



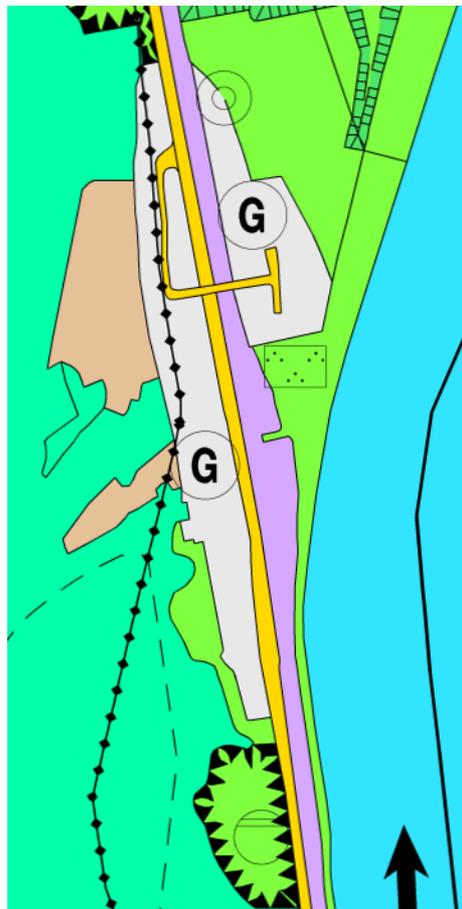
**KOBLENZ**  
VERBINDET.

Stadt Koblenz

## Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“

**Aktueller Plan- und Sachstand**



Stand: Konzeptionsfassung

[ 17.04.2020 ]

## **Änderung des Flächennutzungsplans (Stadt Koblenz) zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“**

Aktueller Plan- und Sachstand (Konzeptionsbeschluss)

Am 29.08.2019 hat die Stadt Koblenz die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Damit soll das Anliegen des Eigentümers der Liegenschaft „Koblenzer Brauerei“ unterstützt werden, das im südlichen Stadtgebiet der Stadt Koblenz, im Stadtteil Stolzenfels an der Bundesstraße B 9 liegende Areal der Koblenzer Brauerei, einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Ziel dieser städtebaulichen Neuordnung ist es, neben der Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Brauereibetriebes sowie der Unterbringung gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen, attraktiven Wohnraum am Rhein zu schaffen. Neben der zukunftsfähigen Sicherung des Brauereistandes steht insbesondere die Formulierung eines attraktiven vorgezogenen südlichen Stadteingangs zur Koblenzer Kernstadt im Vordergrund dieser geplanten städtebaulichen Entwicklung.

Der dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ und dem Einleitungsbeschluss für die parallele Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegende rund 14,4 ha große Geltungsbereich erstreckt sich auf Flächen westlich und östlich der B 9/Bahntrasse.



**Abbildung: Lage des Plangebiets „An der Königsbach“ mit Geltungsbereich (weiß)**

Quelle: Stadt Koblenz, 2019, Ergänzung durch AS+P, März 2020

Grundlage für den Konzeptionsbeschluss ist das städtebauliche Entwurfskonzept von April 2020. Auf Basis dessen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Die

## **Änderung des Flächennutzungsplans (Stadt Koblenz) zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“**

Aktueller Plan- und Sachstand (Konzeptionsbeschluss)

---

Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ erfolgen (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Dabei ist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Bei der Bauleitplanung müssen die verschiedenen zu berücksichtigenden Belange ermittelt und einer gerechten Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt werden. Die konkrete planungsrechtliche Ausformulierung im Bebauungsplan hängt u. a. noch von verschiedenen, im weiteren Verfahren zu prüfenden und abzustimmenden Umgebungsfaktoren und Rahmenbedingungen ab. Es ist erforderlich, zu einzelnen Fachthemen und Belangen Fachgutachten erstellen zu lassen (u. a. Lärm, Geruch, Erschütterungen, Elektromagnetismus, Hochwasserschutz, Landschafts- und Artenschutz, Grundwasserschutz, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Verkehr, Denkmalschutz, Klima/Lufthygiene). Für die Umweltbelange wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB nach Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch angefertigt. Die Ergebnisse bisheriger Abstimmungen und Untersuchungen zu den einzelnen Fachthemen sind in den Unterlagen zum Konzeptionsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ dargelegt („Plan- und Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt innerhalb des zu ändernden Bereichs (innerhalb des rot abgegrenzten Bereichs) „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“, „Grünflächen/Parkanlagen“, Flächen für „Bahnanlagen“ und „Verkehrsflächen“ sowie einen „Brunnen“ dar. Von Norden nach Süden verläuft eine „oberirdische Hauptversorgungsleitung“. Außerhalb des zu ändernden Bereichs (innerhalb des weiß abgegrenzten Bereichs) schließen sich nördlich wie südlich „Flächen für Abgrabungen“ an. Im Süden ist eine „Kläranlage“ dargestellt. Außerdem sind hier sowie im Westen „Wald- und Grünflächen“ dargestellt.

Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten und den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, ist eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich des Brauereigeländes erforderlich: Die östlich der B 9/Bahntrasse dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ und „Grünfläche/Parkanlage“ werden im Hinblick auf die hier geplante Flächenentwicklung zu Wohnzwecken geändert und die dargestellte Fläche für „Bahnanlagen“ wird in dem Bereich angepasst. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob im südlichen Bereich (südlich der Brücke bzw. der bestehenden gastronomischen Einrichtung) anstelle einer Wohnbaufläche eine gemischte oder gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden soll. Des Weiteren erfolgen Anpassungen bei den dargestellten Verkehrsflächen: Auf die Darstellung der über die B 9/Bahntrasse verlaufenden „Straßenverkehrsfläche“ wird verzichtet, da die Straße keiner übergeordneten / überörtlichen Bedeutung zukommt. Westlich der B 9/Bahntrasse ist eine Änderung der dort dargestellten „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“, der „Gewerblichen Baufläche“ sowie marginal der „Grünflächen“ erforderlich. Wie im östlichen Bereich wird auch hier auf eine Darstellung der „Straßenverkehrsfläche“ verzichtet. Die oberirdische Hauptversorgungsleitung existiert nicht und wird demnach nicht mehr dargestellt.

Die Anordnung und Umgrenzung der Flächen erfolgt auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfskonzeptes für das Areal der Koblenzer Brauerei. Folgende Darstellungen sollen künftig innerhalb des Änderungsbereichs enthalten sein, wobei auf das beigelegte Plandokument „Gegenüberstellung der Flächennutzungsplanänderung“ verwiesen wird:

- „Wohnbauflächen“ „Gewerbliche Bauflächen“, Flächen für „Bahnanlagen“, „Flächen für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge“ sowie „Brunnen“.