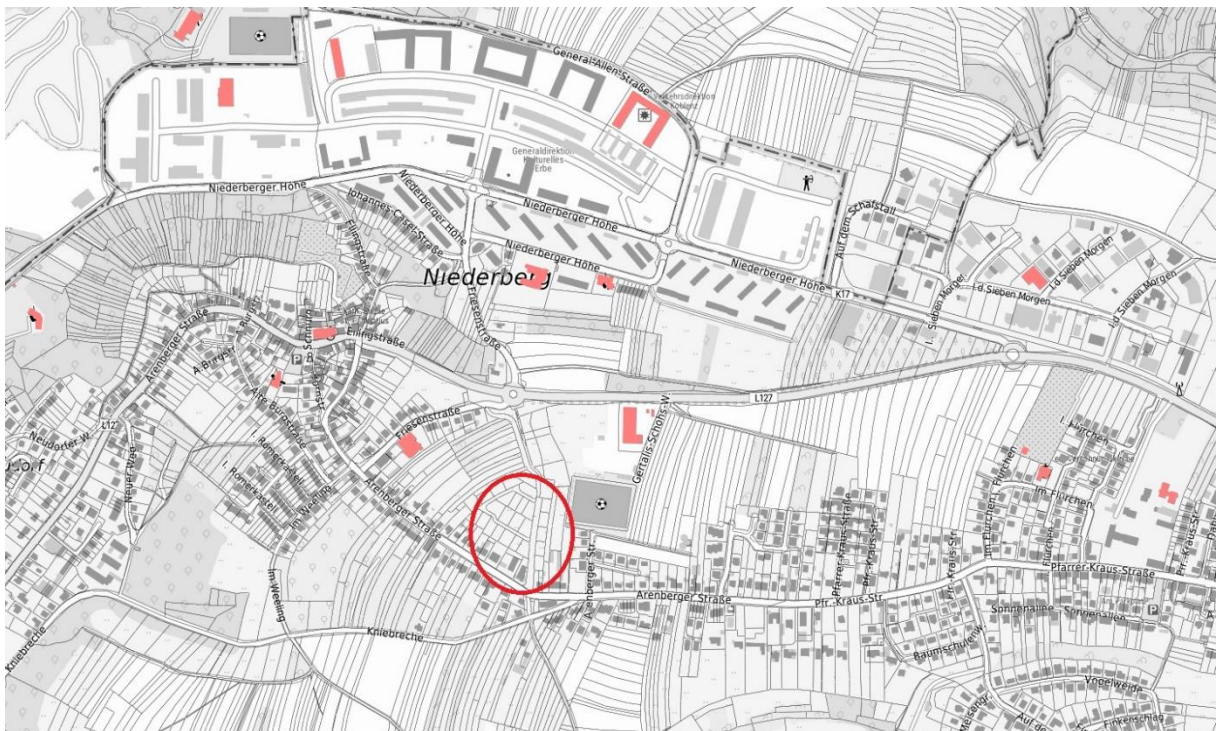


**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 171a  
„Lehmkaul links“, Änderung Nr. 1**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

November 2025

- Entwurfsfassung -



|                                                                                                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele .....</b>                                         | <b>1</b> |
| <b>1. Art des Verfahrens .....</b>                                                                         | <b>2</b> |
| <b>2. Plangebiet .....</b>                                                                                 | <b>3</b> |
| 2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....                                                                   | 3        |
| 2.2 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne /<br>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....   | 4        |
| <b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>                                                                     | <b>4</b> |
| <b>4. Planungsrechtliche Inhalte.....</b>                                                                  | <b>5</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare<br>Grundstücksfläche, Bauweise ..... | 5        |
| 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                                              | 5        |
| 4.3 Verkehrsflächen .....                                                                                  | 5        |
| 4.4 Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz,<br>Niederschlagsbewirtschaftung.....           | 5        |
| 4.5 Altablagerungen / Altlasten / Boden .....                                                              | 5        |
| <b>5. Landespflegerische Festsetzungen.....</b>                                                            | <b>6</b> |
| <b>6. Sonstige getroffene Regelungen – Belange des Natur- und Artenschutzes</b>                            | <b>6</b> |
| <b>7. Klimabelange .....</b>                                                                               | <b>6</b> |
| <b>8. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....</b>                                                      | <b>6</b> |
| <b>9. Klimagerechte Stadtplanung.....</b>                                                                  | <b>7</b> |
| <b>10. Planungs- und Standortalternativen.....</b>                                                         | <b>7</b> |
| <b>11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....</b>                           | <b>7</b> |
| <b>12. Bodenordnung und Kosten .....</b>                                                                   | <b>7</b> |
| <b>Anlagen .....</b>                                                                                       | <b>8</b> |
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>                                                                         | <b>8</b> |



## **Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele**

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 171a erfolgte am 05.04.2021.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.10.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 1 gefasst. Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich als Teilbereich die Verkehrsflächen der Planstraße A sowie der Peter-Preußer-Straße.

Gerade in den am Stadtrand gelegenen, zumeist ländlich und dörflich geprägten Stadtteilen wie Niederberg dominiert die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen, welche sich derzeit (Stand November 2025) in der Umsetzungsplanung befindet.

Im Rahmen der Herstellung der verkehrlichen Erschließung wurde festgestellt, dass die in der Planzeichnung dargestellten und damit festgesetzten „Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen (mü.NN)“ (als Teil des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 16 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO)) nicht mit den ermittelten Höhenlagen übereinstimmen (Abweichung  $\varnothing$  ca. 1 m – teilweise sowohl in Höhe als in Tiefe – siehe Planzeichnung). Da insbesondere die planerische Textfestsetzung 2.4 „Höhe baulicher Anlagen“ auf die festgesetzten Höhenlagen Bezug nimmt, ist zur Korrektur eine Änderung des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 8 BauGB erforderlich.



## 1. Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im „vereinfachten Verfahren“ für Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt:

- Die geplante Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf einen sachlich eng begrenzten Aspekt (die Korrektur der festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsflächen).
- Es werden durch die Änderung weder wesentliche Umweltauswirkungen hervorgerufen noch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB.
- Es sind keine Vorhaben betroffen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Ferner kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

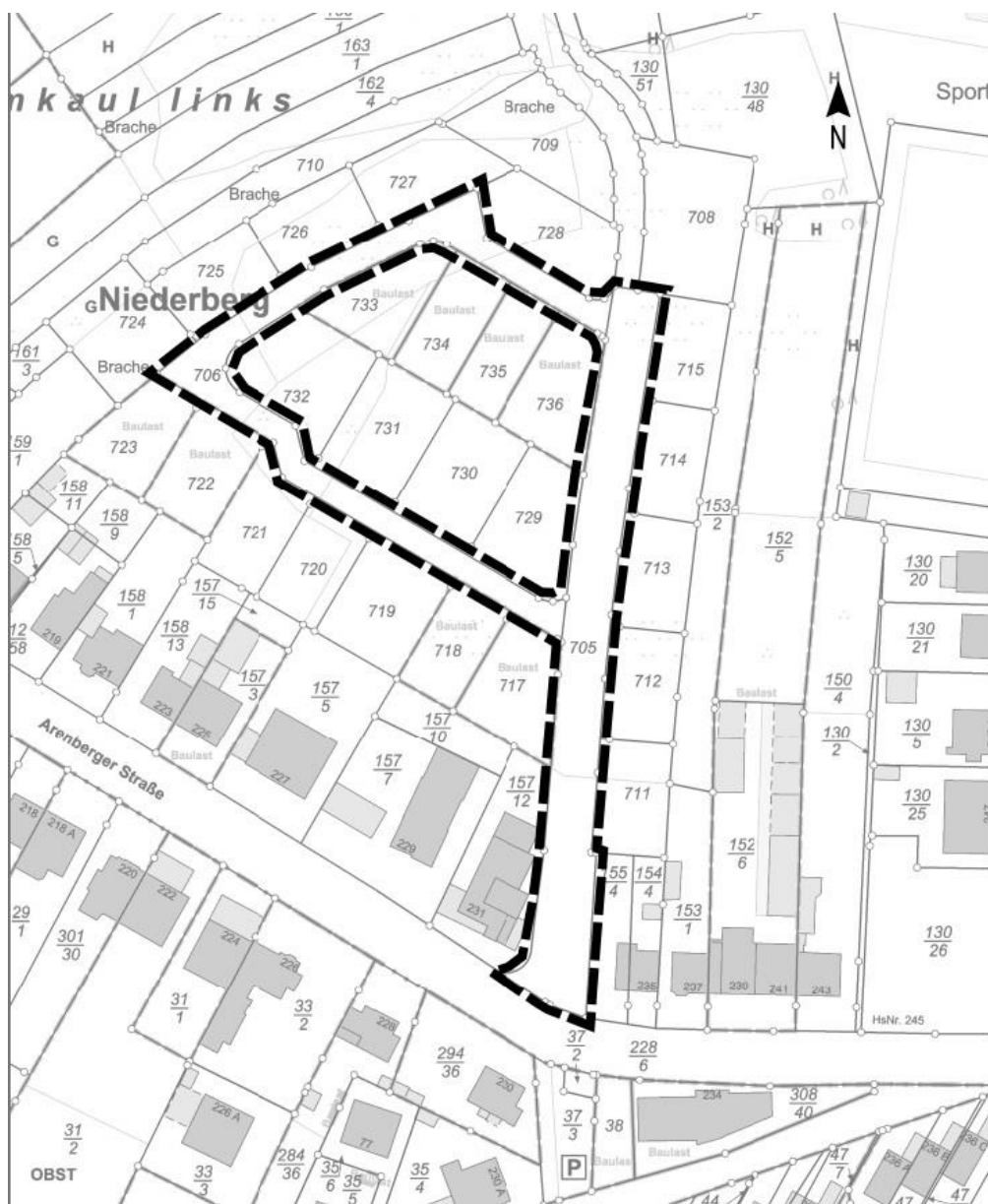
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 02.10.2025 gefasst.

## 2. Plangebiet

## 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Koblenzer Stadtgebiet rechts des Rheins im Osten des Stadtteils Niederberg und umfasst als Teilbereich die gesamten Verkehrsflächen (Planstraße A sowie Peter-Preußner-Straße) des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 171a „Lehmkaul links“. Dessen Geltungsbereich liegt zwischen dem Sportplatz im Osten, der Bebauung der Arenberger Straße im Südwesten und der Friesenstraße im Nordwesten sowie der L 127 im Norden.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich gemäß Abbildung 1.



**Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)**



## **2.2 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet der Änderung Nr. 1 überplant vollständig die Verkehrsflächen (Planstraße A sowie Peter-Preußner-Straße) als Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 171a „Lehmkaul links“ (Rechtsverbindlichkeit am 15.04.2021), um die Angabe der Höhenlage der Straßenverkehrsfläche (m ü.NN) als Maß der baulichen Nutzung zu korrigieren. Die sonstigen textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich.

Folgende Änderungen werden mit der Änderung Nr. 1 verfolgt:

- Die bisher zeichnerisch dargestellten und somit festgesetzten „Höhenlagen der Straßenverkehrsfläche (m ü.NN)“ werden gemäß Erhebung während der Herstellung der Erschließung des neuen Wohnquartiers korrigiert.

## **3. Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (i.F. LEP) und durch den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (i.F. RROP 2017) konkretisiert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1983 stellt den überwiegenden Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz in der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung. Der Entwurf der Neuaufstellung stellt für das Plangebiet zukünftig Wohnbauflächen dar.

Die vorliegende Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans entspricht den Zielen der übergeordneten Planung. Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ verwiesen.



## **4. Planungsrechtliche Inhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise. Lediglich die in der Planzeichnung dargestellten und somit festgesetzten „Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen (mü.NN)“ werden als Teil des Maßes der baulichen Nutzung geändert.

Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise. für den Bebauungsplan Nr. 73, Änderung Nr. 1, haben weiterhin Bestand.

Auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ wird verwiesen.

### **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr.171a „Lehmkaul links“ verwiesen.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ verwiesen. Im Rahmen der Herstellung der verkehrlichen Erschließung wurde festgestellt, dass die in der Planzeichnung dargestellten und damit festgesetzten „Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen (mü.NN)“ nicht mit den ermittelten Höhenlagen übereinstimmen (Abweichung  $\varnothing$  ca. 1 m). Diese werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung korrigiert

### **4.4 Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz, Niederschlagsbewirtschaftung**

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ verwiesen.

### **4.5 Altablagerungen / Altlasten / Boden**

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ verwiesen. Im Rahmen der Änderung Nr. 1 haben sich an den Gegebenheiten und damaligen Erkenntnissen keine altlastenrelevanten Veränderungen oder Ergänzungen ergeben.



## 5. Landespflegerische Festsetzungen

Der in Rede stehende Teilbereich (die Straßenverkehrsflächen) des Geltungsbereichs der Änderung Nr. 1 vom ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 171a beinhaltet keine Änderungen der landespflegerischen Festsetzungen. Die landespflegerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans haben für den Bebauungsplan Nr. 171, Änderung Nr. 1 weiterhin Bestand.

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ verwiesen.

## 6. Sonstige getroffene Regelungen – Belange des Natur- und Artenschutzes

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich der Belange des Natur- und Artenschutzes.

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ sowie den inkludierten Umweltbericht verwiesen.

Auszug aus dem Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans:

*„Bei Überlagerung der Zielvorstellungen der Landespflege mit den städtebaulichen Zielsetzungen für die Lehmkaul links, ergibt sich, dass in erster Linie aufgrund des Biotop-, Klima- und Ortsbildschutzes nur der südliche Bereich zwischen Arenberger Straße und Friesenstraße umweltverträglich bebaubar ist. Hierbei handelt es sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplans 171a. **Wie bereits dargestellt, werden die Eingriffe durch die umfassenden Maßnahmen vollständig kompensiert. Daher sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.** Den landespflegerischen Zielvorstellungen wird soweit wie möglich, wie dies unter Berücksichtigung der Planungsziele zur Schaffung von Wohnraum möglich ist, entsprochen.“*

## 7. Klimabelange

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich der Klimabelange.

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ sowie den inkludierten Umweltbericht verwiesen.

## 8. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ sowie den inkludierten Umweltbericht verwiesen.



## **9. Klimagerechte Stadtplanung**

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen - hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln - die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt. Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfolgen keine Änderungen des Planinhalts, die weitere Flächenversiegelungen oder Höhenentwicklungen durch bauliche Anlagen vorsehen bzw. haben die korrigierten Festsetzungen zu den Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen nur einen minimalen Einfluss auf die Höhenentwicklung (Abweichung  $\varnothing$  ca. 1 m – teilweise sowohl in Höhe als in Tiefe).

Aus diesem Grund wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ sowie den inkludierten Umweltbericht verwiesen.

## **10. Planungs- und Standortalternativen**

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“ verwiesen.

## **11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)**

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele sind planungsbedingt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

## **12. Bodenordnung und Kosten**

Für die Umsetzung der Planung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan der Stadt Koblenz. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht.



## **Anlagen**

**Stadtverwaltung Koblenz** - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“, Koblenz, Dezember 2020

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz  
umrandet)..... 3