme Hochwasserereignisse mit tausendjähriger Wahrscheinlichkeit berücksichtigen. Bei der Planung von Baugebieten oder anderen Bauvorhaben sollten auf Ebene der Bebauungsplanung und/oder der Genehmigungsplanung auch diese Informationen berücksichtigt werden. Die Hochwassergefährdungskarten basieren auf einer genauen Berechnung und bilden das hundertjährige Hochwasserereignis im Detail ab. So sind beispielsweise auch Informationen über die zu erwartende Überschwemmungshöhe dort enthalten.

Auf eine Wiedergabe dieser Daten im FNP musste aufgrund der Übersichtlichkeit verzichtet werden. Die ergänzenden Karten zur Hochwassergefährdung können öffentlich im Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz ([www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de)) eingesehen werden.

### 16.3. Wasserschutzgebiete



#### **Grundwasser- und Heilquellenschutzgebiete (dunkelblau)**

In Koblenz existieren mehrere Wasserschutzgebiete (WSG) zum Schutz des Grundwassers und zur Sicherstellung der Wasserversorgung der Bevölkerung.

Das größte WSG liegt im Bereich des Stadtteils Kesselheim mit Industriegebiet sowie der angrenzenden Verbandsgemeinde Weißenthurm (WSG „Koblenz-Urmitz“). Dieses WSG wurde 2013 durch eine vorläufige Anordnung seitens des Landes neu abgegrenzt und umfasst nun alle Siedlungsbereiche der Stadtteile Lützel, Neuendorf, Wallersheim und Kesselheim einschließlich der angrenzenden gewerblichen Bauflächen (insbesondere des Industriegebiets Rheinhafen).

Weiterhin existiert im Stadtteil Oberwerth das gleichnamige Wasserschutzgebiet, das sich bis in den Stadtkern südlich des Stadtteiles Karthause ausdehnt. Dieses Schutzgebiet dient der Sicherung des Trinkwassers im Einzugsbereich des Wasserwerkes Oberwerth. Auf der rechten Rheinseite besteht das Wasserschutzgebiet Meerkatz/Simmern.

Zwei weitere Schutzgebiete wurden bereits abgegrenzt, so dass der Erlass einer Rechtsverordnung zu erwarten ist. Es handelt sich um das Schutzgebiet „Stollen Fachbach“ und das Schutzgebiet „Kloster Arenberg.“

Der Stollen Fachbach diente früher zu Entwässerung der ehemaligen Erzbergwerksstollen im Bereich Mühlental und leitete das Wasser zum Lahntal ab. Interessant ist, dass dieser Stollen noch intakt ist und zur Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde dient. Aufgrund des großen und im Detail unbekanntes Einzugsbereiches des Stollens musste das Schutzgebiet weiträumig abgegrenzt werden.

Zuletzt bleibt noch das Heilquellenschutzgebiet Kaiser Ruprecht Quelle zu nennen, welches sich am südöstlichen Zipfel des Koblenzer Stadtgebietes befindet und lediglich mit einem kleinen Teilbereich in das Stadtgebiet hineinragt. Der wesentliche Teil des Heilquellenschutzgebietes befindet sich in Rhens.

Die Abgrenzungen der Schutzgebiete mit den verschiedenen Schutzgebietszonen wurden als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In den Schutzgebietszonen I (Fassungsbereich) liegen in der Regel die Brunnen und Wasserwerke wie im Fall Oberwerth. Hier gelten die höchsten Anforderungen an den Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers. In den Zonen II (Engere Schutzzonen) sind im Allgemeinen die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen – insbesondere von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben – verboten. In den Zonen III A und B (weitere Schutzzonen) besteht kein Bauverbot, jedoch ist in der Regel hier zum Beispiel der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aller Art untersagt und die Anforderungen an die Abwasserentsorgung sind höher als in anderen Teilen des Stadtgebiets.

#### **16.4. Denkmalschutz**

Koblenz verfügt über eine Vielzahl von Kulturdenkmälern, die in der Liste der Kulturdenkmäler des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführt sind. Zusätzlich existiert eine eigene, ebenfalls vom Land (Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege) herausgegebene Denkmaltopographie in aktuell zwei Bänden (Innenstadt und Stadtteile) mit einer umfassenden Darstellung der Kulturdenkmäler in Texten, Bildern und Karten.

Im Flächennutzungsplan sind die Denkmäler nachrichtlich dargestellt. Konkret handelt es sich um folgende Kategorien des Denkmalschutzes: Denkmalzone, Denkmalzone Grün, Grabungsschutzgebiet, Baudenkmal und geschützte bauliche Gesamtanlage sowie das Welterbe Mittelrhein oder Limes (Kern- und Pufferzone). Aufgrund der dichten graphischen Ausgestaltung ist eine Unterscheidung der verschiedenen Schutztypen des Denkmalschutzes in der Planzeichnung nicht möglich.

Eine Beschreibung der zahlreichen Denkmäler ist an dieser Stelle nicht möglich, so dass nur herausragende Denkmalzonen erwähnt werden.

Die Denkmalzonen umfassen zum einen bauliche Gesamtanlagen, also „Gebäudegruppen, die sich durch ihre Größe oder Vielfalt oder die Vielgestaltigkeit zugehöriger Elemente herausheben (...), einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen“ (§ 5 Abs. 2 DSchG). Hierzu zählen Teile der Altstadt (u.a. Schloss, Florinsmarkt, Umfeld Liebfrauenkirche, Umfeld St. Kastor und Deutsches Eck), die Festung Ehrenbreitstein, die Feste Kaiser Franz in Lützel, die Falckenstein-Kaserne ebenfalls in Lützel, das Fort Konstantin (Karthause Nord) und die Reste des Forts Asterstein im Stadtteil Asterstein.

Zum anderen gehören zu den Denkmalzonen auch kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder, „deren Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit eine bestimmte Epoche oder Entwicklung oder eine charakteristische Bauweise mit einheitlicher Stilart oder unterschiedlichen Stilarten veranschaulicht“ sowie planmäßige Quartiere und Siedlungen, also „einheitlich gestaltete Anlagen, die auf einem gemeinsamen Konzept beruhen“ (§ 5 Abs. 3 DSchG). Zu dieser Kategorie zählt die Koblenzer Altstadt innerhalb der Grenzen der ehemaligen römischen Stadtmauer, der Altstadtbereich von Ehrenbreitstein und das Umfeld der Kirche St. Josef in der Südstadt.

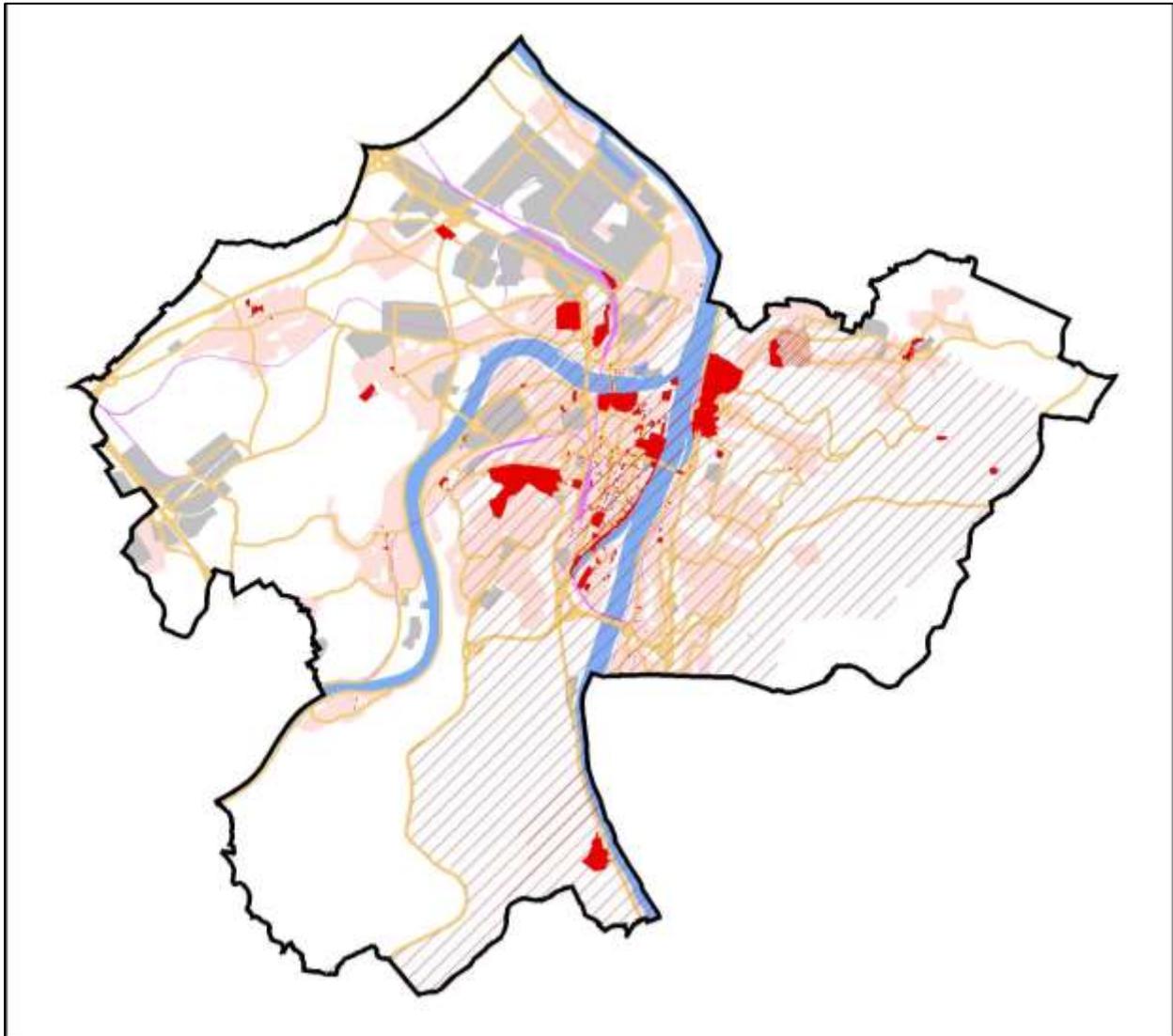
Ebenfalls zu den Denkmalzonen gehören historische Park-, Garten- und Friedhofsanlagen. Hierbei handelt es sich um „Werke der Gartenbaukunst oder Zeugnisse des Totengedenkens, deren Lage sowie architektonische oder pflanzliche Gestaltung von der Funktion der Anlage als Lebensraum und Selbstdarstellung früherer Gesellschaften und der von ihnen getragenen Kultur Zeugnis geben“ (§ 5 Abs. 5 DSchG). Zu diesen Anlagen gehören der Koblenzer Hauptfriedhof in der Goldgrube, die Kaiserin-Augusta-Anlagen am Rheinufer, der Park von Schloss Stolzenfels, der jüdische Friedhof im Stadtteil Rauental und der Franzosenfriedhof in Lützel.

Neben den Denkmalzonen wurden per Rechtsverordnung festgesetzte Grabungsschutzgebiete als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hierzu zählen Bereiche in Bubenheim und Metternich (römische Villenanlage, vorgeschichtliche Siedlung und Gräberfeld), im Bereich der Weißer Gasse in der Altstadt und in Ehrenbreitstein (römerzeitliche Brücke).

Des Weiteren wurden die Abgrenzungen des UNESCO-Welterbegebiets „Oberes Mittelrheintal“ sowie ein auf Koblenzer Gebiet liegender Teilbereich des UNESCO-Welterbegebiets „Obergermanisch-Rätischer Limes“ (Fläche ehemaliges Römerkastell in Niederberg) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Gemäß Ziel 92 des LEP IV sind die Welterbegebiete von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des Welt-erbes vereinbar sind, freizuhalten.

Die Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz – hat eine Liste mit Kurzbewertungen der geplanten Neubauf Flächen aus Sicht der Bodendenkmalpflege zur Verfügung gestellt. Hierin sind sowohl bekannte archäologische Fundstellen als auch vermutlich zu erwartende Fundstellen vermerkt. Für die entsprechenden Verdachtsflächen bzw. Fundstellen wird außerdem die weitere Vorgehensweise zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange empfohlen.

Ob für eine Neubauf Fläche im Flächennutzungsplan ein solcher Befund vorliegt, wird jeweils im Zuge der separaten Flächenbeschreibung erläutert. Sofern keine Aussagen hierzu getroffen werden ist davon auszugehen, dass für die Neubauf Fläche keine Fundstellen bekannt sind.



**Schutzgebiete des Denkmalschutzes (vollflächig rot) und Welterbe-Gebiete (violette Schraffur) im FNP**

## **17. Integration des Landschaftsplanes**

Die Landschaftspläne werden gemäß § 5 (3) Landesnaturschutzgesetz als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag für die Flächennutzungspläne erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen in die Flächennutzungspläne aufgenommen.

Im Landschaftsplan Koblenz wurde für das Stadtgebiet Koblenz untersucht, welche Flächen eine hohe Wertigkeit für den Natur- und Landschaftsschutz aufweisen. Wesentlicher Bestandteil des Landschaftsplanes ist in diesem Zusammenhang die Biotoptypenkartierung, die eine wichtige Beurteilungsgrundlage für den Vorschlag von Neubauf Flächen im FNP darstellt.

Bei der Ausweisung von Neubauprojekten für den FNP wurde auf diese Datengrundlage zurückgegriffen und bereits im Vorfeld möglichst darauf verzichtet, schützenswerte Bereiche für eine Bebauung vorzusehen. Die landschaftsplanerischen Bewertungen sind insofern bereits im Vorfeld in die Überlegungen zur Standortwahl neuer Baugebiete eingeflossen. Dennoch können Konflikte im Einzelfall nicht völlig ausgeschlossen werden, sodass in solchen Fällen eine gerechte Abwägung der Belange von Siedlungsentwicklung und Naturschutz vorzunehmen ist, die in der Begründung erläutert werden muss.

Weiterhin enthält der Landschaftsplan Zielvorstellungen für die gewünschte Entwicklung des Stadtgebietes und konkrete Maßnahmenvorschläge im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes. Diese wurden – soweit sich das Instrumentarium der vorbereitenden Bauleitplanung dazu eignet und nicht andere Belange entgegenstehen sowie als gewichtiger angesehen werden – in den FNP übernommen.

### **17.1. Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen**

Der Landschaftsplan für die Stadt Koblenz stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege dar und ist ein eigenständiges Planwerk in Text und Karten, welches den Charakter eines fachlichen Gutachtens besitzt. Die Bearbeitung des Landschaftsplanes erfolgte gezielt nach naturschutzfachlichen und landespflegerischen Grundsätzen und Erfordernissen und damit unabhängig von beabsichtigten Planungen und politischen Zielsetzungen.

Der Landschaftsplan erlangt keine eigene Rechtskraft, seine Inhalte und Darstellungen werden nur über die Integration in den Flächennutzungsplan (behörden-)verbindlich. Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in den FNP aufgenommen. Soweit im FNP von den Inhalten und Zielsetzungen des Landschaftsplans abgewichen wird, wurde dies begründet.

Der Landschaftsplan für die Stadt Koblenz wurde als Beitrag für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erstellt.

### **17.2. Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Verpflichtung, die Aussagen des Landschaftsplanes bei der Integration in den Flächennutzungsplan ausreichend zu berücksichtigen, ergibt sich neben den Bestimmungen des Landes-/ Bundesnaturschutzgesetzes auch aus § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB. Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch folgende Belange zu berücksichtigen:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes (...) und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, (...)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, (...)
  - die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (...)"

Naturschutz und Landschaftsplanung gehören zu den Grundsätzen der Bauleitplanung und damit zu den wichtigen Belangen, die bei der Aufstellung und Fortschreibung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und untereinander gerecht abzuwägen sind. Bei Konflikten zwischen den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den technischen oder ökonomischen Zielen gilt das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Der Träger der Bauleitplanung ist daher gehalten, die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten und Darstellungen, die diesen Grundsätzen widersprechen, zu vermeiden.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind, sind in § 1a BauGB aufgeführt. Demnach sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Beachtung der Vorschriften des BNatSchG bzw. der FFH-Richtlinie zum Umgang mit möglichen Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten.

### **17.3. Landschaftsplanerische Inhalte im Flächennutzungsplan**

#### **17.3.1. Vorhandene Schutzgebiete des Naturschutzes**

Alle durch Rechtsverordnung festgesetzten Schutzgebiete im Stadtgebiet wurden als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da sie als geltende rechtliche Vorgaben keiner Abwägung zugänglich sind.

In Koblenz gibt es folgende Schutzgebietstypen: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und pauschal geschützte Biotope. Ebenfalls zu den Schutzgebieten gehören die Flächen des länderübergreifenden europäischen Netzes NATURA 2000 wie die Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete. Die spezifischen Schutzgebietsziele und Verbotstatbestände sind den jeweiligen Rechtsverordnungen zu entnehmen.

Diese Gebiete und Flächen stehen grundsätzlich nicht für städtebauliche und verkehrliche Planungen zur Verfügung.

Als Naturschutzgebiet sind die beiden Flächen „Tongrube auf dem Escherfeld“ im Bereich der Schmidtenhöhe und das „Eiszeitliche Lößprofil“ bei Koblenz Metternich ausgewiesen. Beide Flächen umfassen zusammen ca. 6,4 ha.

Das „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“, das „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz (Mittelrhein)“, das Gebiet „Heyerberg-Kimmelberg“ im Bereich zwischen Güls und Metternich sowie das Gebiet „Am Angelberg“ bei Pfaffendorf sind Landschaftsschutzgebiete, die – soweit sie das Stadtgebiet betreffen – in den FNP übernommen wurden. Die Flächen der Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Stadt Koblenz umfassen insgesamt 3.374 ha. Das entspricht 31 % des Stadtgebiets.

Als flächig geschützte Landschaftsbestandteile sind ausgewiesen: das Feuchtgebiet „Im Otter“ im Bereich Koblenz-Rübenach, der „Kröll´sche Garten“ in Moselweiß (südlich der Kirche) und der „Teich am Mühlenbacher Hof“ im Bereich Koblenz-Arenberg. Die flächenhaften Schutzgebiete umfassen rund 5,6 ha.

Die flächig geschützten Naturdenkmale umfassen den „Baumbestand Friedhof Moselweiß“, die „Platanenallee“ auf dem Koblenzer Hauptfriedhof, das „Nellenköpfchen“ (ehemaliger Steinbruch) nördlich von Ehrenbreitstein und den „Rittersturz“ (ebenfalls ehemaliger Steinbruch) im Stadtwald. Daneben sind auch die punktförmigen Naturdenkmale wie z.B. Einzelbäume oder Baumgruppen in der Planzeichnung zum FNP gekennzeichnet.

Der Bundesgesetzgeber hat ergänzend bestimmte wertvolle Biotoptypen zusammengefasst, die mit § 30 BNatSchG unmittelbar unter einen gesetzlichen Schutz gestellt wurden. Das Land Rheinland-Pfalz hat die verschiedenen Biotoptypen im Rahmen der Geländeaufnahmen mit GISPAD unter Verwendung des amtlichen Biotoptypenschlüssels in das zentrale Datenkataster der Naturschutzverwaltung OSIRIS-RLP sowie LANIS eingestellt. Neben den bundesrechtlich geschützten Biotopen, die in § 30 BNatSchG aufgezeigt werden, benennt das Land Rheinland-Pfalz in § 15 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz weitere gesetzlich geschützte Biotope. Im Flächennutzungsplan sind sowohl die nach § 30 BNatSchG als auch die nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope eingetragen, soweit sie bekannt sind und in LANIS geführt werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass in LANIS nicht alle vor Ort vorhandenen pauschal geschützten Biotope tatsächlich auch erfasst und dargestellt sind; dies kann erst im konkreten Einzelfall im Rahmen einer detaillierten Biotopkartierung erfolgen. Diese erfolgt für die geplanten Bauflächen im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in Abhängigkeit der Nutzung Flächen verändern und in den Pauschalschutz hinein entwickeln können.

### **17.3.2. Natura-2000-Schutzgebiete**

Das europäische Netz NATURA 2000 ist ein länderübergreifendes Schutzsystem innerhalb der Europäischen Union, welches die sogenannten Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete umfasst.

Ziel des Netzes NATURA 2000 ist es, den Erhalt schützenswerter Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräumen in seiner Gesamtheit zu gewährleisten. Dabei soll ein System von zusammenhängenden Schutzgebieten geschaffen werden, um die Artenvielfalt innerhalb der EU nach einheitlichen Kriterien dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Geschützt

werden in erster Linie die Arten und Lebensraumtypen, die in den Anhängen der europäischen FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Beide Richtlinien wurden innerhalb des Bundesnaturschutzgesetzes in deutsches Recht umgesetzt.

Für die geschützten Lebensräume und Arten der NATURA-2000-Gebiete gilt ein Verschlechterungsverbot. Alles, was einen negativen Einfluss haben könnte, ist nicht zugelassen. Rechtmäßig bestehende Nutzungen können in der Regel fortgesetzt werden. Es gilt sicherzustellen, dass Nutzungen jeglicher Art – auch von außen einwirkend – keinen Schaden auf die Naturschutzinteressen und die Erhaltungsziele des jeweiligen NATURA-2000-Gebiets ausüben.

In Koblenz liegen Teilbereiche von vier FFH-Gebieten: „Mittelrhein“, „Lahnhänge“, „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ und „Mosel“. Diese Teilbereiche umfassen innerhalb des Gebiets der Stadt Koblenz eine Fläche von rund 795 ha. Das entspricht ca. 7,5 % des Stadtgebiets. Zu den FFH-Gebieten kommen noch die Teilbereiche der zwei Vogelschutzgebiete „Lahnhänge“ sowie „Mittel- und Untermosel“. Diese umfassen in Koblenz eine Fläche von 1.274 ha. Zwischen den FFH- und Vogelschutzgebieten gibt es räumliche Überlagerungen.

### **17.3.3. Im Landschaftsplan vorgeschlagene Schutzgebiete**

Zu den Flächen und Beständen mit einer hohen / sehr hohen Bedeutung, die in den FNP zu integrieren sind, gehören auch die im Landschaftsplan zur Ausweisung als Schutzgebiet (Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Geschützte Landschaftsbestandteile) vorgeschlagenen Bereiche.

Diese sind von jeglicher Bebauung und sonstigen Planungen freizuhalten, die dort vorhandenen Biotopstrukturen sind gem. den dargestellten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu erhalten bzw. zu optimieren und weiterzuentwickeln. Dabei handelt es sich um die folgenden Gebiete:

Vorschläge zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG):

- N1 „Ortsrand Kesselheim“
- N2 „Rhein- und Festungshänge Ehrenbreitstein“
- N3 „Moselinseln“
- N4 „Schmidtenhöhe“
- N5 „Moselhang zwischen Moselweiß und Lay“
- N6 „Streuobstgebiet Güls“
- N7 „Moselhang, Eschbachsystem und angrenzende Wälder“

Vorschläge zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG):

- L1 „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“
- L2 „Rechtsrheinische Streuobstgebiete und Bachtäler“
- L3 „Altenberger Kopf“
- L4 Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ um den östlichen Teil des „Moselweißer Hangs“
- L5 „Rheinhang Karthause“

Vorschläge zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB):

- LB1 „Klosterpark Maria Trost“

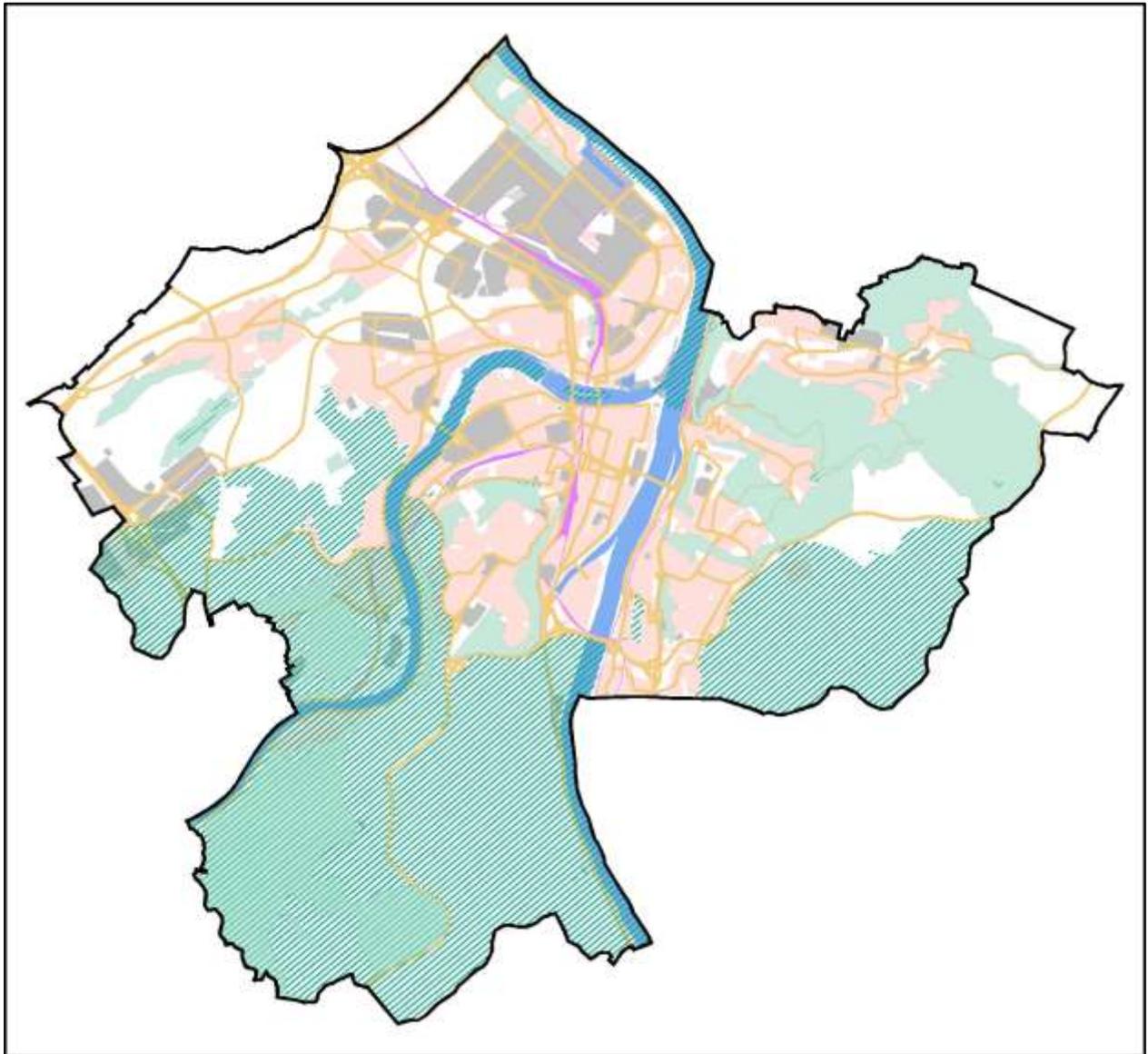
- LB2 „Franzosenfriedhof in Lützel mit angrenzenden Gehölzbeständen“
- LB3 „Altbäume am Rheinufer Lützel“
- LB4 „Kiesgrube Heyer Berg“
- LB5 „Hauptfriedhof“
- LB6 „Streuobstwiesen bei Lay“ (zwei Teilflächen)

Darüber hinaus sind Entwicklungsmaßnahmen im Bereich von Bachläufen sowie zur Biotopvernetzung und Durchgrünung im Siedlungsbereich durchzuführen. Konkrete Maßnahmen kann der FNP aufgrund der Kleinteiligkeit hierzu nicht vorgeben.

Für die innerstädtischen und verdichteten Siedlungsbereiche (v.a. Innenstadt, Südliche Vorstadt, Rauental sowie Teile von Metternich und Lützel) sind neben ausreichenden Freiflächen und einer hohen Durchgrünung vor allem die kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse von sehr hoher Bedeutung. Hierfür sind vorhandene Grünzonen und begrünte Freiräume zu erhalten und zu optimieren, insbesondere gilt dies für die vorhandenen Baumbestände im Innenstadtbereich und den Moselweißer Hang als Frischluftschneise. Größere innerstädtische Grünzonen sind im FNP als Grünfläche dargestellt und sind damit einer Bebauung nicht zugänglich.

Die Übersichtskarte der bestehenden und geplanten Schutzgebiete zeigt eindrücklich, welch großer Flächenanteil der Stadt Koblenz als wertvoll für den Natur- und Landschaftsschutz betrachtet wird. Zum Teil überlagern sich bestehende Schutzgebiete mit vorgeschlagenen Schutzgebieten. In diesen Fällen empfiehlt der Landschaftsplan die Ausweisung des Schutzgebietes mit strengere Schutzregime, zum Beispiel die Ausweisung eines Naturschutzgebietes, innerhalb eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Der große Flächenanteil der Schutzgebiete stellt eine starke Einschränkung für die Ausweisung von Flächen für neue Baugebiete oder Erschließungsstraßen dar. So wurde beispielsweise vom Ortsbeirat Arzheim angemerkt, dass der gesamte Stadtteil von geplanten Schutzgebieten geradezu eingeschnürt wird und damit jede weitere Ausdehnung dieses Ortsteiles von vorneherein ausgeschlossen sei.

Die vorgeschlagenen Schutzgebiete umfassen demnach pauschal einen großen Teil der die Siedlungsbereiche umgebenden Freiräume. Für die Ausweisung von neuen Bauflächen am Siedlungsrand war es daher unumgänglich, die Abgrenzung der vorgeschlagenen Schutzgebiete in Teilbereichen geringfügig zurückzunehmen. Ansonsten wurden die Vorschläge des Landschaftsplanes für neue Schutzgebiete fast vollständig in den FNP übernommen.



**Bestehende Schutzgebiete ( // ) und geplante Schutzgebiete des Naturschutzes ( ■ ) im FNP**

#### **17.3.4. Ausgleichsflächen**

##### ***Vorhandene Ausgleichsflächen***

Bereits festgesetzte oder planfestgestellte Ausgleichs-/ und Ersatzmaßnahmen wurden in den FNP nachrichtlich aufgenommen, weil die Kompensationsfunktion einer Inanspruchnahme für andere, insbesondere baulichen Nutzungen, in der Regel entgegensteht. Die Ausgleichsmaßnahme muss in der Regel bestehen bleiben, um die Rechtskraft der Planung, für die die Kompensation notwendig war, nicht zu gefährden. Das Gleiche gilt für bis zu diesem Zeitpunkt gebuchte Ökokonto-Flächen.

In Einzelfällen sieht der FNP dennoch neue Bauflächen in bestehenden Ausgleichsflächen vor. Dazu müssen die bestehenden Ausgleichsflächen verlegt werden und die durch Neubebauung entstehenden Eingriffe durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Da dies einen erhöhten planerischen und tatsächlichen Aufwand mit sich bringt, ist eine solche Nutzungsänderung nur in Fällen sinnvoll, in denen aus anderen städtebau-

lichen Erwägungen der baulichen Nutzung eine sehr hohe Priorität zukommt. Die Verletzung der bestehenden Ausgleichsmaßnahmen muss in einem förmlichen Planverfahren nachgewiesen werden.

### ***Geplante Ausgleichsflächen - Ausgleichsflächensuchräume***

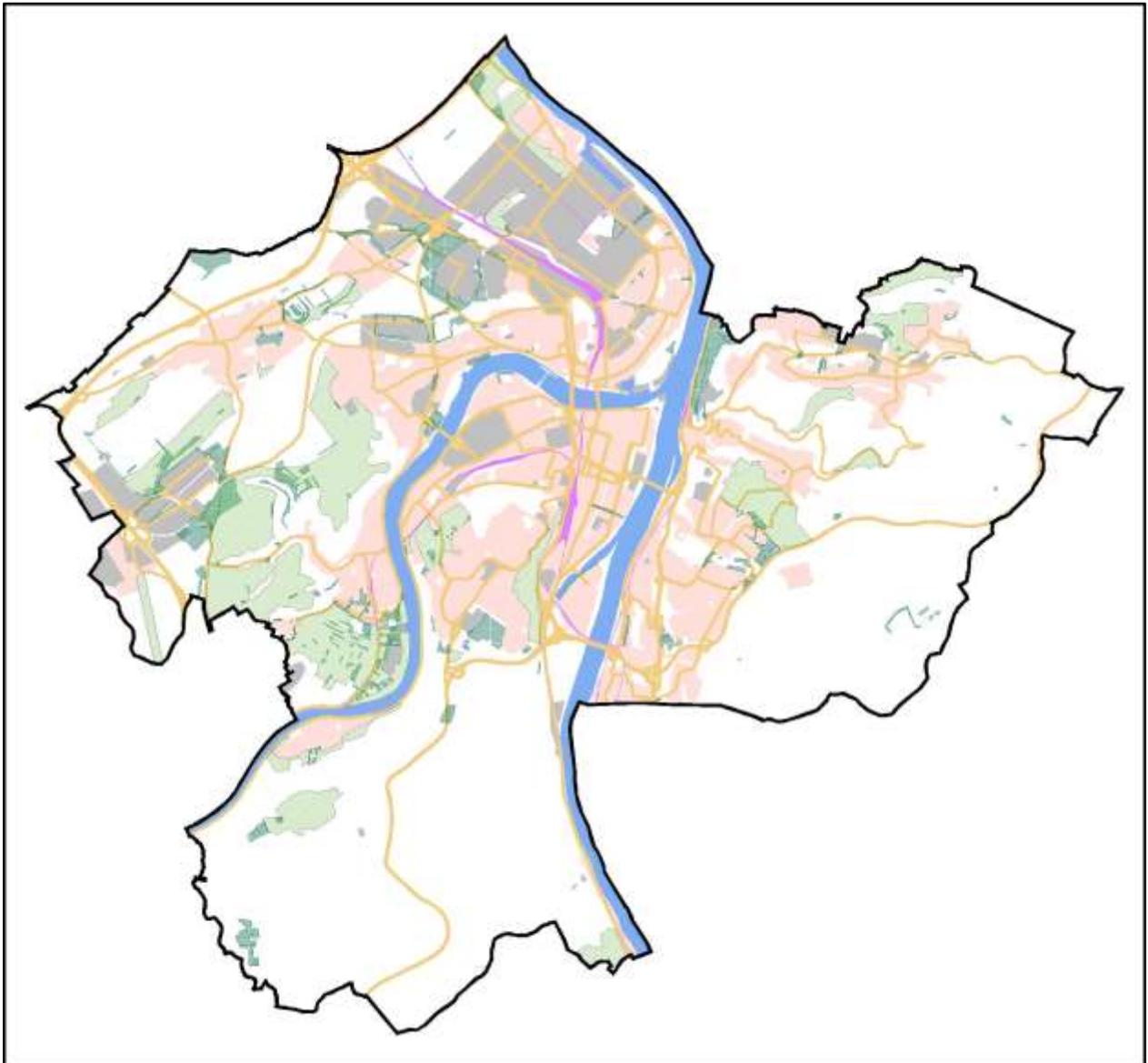
Im Rahmen der Aufstellung eines Flächennutzungsplans muss gewährleistet sein, dass die durch die geplante Siedlungsentwicklung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Dennoch wäre die Ausweisung eines Neubaugebietes im FNP nicht zielführend, wenn bereits absehbar wäre, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden können. Eine entsprechende Beurteilung hat im Rahmen der Umweltprüfung bei der Beschreibung der einzelnen Neubauf Flächen zu erfolgen.

Es wird allerdings naturschutzfachlich als sinnvoll betrachtet, die zukünftig notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen in Bereichen der Stadt Koblenz zu konzentrieren, in denen ein besonderer Bedarf oder eine besondere Eignung für die Aufwertung von Natur und Landschaft besteht. Daher enthält der Flächennutzungsplan Ausgleichsflächensuchräume, die sich in besonderer Weise für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eignen.

Bereits heute bestehen jedoch große Probleme, ausreichend geeignete Ausgleichsflächen insbesondere für Bebauungsplanverfahren bereit zu stellen. Um Bebauungsplanverfahren nicht unnötig zu behindern, sind die im FNP enthaltenden Ausgleichsflächensuchräume nur als Empfehlung oder Vorschlag zu betrachten. Es ist nicht unbedingt erforderlich, alle Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich in den Suchräumen zu verorten.

Um eine zügige Bereitstellung von Kompensationsflächen zu ermöglichen, sollte die Stadt frühzeitig in ausreichendem Umfang Flächen erwerben, die sich für eine ökologische Aufwertung eignen. Dort könnten bereits vor Beginn einer konkreten Planung Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt und auf dem Ökokonto der Stadt gutgeschrieben werden.

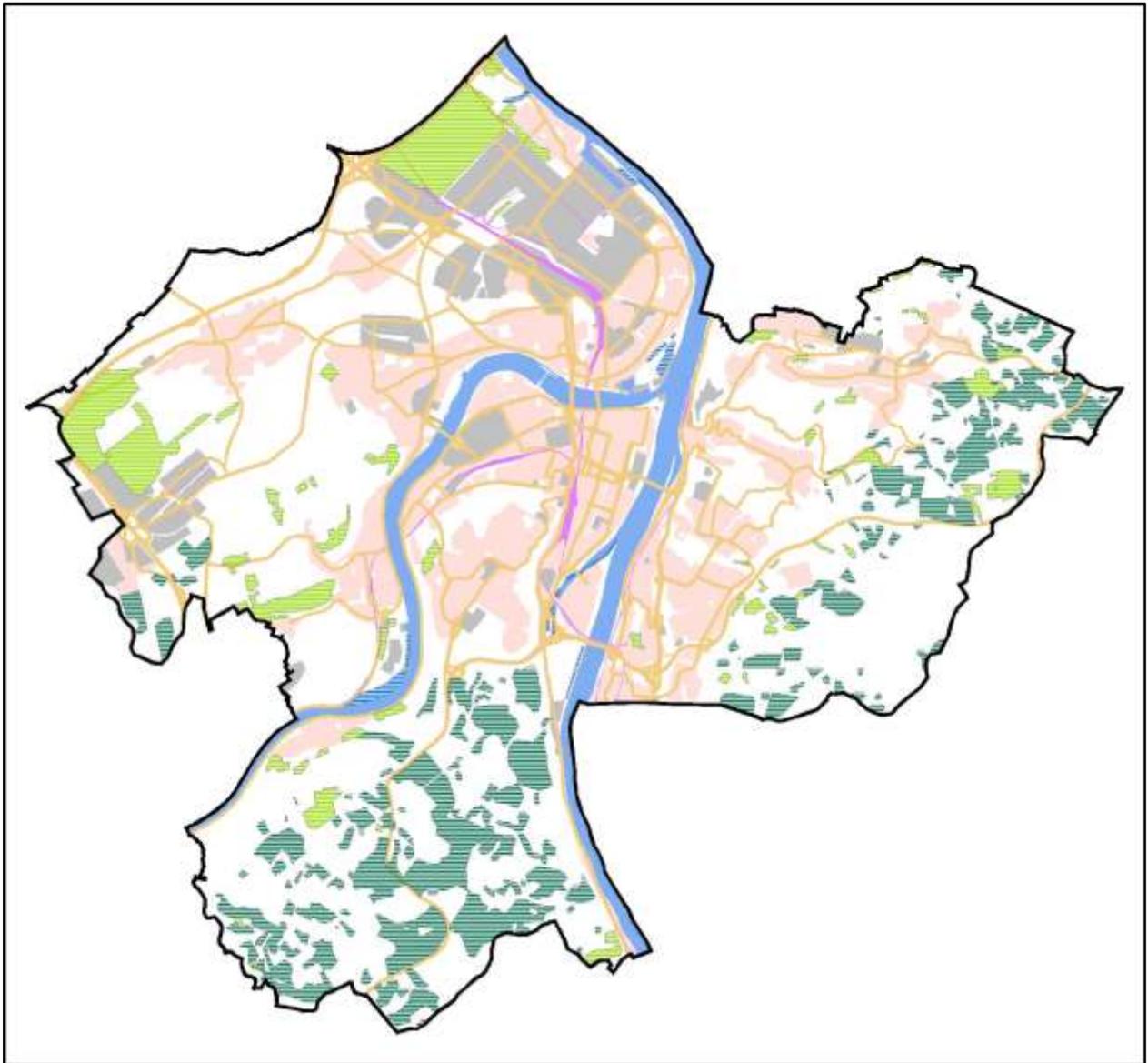


**Festgesetzte Kompensationsflächen (  ) sowie Suchraum für Kompensationsflächen (  ) im FNP**

### ***Integration von weiteren Inhalten aus dem Landschaftsplan***

Es wird angestrebt, weitere konzeptionelle Zielvorstellungen des Natur- und Landschaftsschutzes aus dem Landschaftsplan in den FNP zu integrieren. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist noch nicht abschließend geklärt, in welcher Form und in welchem Umfang dies möglich und sinnvoll ist. Hierzu ist noch ein Abstimmungsprozess erforderlich.

Nach Auskunft des Umweltamtes hat der Fachbeirat Naturschutz der Stadt Koblenz Anfang 2017 einen internen Arbeitskreis zum Thema Flächennutzungsplan gebildet. Bisher hat dieser Arbeitskreis keine Anregungen zur Fortschreibung des FNP vorgebracht.



Schwerpunktraum für die Entwicklung von Offenland/Kulturlandschaft (  ),  
Schwerpunktraum zur Gewässer- und Auenrenaturierung/-aufwertung (  )  
sowie Schwerpunktraum für die Entwicklung/Umwandlung von Waldbeständen  
(  )

## 18. Biotopvernetzung / Biotopverbund

Im Landschaftsplan werden die Vorgaben zum landesweiten und regionalen Biotopverbund beschrieben. Diese ergeben sich einerseits aus dem Landschaftsprogramm Rheinland-Pfalz als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag zum Landesentwicklungsprogramm sowie andererseits aus dem Landschaftsrahmenplan als Beitrag zum Regionalen Raumordnungsplan. Ergänzend dazu hat das Landesamt für Umwelt ein landesweites Konzept zu „Wildtierkorridoren“ entwickelt.

Der sich aus diesen übergeordneten Planungen ergebende Vorschlag für eine Biotopvernetzung wird im Landschaftsplan konkretisiert, in dem weitere Flächen angegeben werden, die für einen Biotopverbund sehr hohe bis hohe Bedeutung haben.

Die vorgenannten Flächen werden in einer Kartendarstellung für das Stadtgebiet zusammenfassend dargestellt. Bei der Bewertung der potentiellen Bauflächen im Umweltbericht wurde jeweils auch beschrieben, welche Bedeutung die Flächen für die Biotopvernetzung aufweisen.



**Auszug aus der Biotopverbundplanung des Landschaftsplanes**

Es ist Ziel der Stadt Koblenz, möglichst keine Bauflächen und Bauprojekte in Bereichen zu ermöglichen, die für den Biotopverbund eine hohe Bedeutung aufweisen oder die als ökologische Verbindungsachsen aufwertet und entwickelt werden sollen.

Da jedoch so gut wie allen bisher unbebauten Flächen der Stadt gemäß der Kartendarstellung im Landschaftsplan eine Bedeutung für den Biotopverbund zugeordnet wird, ist

es naturgemäß nicht möglich, eine Überplanung von Vernetzungsflächen durch neue Baugebiete vollständig zu vermeiden. Dies wäre nur möglich, wenn auf eine bauliche Weiterentwicklung der Stadt weitgehend verzichtet wird.

Die Bedeutung für den Biotopverbund ist damit als ein Belang zu betrachten, der bei der Entscheidung über die Ausweisung von Neubauf Flächen mit anderen städtebaulichen Belangen abzuwägen ist. Die konkrete Abwägung und Entscheidung kann den jeweiligen Erläuterungen zu den einzelnen Baugebieten in der vorliegenden Begründung entnommen werden.

## **19. Umweltprüfung**

### **19.1. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Um die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu gewährleisten, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch geplante Flächenausweisungen des FNP voraussichtlich eintreten, ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Grundlage hierzu bilden die Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes für die unterschiedlichen Schutzgüter. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung zum FNP zu erstellen. In Ausführung dieser Maßgabe wird der Umweltbericht zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erstellt und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme zugänglich gemacht.

Ein Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt bei der Beurteilung der wahrscheinlichen Auswirkungen von im FNP geplanten Neubauf Flächen. Im Gegensatz dazu sind mit der Darstellung von bestehenden Flächennutzungen keine neuen oder zusätzlichen Belastungen für die Umwelt verbunden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei geplanten Siedlungsentwicklungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP zu berücksichtigen. Dies kann auch bedeuten, dass im Planentwurf vorgesehene Bauflächen verworfen werden, wenn die Umweltprüfung erhebliche negative Umweltauswirkungen prognostiziert.

Für die Bauflächenausweisungen, die in die FNP-Gesamtfortschreibung aufgenommen werden, sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorzuschlagen. Zumindest muss absehbar sein, dass bei Realisierung der Neubaugebiete durch Aufstellung von Bebauungsplänen ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft möglich sein kann.

Besondere Bedeutung haben die Vorgaben des Artenschutzes, weil diese oft keinen Abwägungsspielraum eröffnen.

### **19.2. Inhalte des Umweltberichtes**

Die Inhalte des Umweltberichtes sind im Einzelnen in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4 c BauGB aufgeführt.

Die Bestandsaufnahmen des Landschaftsplanes stellen die wesentliche Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen in der Umweltprüfung dar. Hierzu zählen die Informationen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Tiere/ Pflanzen und Landschaftsbild.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind darüber hinaus die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu betrachten. Zum Schutzgut Mensch/Gesundheit zählen die Aspekte Erholung, Wohnumfeld, Freizeitinfrastruktur/Sportanlagen, Spielplätze, Stadtklima, Luftreinhaltung, Lärm und Altlasten. Kulturgüter und sonstige Sachgüter umfassen z.B. Bodendenkmale, historische Fundstätten, Bau- und Kulturdenkmale sowie UNESCO-Welterbe und (historische) Kulturlandschaften.

### **19.3. Aktueller Stand der Umweltprüfung**

Der Umweltbericht befindet sich im Herbst 2017 in der Bearbeitung und ist noch nicht abgeschlossen. Nach Fertigstellung ist zu prüfen, ob die Ausweisungen des FNP angepasst werden müssen. Es ist denkbar, dass einzelne Neubaugebiete, die in der Umweltprüfung als sehr problematisch beurteilt werden, nicht mehr weiterverfolgt werden können.

## 20. Verzeichnis der Abkürzungen

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
BAAINBw	Bundesamt für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz
BIS	Bodeninformationssystem
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BoKat	Bodenschutzkataster
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWZK	Bundeswehrzentral Krankenhaus
dB(A)	Dezi-Bel (A-bewerteter Schalldruckpegel)
dB(A)	Schalldruckpegel nach der A-Bewertung (menschliches Gehör) in Dezibel
DIN	Deutsches Institut für Normung (früher: Deutsche Industrie-Norm)
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EHK	Einzelhandelskonzept
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
FNP	Flächennutzungsplan, vorbereitender Bauleitplan
GEP	Generalentwässerungsplan der Stadt Koblenz
GVZ	Güterverkehrszentrum am Autobahnanschluss A 61 Metternich
ha	Hektar
KomOn	Kompensationskataster Online
KSP	Kompensationskataster Service Portal
LANIS	Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP
LBM	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 4. Ausgabe
LfU	Landesamt für Umweltschutz

LKompVzVO	Landeskompensationsverzeichnisverordnung
LNatSchG	Landesnatorschutzgesetz
LP	Landschaftsplan
LPIG	Landesplanungsgesetz
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OSIRIS	Objektorientierte Sachdatenbank im räumlichen Informationssystem Naturschutz
PlanZVO	Planzeichenverordnung
RLP	Rheinland-Pfalz
RLS	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen und Schienenwegen
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionaler Raumordnungsplan
SGDN	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
STOV	Ehem. Standortverwaltung der Bundeswehr
TA (Lärm)	Technische Anleitung (zum Schutz gegen Lärm)
UIG	Umweltinformationsgesetz
UP	Umweltprüfung
VBU(S)	Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm (an Straßen)
VEP	Verkehrsentwicklungsplan
VKoopUIS	Ländervereinbarung zur Zusammenarbeit im Umweltinformationssystem
VLärmSchR	Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes
WTD	Wehrtechnische Dienststelle
WTS	Wehrtechnische Studiensammlung
ZVB	Zentrale Versorgungsbereiche