



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0387/2025/1		Datum: 21.08.2025		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan / ku		
Betreff: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 356 "Baugebiet Am Bubenheimer Bach", Bubenheim				
Gremienweg:				
04.09.2025	Stadtrat	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen
	öffentlich			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ im Stadtteil Bubenheim gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB -.

Begründung:

Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage, welche allein im Innenbereich Bubenheims nicht gedeckt werden kann, wird die Ausweisung des gegenständlichen Neubaugebiets angrenzend zum westlichen Siedlungsrand, südlich der St. Maternus-Straße (K 12), erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden.

Der großzügig gefasste Geltungsbereich mit seinen rd. 6,8 ha soll neben seinen Bauflächen auch öffentliche Grün-/Gemeinschaftsflächen und Verkehrsflächen beinhalten. Die Berücksichtigung von u. a. naturschutzfachlichen sowie wasserwirtschaftlichen Belangen ist im weiteren Verfahrensverlauf noch abzuarbeiten. Die Flächen- bzw. Nutzungsaufteilung sowie Geltungsbereichsabgrenzung wird sich im Rahmen der weiteren Bearbeitung noch konkretisieren.

Beachtung finden hierbei u. a. auch die bereits vorliegenden Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz. Ebenfalls steht derzeit nur die in der FNP-Fortschreibung als „W-BH-01 Am Kreuzchen“ deklarierte Fläche zur städtebaulichen Entwicklung in Rede. Dies erfolgt im Sinne einer schrittweisen, auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmten und hiermit einhergehenden Entwicklung im Stadtteil Bubenheim.

Die städtebauliche Planungsabsicht wird zum folgenden Konzeptionsbeschluss weiter ausgearbeitet. Grundsätzlich soll hierin die aus der Bestandumgebung überwiegend abzuleitende Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf den zukünftigen Wohnbauflächen übernommen und mit einer etwas dichteren Mehrfamilien- oder auch Reihenhausbebauung ergänzt werden. Dies im Hinblick auf ein zeitgemäßes, durchmisches Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsteile sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. An der baulichen Vorprägung orientiert, sollen des Weiteren im Geltungsbereich überwiegend 2-3 Vollgeschosse in die weitere Konzeptausarbeitung einbezogen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im zweistufigen Regelverfahren erfolgen.

Die vorbeschriebene Entwicklungsabsicht des Bebauungsplanes ist bereits in der derzeit im Verfahren befindlichen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Koblenz

enthalten. Da das Verfahren zur Fortschreibung des FNP jedoch noch nicht abgeschlossen ist, wäre dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB derzeit noch durch die parallele Änderung des (noch) wirksamen FNP's von 1983 Rechnung zu tragen. Dieser widerspricht, insbesondere in seiner graphischen Darstellung, der gegenständlichen Entwicklungsabsicht des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes mit einer u. a. (umfangreicheren) Flächenausweisung für eine wohnbauliche Entwicklung sowie dort noch dargestellten Gemeinbedarfs-Entwicklungs-Flächen, welche an anderer Stelle im Stadtteil zur Umsetzung gelangen sollen. Soweit das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP absehbar noch nicht zum Abschluss gelangen würde, wird die Einleitung der parallelen Flächennutzungsplanänderung in einem separaten Verfahren, gleichzeitig zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplans (Konzeptionsbeschluss) angestoßen werden.

Aufgrund der getauschten Sitzungsfolge berät der Haupt- und Finanzausschuss vorbehaltlich der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität.

Hinweis: Die Beschlussvorlage wird in dem nächsten Ortsbeirat Bubenheim am 20.08.2025 behandelt, über das Ergebnis wird in den o.g. Ausschüssen und in der Sitzung des Stadtrat mündlich berichtet.

Anlage/n:

Lageplan

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit dem Bauleitplanverfahren einhergehenden Aufwendungen (z. B. Lärmschutzgutachten, Artenschutzgutachten etc.) werden von der Stadt getragen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht.

Historie:

Ergebnisse aus der Befassung mit der Beschlussvorlage (BV/0387/2025) am

20.08.2025 im OBR Bubenheim:

Einstimmige Empfehlung dem Beschlussentwurf zu folgen,
mit der Anregung, die Namensgebung des Bauleitplans in „Baugebiet Am
Bubenheimer Bach“ abzuändern.

25.08.2025 im HuFa:

Einstimmige Vorberatung zum Beschlussentwurf.
Der Anregung zur geänderten Namensgebung wird gefolgt.

26.08.2025 im ASM:

Einstimmige Vorberatung zum Beschlussentwurf.
Der Anregung zur geänderten Namensgebung wird gefolgt.

Gegenstand der vorliegenden „/1 Beschlussvorlage“ (BV/0387/2025/1):

Diese weicht gegenüber der Fassung zu den vorstehenden Gremiensitzungen ausschließlich durch den geänderten, neuen Bebauungsplanarbeitstitel „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ (anstatt „Am Kreuzchen“) ab.

Die in der Begründung aufgeführte Gebietsbezeichnung innerhalb des fortgeschrittenen Verfahrens zur FNP-Fortschreibung bleibt hiervon jedoch unberührt.