

Stadtverwaltung Koblenz



KOBLENZ
VERBINDET.

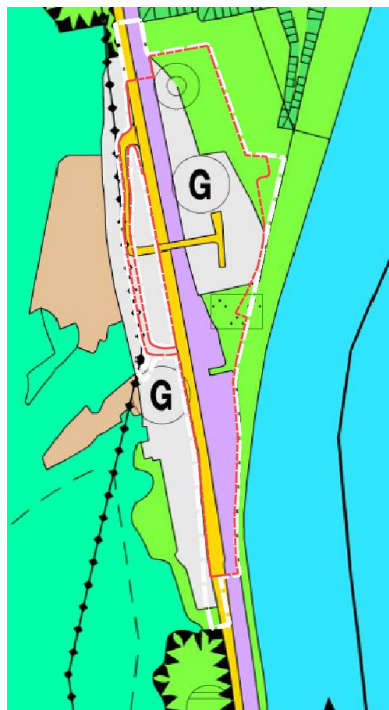
Amt 61 –

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Begründung gem.

§ 5 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2a BauGB

**zur Änderung des Flächennutzungsplans für den
Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ im Pa-
rallelverfahren
-Teilbereich a-**



Stand: Feststellung

[02.09.2022]

Erläuterung zur separaten Verfahrensführung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ umfasste bis zum 21.07.2022 das gesamte ehemalige Areal der Koblenzer Brauerei auf den Flächen westlich und östlich der B 9/Bahntrasse.

Aufgrund offener inhaltlicher Fragestellungen für die westlichen Baugebiete GE (e) 1 und GE (e) 2 -insbesondere zu den Belangen des Welterbes- sowie der anstehenden städtebaulichen Entwicklung in den östlichen Baugebieten WA 1 bis WA 5, hat der Stadtrat der Stadt Koblenz in der Sitzung vom 21.07.2022 einen Separierungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit diesem Beschluss wurde der Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ im Wesentlichen in zwei Teilbereiche aufgespalten.

„Teilbereich a“ und „Teilbereich b“. „Teilbereich a“ die Baugebiete im Osten, WA 1 bis WA 5, einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließungsflächen (Straße An der Königsbach bis zur neu gestalteten Einmündung der B 9) und „Teilbereich b“, der die Baugebiete des GE (e) 1 und GE (e) 2 im Westen umfasst.

Der Geltungsbereich der Satzung für den Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. So auch der Änderungsbereich für die Feststellung der parallelen Flächennutzungsplanänderung. Gegenstand der vorliegenden Feststellung ist „Teilbereich a“.

Dieses Vorgehen hat das Ziel, dass die städtebauliche Entwicklung des östlichen Bereichs (WA 1 bis WA 5) bereits vorab als Satzung beschlossen werden kann. Eine Verzögerung durch den ausstehenden inhaltlichen Klärungsbedarf zu den Baugebieten im westlichen Bereich (GE (e) 1 und GE (e) 2) wird damit vermieden.

Dabei wurde bei der Anpassung der Unterlagen zur parallelen Flächennutzungsplanänderung analog zum Bebauungsplan verfahren: Zur Verdeutlichung sind Flächen und Darstellungen, die nicht Gegenstand der vorliegenden Feststellung für den Teilbereich „a“ sind, grau schraffiert, bzw. abgedeckt. In der Planzeichnung und der Zeichenerklärung die Flächen, die den „Teilbereich b“ betreffen grau-schraffiert, bzw. abgedeckt. (1. In der Planzeichnung sind die Flächen, die den „Teilbereich b“ betreffen grau – mit leichter Transparenz - schraffiert. 2. Die Zeichenerklärung, die den „Teilbereich b“ betreffen, sind grau, mit leichter Transparenz abgedeckt.) Diese abgedeckten Darstellungen und Inhalte sind nicht Gegenstand des Feststellungsbeschlusses für den „Teilbereich a“.

Der hier vorliegende Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung lässt sich wegen der ursprünglichen Gesamtkonzeption jedoch nicht trennscharf abgrenzen und bezieht sich weiterhin auf den gesamten Bereich des bisherigen Bauleitplanverfahrens („a“ und „b“ bzw. Ost und West), da andernfalls die inhaltlichen Zusammenhänge nicht mehr nachvollziehbar wären.

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung	4
1. Planungsanlass und Beschreibung der Planungsziele	5
2. Rechtsgrundlagen	6
3. Verfahren	6
3.1 Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	6
3.2 Scoping Termin	6
3.3 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	7
3.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	7
3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	8
3.6 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	9
3.7 Umgang mit den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Informationen	9
3.8 Beschluss zur separaten Verfahrensförföhrung	9
4. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	11
5. Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan	14
5.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	14
5.2 Inhalte und Zielsetzung bzw. Erfordernis der Änderungsplanung	15
6. Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“	20
7. Planungsrechtliche Vorgaben	22
7.1 Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV)	22
7.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	28
7.3 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021	36
Abbildungsverzeichnis	40
Teil B: Umweltbericht	41

Teil A: Begründung

1. Planungsanlass und Beschreibung der Planungsziele

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

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

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

Die wichtigsten Ziele der Planung sind:

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

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

2. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplans für den „Teilbereich a“ des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 BGBl. I S. 1353 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung (PanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGB. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGB. I S. 1802), zugrunde.

3. Verfahren

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

3.1 Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss

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

3.2 Scoping Termin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 05.06.2021 durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz vorab unterrichtet und zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Zu diesem Zweck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einem Scoping-Termin nach Koblenz eingeladen, der am 24.06.2019 stattgefunden hat.

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

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

3.3 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 12.05.2020 den Konzeptionsbeschluss (Vorlage: BV/0303/2020) für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ sowie zur Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ einschließlich der dazugehörigen Unterlagen (für den Bebauungsplan: Lageplan, Städtebauliches Entwurfskonzept, Plan- und Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 330; für den Flächennutzungsplan: Lageplan, Gegenüberstellung der Flächennutzungsplanänderung, aktueller Plan- und Sachstand zur Änderung des Flächennutzungsplans) gefasst. Der Konzeptionsbeschluss beinhaltet gleichzeitig den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entsprechend der Weiterentwicklung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ auf der Grundlage der im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie auf der Grundlage von neuen Abstimmungsergebnissen, Erkenntnissen aus zwischenzeitlich vorliegenden Fachgutachten und auch von Weiterentwicklungen städtebaulicher Planungen (insbesondere der Planung des Büros Langhof GmbH, Berlin im Bereich südwestlich der Bahn / B 9), wurde auch der vorliegende Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans weiterentwickelt (vgl. auch Kap. 2 und Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan).

3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im östlichen Bereich -bis auf einen Teilbereich des Grundstücks Flur 2, Flurstück 66/1 mit einer Größe von ca. 150 m²- entsprechend dem Verlauf des Rheinuferwegs (Bundeswasserstraße) sowie im nordwestlichen Bereich zurückgenommen und damit geringfügig geändert. Die unmittelbar am Rheinufer bestehenden öffentlichen Grünflächen und westlichen Wald-/Grünflächen im Hangbereich sind damit nicht tangiert und bleiben mit seinen Funktionen von der Bauleitplanung unangetastet und erhalten. Zudem wurde der Geltungsbereich im Zusammenhang mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf des Büros Langhof GmbH, Berlin angepasst und auf die Flächen zurückgenommen, auf denen aufgrund der vorgesehenen Entwicklungen die Schaffung von Planungsrecht bzw. Änderung der Flächennutzungen notwendig sind (im Süden und im Norden). (vgl. auch Kap. 4, Abb. 1) Der geänderte Geltungsbereich war Inhalt der dem Offenlagebeschluss zugrunde gelegten Entwürfe.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Koblenz hat in der Sitzung vom 08.07.2021 die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung zu den Beschlüssen der Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ und der parallelen Flächennutzungsplanänderung sowie deren öffentliche Auslegung, erfolgte in der Rheinzeitung, Ausgabe B, vom 03.08.2021.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen sowie zum Flächennutzungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht konnte im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 bei der Stadtverwaltung Koblenz – Bauberatungszentrum – Bahnhofstraße 47 (Erdgeschoss) eingesehen werden. Zusätzlich konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Koblenz (unter: <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/bebauungsplaene/>) sowie dem Geoportail Rheinland-Pfalz (unter: www.geoportal.rlp.de) abgerufen werden.

Aus den Anregungen, Fragen und Themen sowie Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

3.6 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 04.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum 24.09.2021 gebeten.

Insgesamt gingen 25 Rückmeldungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, von denen 9 keine Anregungen und Bedenken enthielten. In den Rückmeldungen sind auch drei Stellungnahmen mit Anregungen stadtinterner Ämter enthalten.

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

- Nachrichtliche Übernahme der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 WHG) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG) in die Planzeichnung und Begründung zum Flächennutzungsplan (gemäß § 5 Abs. 4a BauGB),
- Darstellung der Grenze zwischen der Kernzone und dem Rahmenbereich des Welterbe Oberes Mitterheintal,
- Aufnahme von Aussagen zum Wasserschutzgebiet bzw. Trinkwasserschutzgebiet in der Begründung zum Flächennutzungsplan,
- Hinweis auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021,
- Ergänzungen im Umweltbericht (Berücksichtigung der Anlage 1 BauGB, Nr. 1b, Nr. 3a).

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

3.7 Umgang mit den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Informationen

Alle abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft. Der Umgang mit den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Informationen ist in einem Abwägungsdokument dargelegt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ggfs. berücksichtigt.

Am Ende des Verfahrens, zum Satzungsbeschluss, wird eine Gesamtabwägung von dem Stadtrat beschlossen. Diese wird auszugsweise, bezogen auf die jeweilig geäußerte Anregung, den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugesandt.

3.8 Beschluss zur separaten Verfahrensführung

Mit Beschluss vom 21.07.2022 hat der Stadtrat der Stadt Koblenz die separate Verfahrensführung der Teilbereiche „a“ und „b“ für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Gegenstand der vorliegenden Feststellung ist „Teilbereich a“, der die Wohnbauflächen östlich der B 9/Bahnfläche, einschließlich der hierfür erforderlichen Verkehrsflächen umfasst. „Teilbereich b“ umfasst die gewerblichen Bauflächen im Bereich westlich der B 9/Bahnfläche und sind nicht Gegenstand des Feststellungsbeschlusses. Der Geltungsbereich der Satzung für den Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst; so auch der Änderungsbereich für die Feststellung der parallelen Flächennutzungsplanänderung. Die separate Verfahrensführung dient der zügigen Entwicklung des geplanten

östlichen Wohngebiets. Aufgrund noch offener Fragestellungen für „Teilbereich b“ wird dieser zeitnah, nach Klärung der noch offenen Themen, festgestellt. Für weitere Informationen wird auf das Deckblatt „Erläuterung zur separaten Verfahrensförföhrung“ verwiesen.

4. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stolzenfels, im südlichen Stadtgebiet der Stadt Koblenz, an der Bundesstraße B 9. Der dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ und dem Einleitungsbeschluss für die parallele Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegende ca. 14,4 ha große Geltungsbereich erstreckt sich auf Flächen westlich und östlich der B 9 bzw. der parallel verlaufenden Bahntrasse. Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich weiter konkretisiert und modifiziert (vgl. auch Kap. 3.5). Nach den erfolgten Anpassungen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans nun eine Gesamtfläche von ca. 10,2 ha (vgl. Abb. 1 und Abb. 2).



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

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (vgl. Abb. 2, rote gestrichelte Linie) ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“, (vgl. Abb. 2, Abb. 4 und Abb. 5, weiße gestrichelte Linie), da insbesondere im nördlichen, südöstlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplans die geplanten Nutzungen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans bereits entsprechen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beträgt eine Größe von ca. 9,8 ha und wird wie folgt begrenzt (vgl. Abb. 2):

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

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

Bei der Darstellung und Beschreibung wurde der auf dem Geoportal der Stadt Koblenz im Internet abrufbare, digitalisierte Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. (Geoportal Koblenz, abgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de>).

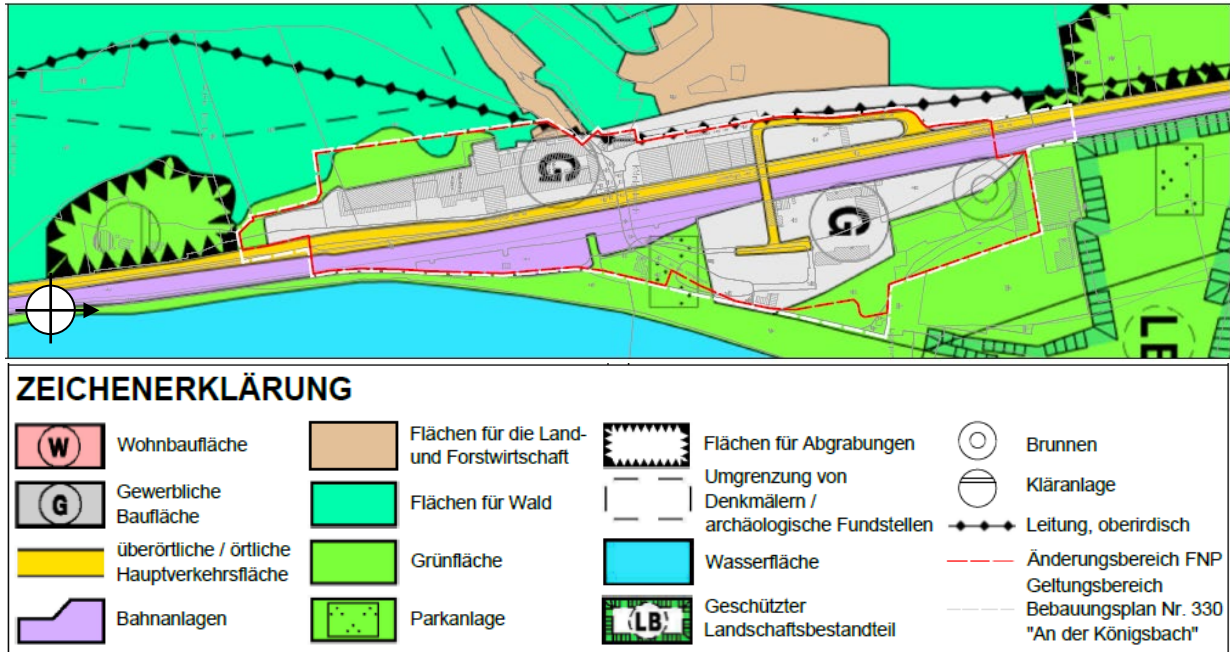


Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ - Teilbereiche „a“ und „b“ - (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP - Teilbereiche „a“ und „b“ (rote gestrichelte Linie) (o. Maßstab)

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

Seit dem Beschluss vom 21.07.2022 durch den Stadtrat der Stadt Koblenz zur separaten Verfahrensfortführung für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung, wurde der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche aufgespalten: „Teilbereich a“ umfasst die geplanten Wohnbauflächen östlich der B 9/Bahnfläche, einschließlich der hierfür erforderlichen Verkehrsflächen. „Teilbereich b“ umfasst die geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen. (vgl. Abb. 3)

Umfang der vorliegenden Feststellung ist „Teilbereich a“. Der Geltungsbereich der Satzung für den Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst und umfasst nunmehr eine Größe von ca. 8 ha. Auch der Änderungsbereich für die Feststellung der parallelen Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend angepasst und umfasst nunmehr eine Größe von ca. 6,6 ha. (vgl. Abb. 3, Abb. 4 und Abb. 5)

Die nachfolgenden Kapitel ab Kapitel 6 dieses Erläuterungsberichts (inkl. der Anlage) beziehen sich jedoch weiterhin auf den gesamten Bereich des bisherigen Bauleitplanverfahrens („a“ und „b“ bzw. Ost und West), da andernfalls die inhaltlichen Zusammenhänge nicht mehr nachvollziehbar wären.

Für weitere Informationen wird auf das Deckblatt „Erläuterung zur separaten Verfahrensfortführung“ verwiesen.

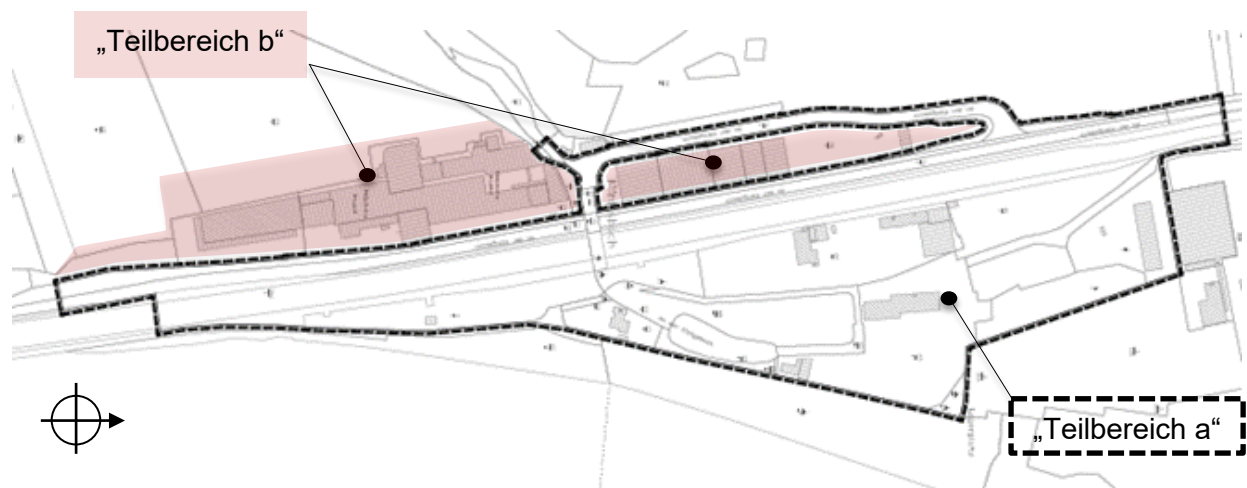
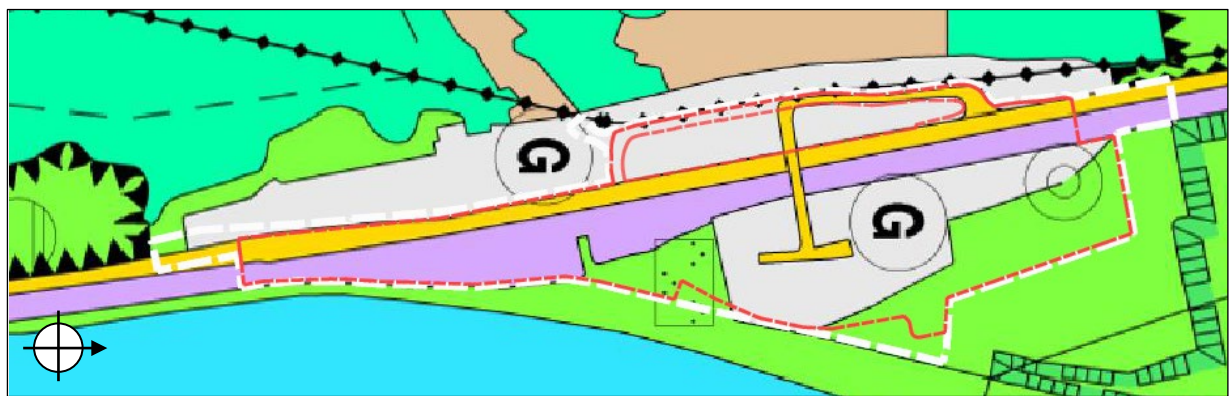


Abb. 3: Geltungsbereich „An der Königsbach“ – Teilbereich a- (o. Maßstab)
 Quelle: Stadtvermessungsamt Koblenz, November 2019, Ergänzung durch AS+P, August 2022



ZEICHENERKLÄRUNG		Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB		Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB		Sonstige Darstellungen	
	Wohnbaufläche		Grünfläche		Wasserfläche		Änderungsbereich FNP
	Gewerbliche Baufläche		Parkanlage		Überschwemmungsgebiet (ÜSG) i.S.v. § 76ff. WHG		Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 330 "An der Königsbach" ("Teilbereich a")
	überörtliche/örtliche Hauptverkehrsfläche		Geschützter Landschaftsbestandteil		Risikogebiete außerhalb v. ÜSG i.S.v. § 78b WHG		Vom Feststellungsbeschluss ausgeschlossen ("Teilbereich b")
	Bahnanlagen		Flächen für Abgrabungen		Umgrenzung von Denkmälern/archäologischen Fundstellen		Grenze Rahmenbereich/ Kernzone UNESCO-Welterbegebiet "Oberes Mittelrheintal"
	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft		Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen Brunnen / Kläranlage		Leitung, oberirdisch		
	Flächen für Wald						

Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ -Teilbereich a- (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP (rote gestrichelte Linie) -Teilbereich a- (o. Maßstab)

Quelle: Vgl. Internetseite des Geoportals der Stadt Koblenz, abgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552>, Zugriff: April 2020 und Stadtvermessungsamt Koblenz, November 2019 Ergänzung durch AS+P, August 2022

5. Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan

5.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Darstellungen des Teilbereichs „b“

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) enthält innerhalb des „Teilbereichs b“, der nicht Gegenstand dieser Satzung ist, folgende Darstellungen: „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“, „Flächen für Wald“, „Grünflächen“ und „Straßenverkehrsflächen bzw. „überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (Bundesstraße B 9 / „An der Königsbach“). Zudem verläuft hier teilweise von Norden nach Süden eine „oberirdische Hauptversorgungsleitung“ (20-kV-Freileitung bzw. heute Erdkabel). (vgl. Abb. 2 und Abb. 3).

Darstellungen innerhalb des „Teilbereichs a“

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) enthält innerhalb des „Teilbereichs a“, der Gegenstand der vorliegenden Satzung ist, folgende Darstellungen: „Gewerbliche Bauflächen“, „Grünflächen/Parkanlagen“, Flächen für „Bahnanlagen“ ((Bahnstrecke 2630 Köln-Bingen) und „Straßenverkehrsflächen bzw. „überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (Bundesstraße B 9 / „An der Königsbach“) sowie einen „Brunnen“ (Brunnen 9). (vgl. Abb. 2 und Abb. 3)

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

5.2 Inhalte und Zielsetzung bzw. Erfordernis der Änderungsplanung

Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und damit die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung zu gewährleisten ist der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung (Änderungsbereich, vgl. Abb. 5, rot gestrichelte Linie) zu ändern. Inhalt vorliegender Beschlussfassung ist zunächst „Teilbereich a“. Die Flächen und Darstellungsinhalte, die den „Teilbereich b“ betreffen und damit nicht Gegenstand der vorliegenden Feststellung sind, sind in Abb. 5 grau bzw. grauschraffiert und transparent dargestellt. Das Änderungserfordernis wird zur Verdeutlichung des Gesamtzusammenhangs im Folgenden für beide Teilbereiche dargelegt.

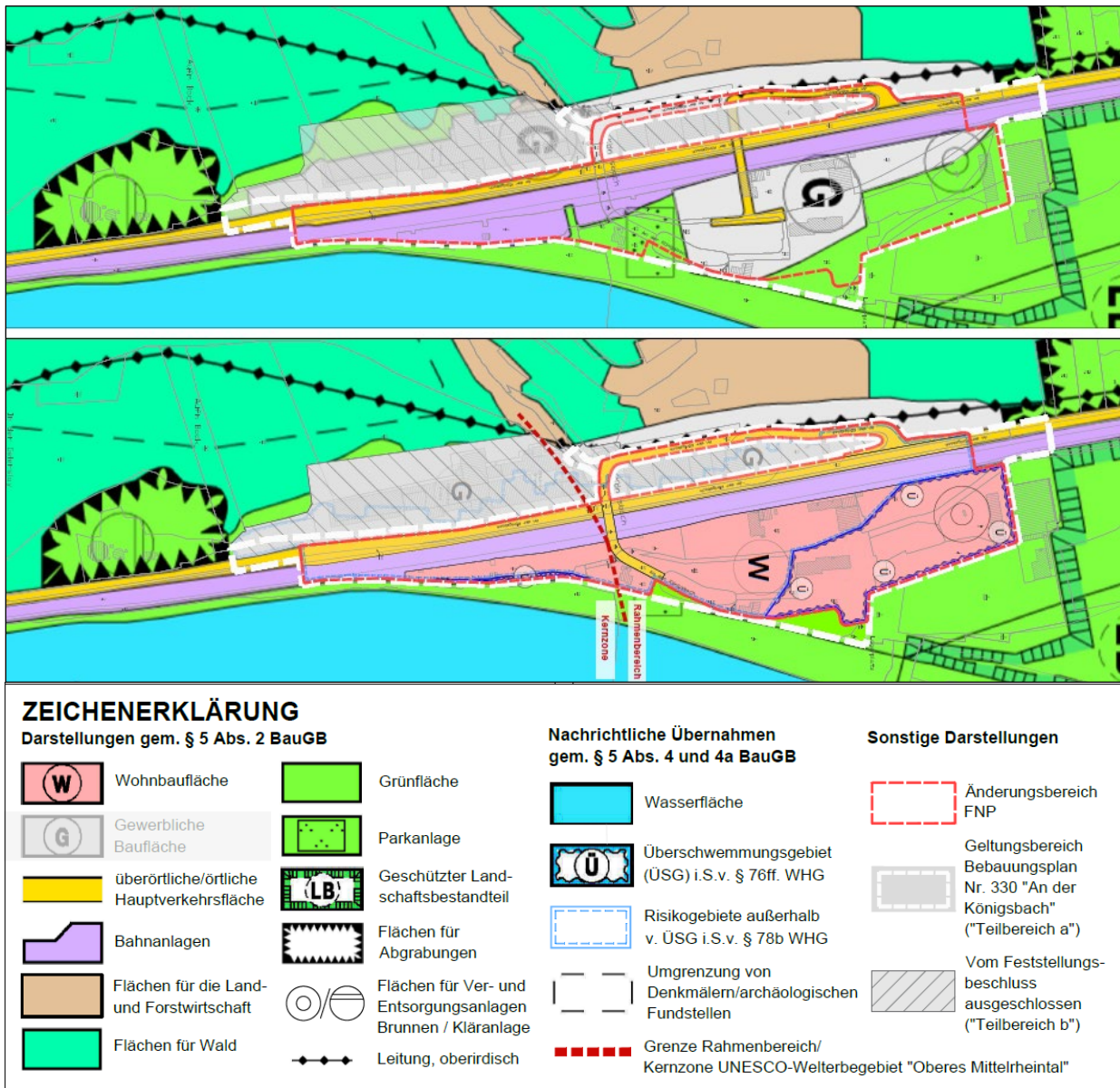


Abb. 5: Gegenüberstellung: aktuell wirksamer Flächennutzungsplan (1982) (oben) und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (unten) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP (rote gestrichelte Linie) (o. Maßstab)

Quelle: Vgl. Internetseite des Geoportals der Stadt Koblenz, abgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal/koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552>, Zugriff: April 2020 und Stadtvermessungsamt Koblenz, November 2019
Ergänzung durch AS+P, August 2022

Änderungserfordernis für „Teilbereich b“ westlich der B 9 / Bahn

Im Bereich westlich der Bahn / B 9 werden die „Gewerblichen Bauflächen“, analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt erweitert: in westliche Richtung, wo nach aktuell wirksamem Flächennutzungsplan „Flächen für Land- und Forstwirtschaft“, „Flächen für Wald“ und „Grünflächen“ dargestellt sind sowie in südliche Richtung, wo nach aktuell wirksamem Flächennutzungsplan „Grünflächen“ dargestellt sind. Damit soll die geplante städtebauliche Neuordnung des Gebiets, insbesondere der Erhalt der gewerblichen Nutzung der Koblenzer Brauerei gesichert werden. Die Überplanung der betroffenen südwestlich gelegenen Wald- und Grünflächen sowie geringfügig Flächen für die Land- und Forstwirtschaft ist aufgrund der einzuhaltenen Abstandsflächen der vorgesehenen Bebauung und damit zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich. Auch wenn Teilflächen hier bauleitplanerisch als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, so wird über die festgesetzten Baufenster im sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ sichergestellt, dass dort keine Gebäude errichtet werden; ohnehin lässt die heutige topographische Situation (Steilhänge) keine gewerbliche Bebauung bzw. Nutzung zu. Der Erhalt des Waldbereichs (keine Bebauung außerhalb der Baufenster und somit Erhalt der Bäume) außerhalb der Baugrenze ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags, der zwischen der Stadt Koblenz und dem Eigentümer des Koblenzer Brauereiareals geschlossen wird bzw. eines gesonderten Erschließungs- und Durchführungsvertrages / Subvertrages. Dieser wird bis zum Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss abgeschlossen sein. (vgl. auch Kap. 7.2, Ziel Z 89).

Die teilweise durch den westlichen Bereich von Norden nach Süden führende oberirdische Hauptversorgungsleitung, „Leitung-oberirdisch“ stellt eine 20-kV-Freileitung dar. Die Leitungsführung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1982 stimmt nicht mit der heutigen Situation überein; der Leitungsverlauf des heutigen 20-kV-Erdkabels müsste demnach angepasst und als „Leitung, unterirdisch“ dargestellt werden. Das wurde im Rahmen frühzeitiger Abstimmungen mit Vertretern der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) im Mai 2020 sowie vertiefender Untersuchung zur technischen Infrastruktur festgestellt. Im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Planungen ist voraussichtlich eine teilweise Verlegung bzw. ein teilweiser Rückbau erforderlich. Da ein genauer Verlauf noch nicht bekannt ist, wird in dem vorliegenden Entwurf zur FNP-Änderung auf eine Darstellung verzichtet. (vgl. auch Kap. 6.17 der Begründung zum Bebauungsplan)

Der hier beschriebene „Teilbereich b“ ist nicht Gegenstand des vorliegenden Feststellungsbeschlusses. Nach Klärung noch offener Fragestellungen soll auch für diesen Bereich westlich der B 9/Bahnfläche zeitnah ein Feststellungsbeschluss erfolgen. Für weitere Informationen wird auf das Deckblatt „Erläuterung zur separaten Verfahrensfortführung“ verwiesen.

Änderungserfordernis für „Teilbereich a“ östlich der B 9 / Bahn

Die östlich der Bahn / B 9 dargestellten Flächen werden im Hinblick auf die geplante Flächenentwicklung zu Wohnzwecken wie folgt geändert: die „Gewerblichen Bauflächen“, sowie zum überwiegenden Teil die „Grünflächen/Parkanlagen“ und teilweise die Fläche für „Bahnanlagen“ werden -ebenfalls nahezu analog zu den Festsetzungen bzw. der nachrichtlichen Übernahme des Bebauungsplans- als Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann die städtebauliche Zielsetzung, nämlich die Entwicklung eines vorgezogenen attraktiven südlichen Stadteingangs zu Koblenz, realisiert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche M1 (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird aufgrund der Darstellungsgrenze von 0,5 ha sowie einer nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht übernommen.

Bauliche Änderungen für die Bahnanlage 2630 Köln – Bingen im Zuge der Bauleitplanung sind nicht vorgesehen, die Bahnanlage bleibt unangetastet. Bei den Grundstücken Flur 1, Flurstück:

1/27 und 1/29, Flur 2, Flurstück: 3/6 handelt es sich um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. Die Flächen befinden sich zwar nicht im Eigentum der Deutschen Bahn AG, jedoch muss sie von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Es ist demnach frühzeitig eine Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hinsichtlich der Notwendigkeit einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zu treffen. Eine Machbarkeitsprüfung durch die DB AG mit anschließendem Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken und darauffolgender Teilungsvermessung und weitere notwendige Abstimmungen werden derzeit durchgeführt. Eine Freistellung wird zeitnah in Aussicht gestellt.

Die „Grünflächen/Parkanlagen“ an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans, sollen weiterhin einen begrünten Übergang zum Rheinufer gewährleisten bzw. ggf. als potenzielle Spiel- und Aktionsflächen für künftige Bewohnerinnen und Bewohner fungieren.

Die Darstellung „Brunnen“ wird beibehalten, da der in diesem Bereich liegende Horizontalfilterbrunnen (Brunnen 9) insbesondere als Abwehrbrunnen und voraussichtlich zur künftigen Löschi- und Wasserversorgung des Plangebiets erhalten bleiben muss. (vgl. auch Kap. 6.17 der Begründung zum Bebauungsplan).

Des Weiteren erfolgen Anpassungen im Bereich der dargestellten „Straßenverkehrsflächen“ bzw. „überörtlichen/örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ gemäß der heutigen Bestandssituation des Straßenverlaufs. Im Wesentlichen bedeutet dies eine Verschiebung des Brückenbauwerks „An der Königsbach“ in südliche Richtung und stellt sich wie folgt dar: die Darstellung der Verkehrsfläche wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze in Richtung Süden erweitert und gemäß der heute bestehenden, über die B 9 und Bahnfläche verlaufenden Brückensituation bis an den bestehenden Böschungsbereich östlich der B 9/Bahnfläche aktualisiert. Der Knotenpunkt B 9 / „An der Königsbach“ im Nordwesten des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans wird -weitestgehend analog zur Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“- ebenfalls geringfügig erweitert.

Änderungserfordernis für beide Teilbereiche „a“ und „b“

In der Flächennutzungsplanänderung sind zudem nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB analog zum Bebauungsplan kenntlich gemacht:

Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rheins (gem. § 76 ff. WHG) sowie ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG) wurden nachrichtlich übernommen. Demnach sind insbesondere die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG zu beachten, der u. a. folgendes besagt: für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen (Verbot § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Beantragung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz als obere Wasserbehörde, nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Die Hochwasserverträglichkeit des jeweiligen Bauvorhabens ist gemäß § 78 Abs. 5 WHG detailliert zu beschreiben und nachzuweisen. (s. auch Kap. 6.6 in der Begründung zum Bebauungsplan).

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans bzw. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt auch innerhalb der Schutzzonen II und IIIA des rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „Wasserwerk Oberwerth (401950293)“. Die Flächen liegen mit Ausnahme eines Teilbereichs innerhalb der Schutzzone III A. Für die Schutzzone III A gelten die Verbote für die Zone III B und weitere darüber hinaus; diese sind der Rechtsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes zu entnehmen. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten des „Teilbereichs a“ (nordöstlich der Aktivkohle-Reinigungsanlage / südlich der Wintersporthalle des TC Oberwerth) liegt innerhalb der Schutzzone II (s. roter Pfeil auf Abb. 6, Kap. D). (s. auch Kap. 6.9

in der Begründung zum Bebauungsplan) Auf eine Darstellung in der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

Mit den erläuterten Darstellungen und Aussagen wird der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Referat 43, Bauwesen, Koblenz (vom 20.09.2021) im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

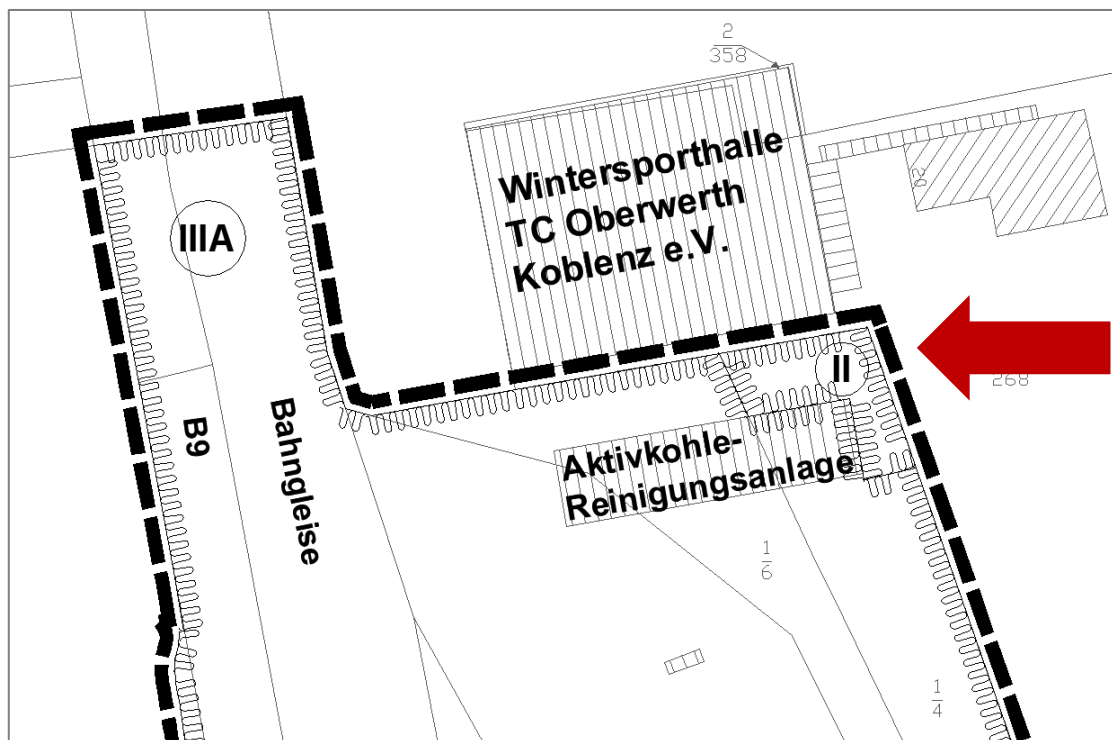


Abb. 6: Ausschnitt zur Lage des Geltungsbereiches der Trinkwasserschutzgebiete II und IIIA im Norden des Plangebiets.

Quelle: AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt, März. 2021

Die Stadt Koblenz ist sich darüber bewusst, dass die Lage der als Wohnbaufläche dargestellten Flächen in einem Überschwemmungsgebiet bzw. einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten eine Restriktion darstellt. Aus diesem Grund wurde parallel zum Bauleitplanverfahren auf der Grundlage von fachgutachterlichen Untersuchungen eine Reihe von Maßnahmen zur Hochwasservorsorge und Risikominimierung der Gefährdung von Menschenleben, der Gesundheit oder Sachgütern vorgesehen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (z. B. Höhenlage). Auch der Lage im Trinkwasserschutzgebiet wurde u. a. im Hinblick auf Vorgaben zu notwendigen Abgrabungen sowie die Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser berücksichtigt. Es wird ergänzend auf Kap. 6.6 und 6.9 in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Grenze zwischen der Kernzone und dem Rahmenbereich des UNESCO-Welterbegebiets „Oberes Mittelrheintal“ (dunkelrot-gestrichelte Linie) wird -entsprechend der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Referat 43, Bauwesen, Koblenz (20.09.2021)- nachrichtlich übernommen. Hierzu wurden die Karte 20 a des LEP IV (nach der 3. Teilfortschreibung Kap. Erneuerbare Energien) bzw. die Karte der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord AG (Bearbeitungsstand: Juli 2005, abgerufen auf der Internetseite des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ unter: <https://www.welterbe-mittelrheintal.de/unescowom/gebietskulisse>) zugrunde gelegt. Wie in der Planzeichnung dargestellt befindet sich nördlich dieser Grenze der Rahmenbereich und südlich die Kernzone des Welterbegebiets „Oberes

Mittelrheintal“. Detaillierte Ausführungen zum Umgang mit der Lage im UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ sind dem Anlagendokument zur Begründung des Bebauungsplans „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ bzw. unten in Kapitel 7 zu entnehmen. (vgl. auch Kap. 6.15 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Anordnung und Umgrenzung der Flächen erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfskonzepts für das Areal der Koblenzer Brauerei (Stand: Mai 2021) bzw. des aktuellen Bebauungsplanentwurfs zum Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (Fassung zur Satzung).

Die hier erläuterten nachrichtlichen Übernahmen innerhalb des „Teilbereichs b“ sind nicht Gegenstand des vorliegenden Feststellungsbeschlusses. Nach Klärung noch offener Fragestellungen soll auch für diesen Bereich westlich der B 9/Bahnfläche zeitnah ein Feststellungsbeschluss erfolgen. Für weitere Informationen wird auf das Deckblatt „Erläuterung zur separaten Verfahrensfortführung“ verwiesen.

Innerhalb des gesamten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (Teilbereiche „a“ und „b“) werden somit „Wohnbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, Flächen für „Bahnanlagen“, „Straßenverkehrsflächen“ bzw. „überörtliche/örtliche Hauptverkehrsflächen“, und ein „Brunnen“ dargestellt. Nachrichtlich übernommen werden das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet, die Grenze des Risikogebiets außerhalb des Überschwemmungsgebiets sowie die grobe Grenze zwischen der Kernzone und dem Rahmenbereich des UNESCO-Welterbegebiets „Oberes Mittelrheintal“ aufgenommen. (vgl. Abb. 5).

Mögliche abweichende Darstellungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan sind auf eine nicht parzellenscharfe Darstellung oder eine Darstellungsgrenze von 0,5 ha im Flächennutzungsplan zurückzuführen.

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

Nachdem im Februar/März 2019 eine erste städtebaulich-architektonische Ideenskizze für das Areal der Koblenzer Brauerei entwickelt worden war, deren Intention es war, durch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Areals der Koblenzer Brauerei und die Ergänzung von weiteren gewerblichen Nutzungen sowie eines dem Rhein zugewandten Wohngebiets einen neuen, vorgezogenen südlichen Stadteingang zu formulieren, wurde diese weiter in einem städtebaulichen Entwurfskonzept im April 2020 konkretisiert. Diese Konkretisierung, die dem Konzeptionsbeschluss im Frühjahr 2020 zugrunde lag, wurde erneut überarbeitet, zuletzt im Mai 2021, wobei im Wesentlichen die zwischenzeitlich vorangeschrittenen Planungen im Südwesten des Plangebiets aufgenommen wurden. Das Konzept bildet die maßgebliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Abb. 7).



Abb. 7: Städtebauliche Konzeption (Aktualisierung Mai 2021) – Übersicht Nutzungen

Quelle: AS+P, Mai 2021

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

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

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

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

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

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

7. Planungsrechtliche Vorgaben

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

7.1 Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV)

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

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

Ziel Z 36

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

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

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

Ziel Z 31

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

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

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

Mit der Stellungnahme vom 20.09.2021 bestätigt die Obere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz), dass das Ziel Z 31 des LEP IV durch die Planung nicht negativ betroffen wird und dass es keines Zielabweichungsverfahrens bedarf.

Ziel Z 34

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

All diesen Kriterien wird hier entsprochen. Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung auf dem Areal ist als ganzheitlicher Ansatz und als eine Einheit im Sinne der Innenentwicklung zu

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

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

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

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

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

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

Die obere Landesplanungsbehörde (E-Mail vom 26.03.2021) kommt nach Prüfung der aufgeführten Darlegung zu dem Schluss, dass -gegenüber der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2020- kein Erfordernis zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens von Ziel 34 des LEP IV gesehen wird. Diese Sichtweise wird vom Referat Bauwesen der SGD Nord geteilt, mit dem die Frage der ausschließlich räumlichen und funktionalen Anbindung des neuen

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

Siedlungskomplexes "An der Königsbach" an bereits bestehende Siedlungseinheiten erörtert wurde. Auch bedarf es keines Zielabweichungsverfahrens von Ziel 31 des LEP IV.

Mit der Stellungnahme vom 20.09.2021 bestätigt die Obere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz), dass das Ziel Z 34 des LEP IV durch die Planung nicht negativ betroffen wird und dass es keines Zielabweichungsverfahrens bedarf.

Grundsatz G 86

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

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

Ziel Z 87

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

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

Ziel Z 115

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

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

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

Die Stadt Koblenz und explizit der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“ (Karte 9), mit einer landesweiten Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft aufgrund der Talgröße,

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

⁷ Vgl. Ebenda, S. 108

⁸ Vgl. Ebenda, S. 128

der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern. Durch den Status UNESCO Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Zudem besitzt es Bedeutung für die Naherholung im Raum Koblenz. **(Ziel Z 91)**⁹

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

Auch hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter als planrelevante übergeordneten Ziele des Umweltschutzes wird im Teil C des LEP Bezug auf das Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ genommen und als Entwicklungsschwerpunkt dargelegt.¹³ Eine detaillierte Beurteilung des Planungsvorhabens am Eingang zum Mittelrheintal mit einem Nachweis der Welterbeverträglichkeit der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Oberes Mittelrheintal“ wird in Kapitel 6.15 der Be-

⁹ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil B, S. 111, 177 (15a)

¹⁰ Vgl. Ebenda, Teil B, S. 114

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

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

¹³ Vgl. Ebenda, Teil C, S. 196

gründung zum Bebauungsplan bzw. dem Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe ‚Oberes Mittelrheintal‘“ aufgezeigt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Zu Ziel Z 91 (Erholungs- und Erlebnisräume) und zu Ziel Z 92 (landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften) hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz mit Urteil vom 28.04.2021 - 8 C 10535/19.OVG - festgestellt, dass diese Aussagen für die kommunale Bauleitplanung keine räumlich und sachlich bestimmten, abschließend abgewogenen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG), sondern bei der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze darstellen: „Insgesamt kommt den Geboten in Z 91 und Z 92 zur Sicherung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Kulturlandschaft für die kommunale Bauleitplanung nicht die Bedeutung einer von räumlich und sachlich bestimmten, abschließend abgewogenen Festlegung zu, sondern vielmehr von Grundsätzen der Raumordnung, die ebenso wie die Belange der Erhaltung des Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.“¹⁴

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz den landesplanerischen Vorgaben nicht widerspricht. Die obere Landesplanungsbehörde bzw. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sieht in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2020 grundsätzlich keine Bedenken gegen die Neuordnungs- und Entwicklungsplanung des Bauleitplanverfahrens. Vorbehalte aufgrund des Tangierens der Ziele Z 31 und Z 34 des LEP IV konnten im Laufe des Verfahrens ausgeräumt werden. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich. Dies bestätigt die Obere Landesplanungsbehörde mit der Stellungnahme vom 20.09.2021 (Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz). Es wird ergänzend auf Kapitel 4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

¹⁴ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28.04.2021 – 8 C 10535/19

7.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt in einem Areal, für das im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald die nachfolgenden siedlungs- und freiraumstrukturellen Gebietsausweisungen festgelegt sind. Des Weiteren ist die Bahntrasse (Köln-Bingen) als „Großräumige Verbindung-Schiene“ nachrichtlich übernommen. (vgl. Abb. 8)



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

Ziel Z 33

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

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

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

Unter Annahme eines Planungshorizontes bis zum Jahr 2040 mit der dazu passenden Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mittlere Variante) wird für die Stadt Koblenz ein Bedarfswert von 237,51 ha errechnet. Der sich in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan enthält 83 ha Wohnbauflächen und 8 ha gemischte Baufläche, die zur Hälfte angerechnet werden. Summiert mit den Baulücken aus der aktuellen Erfassung der Stadt Koblenz ergibt sich eine Potenzialfläche von 121 ha. Es ergibt sich somit ein Schwellenwert (Bedarfswert – Potenzialfläche = Schwellenwert) von 116,51 ha.¹⁶ Dieser wird durch die Flächennutzungsplanänderung eingehalten. Das wird der Stadt Koblenz auch in der Landesplanerischen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 08.09.2020 sowie vom 20.09.2021 attestiert.

Ziel Z 53

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

Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist aufgrund des Maßstabs des Regionalen Raumordnungsplanes kaum möglich. Es ist jedoch in einer vergrößerten Darstellung deutlich ablesbar, dass die bestehenden Siedlungsflächen (ATKIS Basisdaten Bebauung) bei der Ausweisung des Regionalen Grünzugs ausgenommen sind. Die grüne senkrechte Schraffur ist unterbrochen. Auch die obere Landesplanungsbehörde teilt diese Auffassung, eine entsprechende Bestätigung seitens der Behörde erfolgte am 19.03.2020.¹⁸ Da sich die Planungen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vorwiegend, auf den derzeit bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen beschränkt, ist keine Überlagerung mit einem Regionalen Grünzug absehbar. Das bestätigt auch die Obere Landesplanungsbehörde (Referat 41 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz) mit ihrer Stellungnahme vom 20.09.2021.

Grundsätze G 61, G 63

Das gesamte Areal zwischen dem Rhein im Osten und der Bundesstraße B 327, das vorwiegend von Waldflächen geprägt ist, wird im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ ausgewiesen. Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt im Raumordnungsplan wird ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen. Nach dem **Grundsatz G 61** sollen in den Bauleitplänen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.¹⁹ Gemäß dem **Grundsatz G 63** soll innerhalb des Vorbehaltsgebiets regionales

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

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

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

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

¹⁹ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 35

Verbundsystem der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.²⁰ (vgl. auch Themenkarte 05)

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

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

Ziel Z 67

Östlich der Bahntrasse sind die Flächen außerhalb der dargestellten Siedlungsflächen (ATKIS Basisdaten Bebauung) in der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans als „Vorranggebiete für Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Nach dem Ziel Z 67 sieht der Regionale Raumordnungsplan vor, dass diese Bereiche von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten sind.²¹

Im Rahmen von Abstimmungen mit der SGD Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sowie der Abteilung 4 Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen) im Oktober 2019 und März 2020²² wurde zunächst festgestellt, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen nicht in das Vorranggebiet Hochwasserschutz eingreifen. Mit der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im Zuge der Gesamtstellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 20.09.2021 wurde jedoch festgestellt, dass nördlich und östlich der vorgesehenen Bebauung (Gewerbe und Wohnen) nach der verbindlichen Plankarte des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 das Vorranggebiet Hochwasserschutz direkt angrenzt und dort das Plangebiet in Teilbereichen innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz liegt.

Eine Bebauung innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz sei nur dann mit Ziel Z 67 des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017, wonach die Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten sind, vereinbar, wenn den Anforderungen der oberen Wasserbehörde (Referat 32) im Hinblick auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Rechnung getragen würde.

Das Referat 32 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, hat mit Stellungnahme vom 25.02.2021 dem Bebauungsplan zugestimmt; auch die Obere Landesplanungsbehörde hat unter Berücksichtigung der Stellungnahme von Referat 32 festgestellt, dass mit Blick auf das betroffene Vorranggebiet Hochwasserschutz kein Verstoß gegen Ziel Z 67 des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 vorliegt.

Mit der kommunalen Bauleitplanung wird also das regionalplanerische Ziel des Vorrangs Hochwasserschutz beachtet; den Anforderungen des Anpassungsgebots nach § 1 Abs. 4 BauGB wird damit genügt und die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist nicht erforderlich.

Grundsatz G 74

²⁰ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 37

²¹ Vgl. Ebenda, S. 39

²² Vgl. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Schreiben mit E-Mails vom 31.10.2019 und vom 19.03.2020

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

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.²³

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

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

Ziel Z 89

Im Westen grenzen an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Waldflächen, die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ ausgewiesen sind. Nach dem Ziel Z 89 dürfen Vorranggebiete für Forstwirtschaft für andere Nutzungen und Funktionen, welche die forstwirtschaftlichen Belange und die übrigen Waldfunktionen beeinträchtigen, nicht in Anspruch genommen werden.²⁴

Die Bauleitplanung greift jedoch in das Vorranggebiet Forstwirtschaft nicht ein. Auch wenn Teilflächen im südwestlichen Geltungsbereich bauleitplanerisch als Gewerbegebiet festgesetzt werden, so wird über die festgesetzten Baufenster sichergestellt, dass dort keine Gebäude errichtet werden; ohnehin lässt die heutige topographische Situation (Steilhanglage) keine gewerbliche Bebauung zu. Der Erhalt des Waldbereichs (keine Bebauung außerhalb der Baufenster und Erhalt der Bäume) außerhalb der Baugrenze ist Gegenstand des städtebaulichen

²³ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 41-42

²⁴ Vgl. Ebenda, S. 48

Vertrags, der zwischen der Stadt Koblenz und dem Eigentümer des Koblenzer Brauereiareals geschlossen wird bzw. eines gesonderten Erschließungs- und Durchführungsvertrages / Subvertrages, der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Auch das Forstamt stimmt (mit Stellungnahme vom 12.08.2021 im Zuge des Verfahrensschrittes gem. § 4 Abs. 2 BauGB) dem aktuellen Planungsstand aus forstrechtlicher Sicht zu. Mit E-Mail vom 18.03.2022 der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Nord), Koblenz liegt ein Verstoß gegen das Ziel Z 89 unter Berücksichtigung der Aussage des Forstamts nicht vor, es bedarf keines Zielabweichungsverfahrens.

Die Ziele, die mit den Vorranggebieten Forstwirtschaft auf regionalplanerischer Ebene verfolgt werden, bleiben demnach unangetastet.²⁵

Grundsatz G 97

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

Die Region Koblenz am Mittelrhein verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale mit hohem Erlebniswert und der historischen Stätten über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich auch aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals als UNESCO-Welterbe. Als Erläuterung zu diesem Grundsatz wird im Textteil des Regionalen Raumordnungsplans ausgeführt, dass der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden soll. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in diesen Vorbehaltsgebieten vermieden werden.²⁶

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

Ziel Z 49

Im Regionalen Raumordnungsplan sind dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen benannt, die eine erhebliche Fernwirkung aufweisen (Themenkarte 08). Mit dem Ziel Z 49 wird

²⁵ Vgl. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Schreiben mit E-Mail vom 19.03.2020

²⁶ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 50

hierzu formuliert, dass dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren sind.

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

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

Die Flächennutzungsplanänderung sichert die bereits bestehenden Gewerblichen Bauflächen und ergänzt diese um Wohnbauflächen. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt dabei keine Blickbeziehungen zu den genannten landschaftsprägenden Gesamtanlagen. Die auf der anderen Rheinseite gelegenen Anlagen sind durch den trennenden Flusslauf weit genug entfernt. Auch das rund 2 km entfernte Schloss Stolzenfels wird in seinem Erscheinungsbild durch die deutlich höher gelegene exponierte Lage nicht beeinträchtigt.

Das konkrete Maß der baulichen Nutzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ festgesetzt; die Vereinbarkeit mit den dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen wird entsprechend aufgezeigt.

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

Auch mit Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Koblenz vom 20.09.2021 bestätigt das Referat 41 Obere Landesplanungsbehörde, dass keine Verstöße gegen das Ziel Z 49 erkennbar seien. Für weitere Ausführungen wird auf das Kapitel 6.15 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. das Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe ‚Oberes Mittelrheintal‘“ verwiesen.

Ziel Z 59

Nach dem Ziel Z 59 sind die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den „Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus“ von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in großen Flusstälern und insbesondere in den Hangbereichen nicht zulässig. Große Einzelbauwerke Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild in den großen Flusstälern nicht beeinträchtigt werden.²⁷

Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung im Plangebiet ist als ganzheitlicher Ansatz und als eine Einheit im Sinne der Innenentwicklung zu verstehen. Dabei erfolgt die Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der nach Auffassung der Stadt Koblenz keine Zersiedlung darstellt, sondern ein historisch gewachsener eigenständiger Siedlungskörper ist, der nunmehr neu geordnet wird (vgl. auch Kap. 7.1., Ziele Z 31 und Z 34) Es werden

²⁷ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 35

bereits in Anspruch genommene Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und nur in den Randbereichen zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Das konkrete Maß der baulichen Nutzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Rahmen des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ festgesetzt. Hierbei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ebenfalls zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Ziel Z 59 bzw. die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild werden damit nicht beeinträchtigt; das bestätigt auch die Obere Landesplanungsbehörde bzw. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz mit der Stellungnahme vom 20.09.2021.

Für weitere Ausführungen wird auf das Kapitel 6.15 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. das Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe ‚Oberes Mittelrheintal‘“ verwiesen.

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

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

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

Bereits im bestehenden Flächennutzungsplan sind die gewerblichen Flächen als solche ausgewiesen und werden entsprechend genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebiets der Flächennutzungsplanänderung sind Wohnbauflächen vorgesehen. Planungsrecht für Nutzungen, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören können, wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht geschaffen. Zudem wird das konkrete Maß der baulichen Nutzung zur Sicherung des Einklangs mit dem charakteristischen räumlichen Erscheinungsbild der Welterbestätte im Rahmen des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ festgesetzt und die Vereinbarkeit aufgezeigt.

Eine detaillierte Beurteilung des Planungsvorhabens am Eingang zum Mittelrheintal mit einem Nachweis der Welterbeverträglichkeit der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Oberes Mittelrheintal“ wurde in einem eigenständigen Dokument erarbeitet. Für detaillierte Ausführungen wird auf das Dokument „Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO Weltkulturerbe ‚Oberes Mittelrheintal‘“ verwiesen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz den regionalplanerischen Vorgaben nicht widerspricht. Auch mit Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (Stellungnahme der Struktur- und Ge-

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

nehmigungsdirektion Nord, Koblenz vom 20.09.2021) werden die raumordnerischen Erfordernisse gemäß Kapitel 4.6 im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 als hinlänglich behandelt angesehen.

7.3 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021

Nach § 1 der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (gemäß der Anlage zu dieser Verordnung) als Raumordnungsplan festgesetzt.

Bei den als Ziel (mit „Z“) gekennzeichneten Festlegungen handelt es sich um Ziele der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Adressat sind die in § 4 Abs. 1 und 2 ROG genannten Stellen und Personen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen haben.

Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im Zuge der Gesamtstellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD Nord), Koblenz (vom 20.09.2021 im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 330 „An der Königsbach“, der in Teilbereichen innerhalb des Vorranggebiets Hochwasserschutz (Ziel Z 67 gem. Regionalplan Mittelrhein-Westerwald, 2017) liegt, folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung der BRPHV in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. ergänzend auch Kap. 4.3 in der Begründung zum Bebauungsplan):

Abschnitt B. Festlegungsteil, I. Allgemeines, 1. Hochwasserrisikomanagement, I. 1.1 (Z)

Nach Abschnitt B. Festlegungsteil, I. Allgemeines, 1. Hochwasserrisikomanagement, I.1.1 (Z) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen -einschließlich der Siedlungsentwicklung- die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung wurden die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten geprüft (Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Angaben zu gesetzlichen Überschwemmungsgebieten und hochwassergefährdeten Gebieten (<https://hochwassermanagement.rlp-um-welt.de>)).

Zudem wurde im Hinblick auf die Risiken von Hochwassern im Plangebiet eine vertiefende fachliche Betrachtung durchgeführt: Die Wassertiefen sind durch das Büro Björnson Beratende Ingenieure GmbH (BCE GmbH), Koblenz in höherer Genauigkeit ermittelt worden als sich diese aus den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten herauslesen lassen. Hierfür wurden die drei Hochwasserszenarien HQ10, HQ100 und HQextrem untersucht, Simulationen erstellt und die Wassertiefen im jeweiligen Hochwasserfall bezogen auf die heutige Bestandssituation zu ermitteln.

Teilbereiche im östlichen Änderungsbereich (Wohnbauflächen) liegen in einem gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheins (Rechtsverordnung vom 11.12.1995), das Überschwemmungsgebiet ist im Änderungsbereich zum Flächennutzungsplan analog zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der eingetragene Grenzverlauf entspricht dem sog. Rückhaltebereich, der im Zuge einer graphischen Nachdigitalisierung 2014 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion vorgenommen wurde. Im Rückhaltebereich breitet sich bei Überflutung das Wasser in der Fläche aus (Retentionsraum); hier ist von einer geringen Durchströmung auszugehen. In der digitalisierten Fassung der Karte des Überschwemmungsgebietes ist des Weiteren der Abflussbereich eingetragen, in dem mit einer höheren Fließgeschwindigkeit

zu rechnen ist; er befindet sich östlich des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen wurden in die Prüfung von Hochwasserrisiken einbezogen. Zur Risikominimierung der Gefährdung von Menschenleben, der Gesundheit oder Sachgütern wurden für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bzw. die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen mehrere Maßnahmen ergriffen, die über Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Für bauliche Anlagen innerhalb des nachrichtlich übernommenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG (bspw. innerhalb der Gewerblichen Bauflächen) wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen; diese ist Bestandteil der Ausführungsplanung.

Mit der vorgenommenen Prüfung vorhandener Daten zum Hochwasserschutz, der detaillierten fachgutachterlichen Untersuchung zum Retentionsraum sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen in Verbindung mit ohnehin geltenden Rechtsverordnungen wird insgesamt dem Ziel I.1.1 zu genüge Rechnung getragen.

Abschnitt B. Festlegungsteil, I. Allgemeines, 2. Klimawandel und -anpassung, I. 2.1 (Z)

Die Ziffer 2. Klimawandel und -anpassung unter I. Allgemeines enthält die Vorgabe I.2.1 (Z). Danach sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer wurden nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend geprüft, wie zuvor zu Z I. 1.1 ausgeführt (Untersuchungen zu Szenarien zum Rhein-Hochwasser).

Auch die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurden nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend geprüft. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Entwässerungskonzeption durch das Büro Björnson Beratende Ingenieure, GmbH, Koblenz erarbeitet, bei der unter anderem die Auswirkungen einer möglichen Starkregensituation für das Einzugsgebiet des Bebauungsplans bzw. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans untersucht wurde. Es werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse gemacht, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden (Aufnahme eines Hinweises zur Starkregengefährdung / Starkregenvorsorge in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans) bzw. im Zuge der Ausführungsplanung weiter zu prüfen sind (z. B. Ableitung in den Rhein über die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Entwässerungsrinnen). In Abhängigkeit von der endgültigen städtebaulichen Planung und einer dazu konkreten Straßenplanung werden konkreten Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse abgestimmt und festgelegt, ggf. in einer Kombination von Ableitung von Niederschlagswasser und Einstau von Niederschlagswasser in den Flächen.

Zudem wurde durch das Büro Björnson Beratende Ingenieure, GmbH, Koblenz, eine Risikoabschätzung bezüglich Starkregenereignissen im Hinblick auf die Dimensionierung und Weiternutzung der Verrohrung des Königsbachs erstellt (Bachverrohrung Königsbach mit Hydraulische Berechnung NA-Modell Bestandserfassung, März 2021). Im Ergebnis wurde ein ausreichendes Abflussvermögen der Verrohrung nachgewiesen. Es wird weitergehend auf die entsprechenden Kapitel 6.6, 6.7 und 6.17.4 in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Eine Untersuchung zur Technischen Infrastruktur durch das Büro Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Koblenz, hat bei einer Prüfung der Anforderungen der Regenwasser- und Abwasserführung auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes bestätigt, dass die Verlegung sämtlicher Rohrleitungs- und Kabeltrassen mit den geplanten Straßenquerschnitten nach derzeitiger Planung (innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen) möglich ist (vgl. auch Kap. 6.17 in der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser erübrigt sich, da das Plangebiet nicht im Küstengebiet liegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass den Zielen der Raumordnung entsprochen wird.

Abschnitt B. Festlegungsteil, II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen, 2. Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 1 WHG, II. 2.2 (G)

Des Weiteren ist in dieser Verordnung des Bundes der Abschnitt B. Festlegungsteil, II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen, 2. Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG relevant. Nach der Vorgabe II.2.2 (G) sollen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Mit der Planung verbinden sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger am Rhein; des Weiteren wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung wurden Hochwasserszenarien untersucht sowie anschließend eine Retentionsraumberechnung durchgeführt: Ausgehend von einem ungefähren mittleren Wasserspiegel von 68,5 mNN bei einem HQ 100 wurde für die geplanten Baustrukturen zwischen Bahnstrecke und Rhein eine Geländehöhenkonzeption entwickelt, die das Gebiet in einen nördlichen, mittleren und südlichen Teil gliedert („dreistufige Zonierung“). Für diese einzelnen Teilbereiche wurden neben der Planung einer aufgeständerten Bauweise für Gebäudekörper verschiedene grundsätzliche Höhenlagen definiert, zum einen für die Sohle der geplanten Stellplatzanlagen der Gebäude und die Höhe des Fußbodens des ersten Wohngeschosses, zum anderen für die geplanten Straßen und Freiflächen (Geländeoberkante). Insgesamt ergibt sich beim Vergleich zwischen Bestands- und Planfall und bezogen und gemittelt auf die einzelnen Teilflächen für alle Gebäude-, Straßen- und Freiflächen ein Retentionsraumgewinn von 2.600 m³.

Der Eingriff in den für das Hochwasser wichtigen Retentionsraum kann also als verträglich angesehen werden; durch geringfügigen Bodenabtrag im südlichen Bereich, der die Belange des Grundwasserschutzes ausreichend berücksichtigt, wird in der Gesamtbetrachtung sogar Retentionsraum gewonnen. (vgl. auch Kap. 6.6, 7.9 und 7.13 in der Begründung zum Bebauungsplan)

Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben ist Teil der Gesamtkonzeption, bspw. über Festsetzungen und Hinweise für die Allgemeinen Wohngebiete oder über Hinweise für die Gewerbegebiete.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass den Grundsätzen der Raumordnung entsprochen wird.

Umgang mit den Zielen und Grundsätzen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021

Die dargelegten Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz sind mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgestimmt.

Mit Stellungnahme vom 25.02.2021 hat das Referat 32 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz dem Bauleitplanverfahren zugestimmt sowie die Obere Landesplanungsbehörde (Referat 41) unter Berücksichtigung der Stellungnahme von Referat 32 festgestellt, dass mit Blick auf das betroffene Vorranggebiet Hochwasserschutz kein Verstoß gegen Ziel Z 67 des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 vorliegt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht seien die ursprünglichen Bedenken ausreichend behandelt und ausgeräumt.

Mit der vorliegenden kommunalen Bauleitplanung werden demnach die aufgeführten Ziele und Grundsätzen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 berücksichtigt; eine Verwirklichung der Vorhabenplanung steht in keinem Konflikt.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ungefähre Lage des Plangebiets „An der Königsbach“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ -Teilbereiche „a“ und „b“- (weiße gestrichelte Linie) (o. Maßstab).....	11
Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ -Teilbereiche „a“ und „b“- (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP -Teilbereiche „a“ und „b- (rote gestrichelte Linie) (o. Maßstab).....	12
Abb. 3: Geltungsbereich „An der Königsbach“ – Teilbereich a- (o. Maßstab).....	13
Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (1982) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ -Teilbereich a- (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP (rote gestrichelte Linie) -Teilbereich a- (o. Maßstab)	13
Abb. 5: Gegenüberstellung: aktuell wirksamer Flächennutzungsplan (1982) (oben) und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (unten) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ (weiße gestrichelte Linie) bzw. Änderungsbereich des FNP (rote gestrichelte Linie) (o. Maßstab).....	15
Abb. 6: Ausschnitt zur Lage des Geltungsbereiches der Trinkwasserschutzgebiete II und IIIA im Norden des Plangebiets.....	18
Abb. 7: Städtebauliche Konzeption (Aktualisierung Mai 2021) – Übersicht Nutzungen	20
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	28