



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0478/2025				Datum: 02.09.2025			
Dezernat 4							
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.:	
Betreff:							
Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP): Stand des Verfahrens und Beratung über die Wiederaufnahme der Bauflächen M-MN-01 und SO-Nord-01							
Gremienweg:							
07.11.2025	Stadtrat		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE		
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt		
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert		
			☐	Enthaltungen	☐ Gegenstimmen		
28.10.2025	Haupt- und Finanzausschuss		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE		
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt		
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert		
			☐	Enthaltungen	☐ Gegenstimmen		
23.09.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE		
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt		
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert		
			☐	Enthaltungen	☐ Gegenstimmen		
	TOP	öffentlich					

Beschlussentwurf:

Die Informationen zum Verfahrensstand Neuaufstellung Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Es wird beschlossen, dass folgende Bauflächen in den Flächennutzungsplan (FNP) Entwurf Neuaufstellung wieder aufgenommen werden:

- 1) M-MN-01 – Mischbaufläche „Am Metternicher Kreisel“ östlich des BwZK
- 2) SO-Nord-01 – Sonderbauflächen „Fahrsicherheitsanlage“ in Kesselheim südöstlich von Kinopolis

Begründung:

Verfahrensstand Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Koblenz soll neu aufgestellt werden. Als letzter bedeutsamer Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit im Herbst 2023 durchgeführt. Am 19. März und 18. April 2024 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) beraten, inwieweit die Anregungen aus der Beteiligung bei der Planung berücksichtigt werden sollen. Gemäß Ergebnis dieser Abwägung wird eine zweite Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit erforderlich, die noch durchzuführen ist.

Der FNP weicht in mehreren Teilflächen von den verbindlichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes ab. Diese Abweichung wurde von der Stadtverwaltung aus städtebaulichen Gründen für sinnvoll erachtet und von den politischen Gremien mehrfach bestätigt.

Eine Abweichung von verbindlichen Vorgaben des Regionalplanes bedarf der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGDN). Mit Schreiben vom 01. Dezember 2023 hat die Stadt den Antrag auf Durchführung der erforderlichen Zielabweichungsverfahren (ZAV) gestellt. Nach weiteren Abstimmungen wurde das ZAV für folgende vier Bereiche als notwendig erachtet:

1. G-West-01 – Erweiterung des Gewerbegebiets an der Autobahn 61
2. SO-West-04 (F-PVA) – Freiflächen-Photovoltaik Anlage auf dem Heyerberg Güls
3. SO-West-03 (EZ) – Einzelhandel Ortsausgang Ost Rübenach
4. W-BH-01 – Erweiterung Neubaugebiet „Auf der Flötz“ in Bubenheim

Entgegen der Erwartung der Stadt hat sich das Zielabweichungsverfahren als sehr komplex und langwierig herausgestellt. Die Arbeiten zur FNP-Neuaufstellung wurden leider entsprechend verzögert. Anfang August hat die SGDN die Zielabweichung für G-West-01 und SO-West-04 mit Auflagen genehmigt. Die Stadtverwaltung erwartet daher zeitnah auch die Erteilung der noch ausstehenden Bescheide zu SO-West03 und W-BH-01.

Die überarbeitete Fassung des FNP mit den Änderungen aufgrund der anhängigen Verfahren soll den politischen Gremien im Herbst 2025 zur Freigabe für die Durchführung der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vorgelegt werden.

Beratung über Änderungen des Entwurfes FNP Neuaufstellung

Während der Bearbeitungszeit der Zielabweichungsverfahren haben sich neue Sachverhalte ergeben, so dass eine Prüfung des Beratungsergebnis zu den potentiellen Bauflächen M-MN-01 und SO-Nord-01 sinnvoll ist.

M-MN-01 – Mischbaufläche „Am Metternicher Kreisel“ östlich des BwZK

Die von der Verwaltung erarbeitete erste Entwurfsfassung FNP-Neuaufstellung enthielt die Baufläche M-MN-01. Hierbei handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers. Nach dem städtebaulichen Leitbild der Stadt Koblenz, das im Masterplan integrierte Stadtentwicklung formuliert ist, soll die Innenentwicklung und die behutsame Arrondierung von Stadtteilen grundsätzlich einer Ausweisung von peripheren Neubaugebieten vorgezogen werden.

Große Teile der Fläche befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Als Grundstückseigentümer kann die Stadt Koblenz mehr Einfluss auf die Bebauung der Fläche nehmen als dies allein durch die Festsetzungen in einem Bebauungsplan möglich wäre. Hier könnte die Stadt also auf einen hohen Anteil von sozial geförderten Wohnungen hinwirken. Laut aktuellem Wohnraumversorgungskonzept ist die Anzahl der geförderten Wohnungen durch Auslaufen der Mietbindungsfrist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, so dass eine hoher Ersatzbedarf besteht.

Die Fläche ist jedoch durch die stark befahrene Rübenacher Straße, den benachbarten Sportplatz Trifter Weg und den Hubschrauberlandeplatz des Bundeswehrzentrankrankenhauses starken Lärmimmissionen ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche für die Ausweisung eines Wohngebietes nicht gut geeignet, so dass ein Mischgebiet mit einem Anteil gewerblicher Nutzung auf dieser Fläche entstehen soll.

Weiterhin ist problematisch, dass die Fläche einen hohen ökologischen Wert aufweist, da auf ihr alte Streuobstbäume vorhanden sind. Im Umweltbericht wird daher empfohlen, auf eine Bebauung zu verzichten und den Bereich als Bestandteil des lokalen Biotopverbundes aufzuwerten. In einer Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes hat die Verwaltung empfohlen, den Belangen der Wohnraumversorgung Vorrang einzuräumen, da es derzeit einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Koblenz gibt.

Im Entwurf des FNP, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit durchgeführt wurde, war die Baufläche M-MN-01 enthalten. Bei der frühzeitigen Beteiligung hat sich die Umweltschutzorganisation BUND gegen die Ausweisung ausgesprochen. Die Stadtverwaltung hat dafür plädiert, die Fläche im Plan beizubehalten. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) am 24.01.2023 wurde jedoch mehrheitlich beschlossen, eine

Grünfläche statt einer Baufläche auszuweisen, um die Streuobstwiese zu erhalten. Die Fassung des Planes, die Gegenstand der formellen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit war, stellte daher eine Grünfläche dar.

Mit Schreiben vom 20.08.2025 stellt die CDU-Stadtratsfraktion nunmehr den Antrag, die Baufläche M-MN-01 wieder in den FNP aufzunehmen, weil hier Geschosswohnungsbau errichtet werden könnten, für den im Stadtgebiet ansonsten nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Wegen des CDU-Antrages soll über die Baufläche M-MN-01 erneut beraten werden.

SO-Nord-01 – Sonderbauflächen „Fahrsicherheitsanlage“ an der B 9 südöstlich von Kinopolis

Ein Verkehrsclub hat Flächen südöstlich von Kinopolis an der Bundesstraße 9 mit dem Ziel erworben, dort eine Fahrsicherheitsanlage zu errichten. Für das Vorhaben wurde bereits 2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 303 gefasst. Ab 2019 wurde das Bebauungsplanverfahren indes nicht weitergeführt, weil der Projektentwickler die Erschließung des Geländes nicht sicherstellen konnte. Die vorhandene Zufahrt verläuft nämlich über Grundstücke Dritter.

Daher war die Sonderbaufläche im Entwurf des FNP zur frühzeitigen und zur formellen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nicht enthalten. Der Projektträger hat jedoch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit angeregt, eine Sonderbaufläche für das Vorhaben in den FNP aufzunehmen, um die Voraussetzungen für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zu schaffen, sobald die Grundstückverhandlungen abgeschlossen werden.

Im Umweltbericht wird die Bebauung der Fläche als kritisch betrachtet. Neben Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse sind auch Lebensräume und Vernetzungselemente für die Mauereidechsen betroffen. Ein Ausgleich der betroffenen Funktionen des Biotopverbunds ist nicht möglich. Eine Kompensation an anderer Stelle im Stadtgebiet wäre laut Umweltgutachter sehr aufwendig.

In der Vorlage über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung hat die Stadtverwaltung nach Gewichtung der Belange des Umweltschutzes und der Belange der Verkehrssicherheit und Wirtschaftsförderung empfohlen, die Sonderbaufläche in den FNP aufzunehmen.

In der Beratung des ASM am 19.03.2024 wurde dieser Empfehlung der Stadtverwaltung mehrheitlich nicht gefolgt. In der Diskussion wurde insbesondere die Bedeutung des Erhalts eines durchgehenden Grünkorridders entlang des renaturierten Bubenheimer Baches betont.

In jüngster Zeit hat der Projektträger sich erneut an die Stadtverwaltung gewandt und mitgeteilt, dass bei den Grundstücksverhandlungen zur Sicherstellung der Erschließung eine Einigung nun realistisch sei. Man wolle daher die Planungen für die Realisierung des Projektes wieder aufnehmen. Dabei wolle man auch die Voraussetzungen für eine großzügige Grünverbindung entlang des Bubenheimer Baches schaffen.

Voraussetzung für die Wiederaufnahme der Planungen ist die Darstellung der Sonderbaufläche im FNP. Aufgrund der bekräftigten Investitionsabsichten des Projektträgers soll - auch vor dem Hintergrund der allgemeinen konjunkturellen Schwächephase - über die Aufnahme der Sonderbaufläche in den FNP erneut beraten werden.

Anlage/n:

- Übersichtslageplan M-MN-01 und SO-Nord-01
- Antrag der CDU-Fraktion zu M-MN-01
- Auszüge aus der Begründung zum FNP zu M-MN-01 und SO-Nord-01

