

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN KOBLENZ

## BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG

FASSUNG FÜR DIE

ERNEUTE UND ZWEITE BETEILIGUNG

DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGESETZBUCH

STAND VOM 29.05.2026



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

Stadtentwicklung  
und Bauordnung

**Impressum:**

Stadtverwaltung Koblenz  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Herr Langenstein  
Tel. 0261 129 - 3160  
flaechennutzungsplan@stadt.koblenz.de  
Bahnhofstraße 47  
56068 Koblenz

**Bildrechte:**

Foto Titelblatt: Wladyslaw Sojka, [www.sojka.photo](http://www.sojka.photo)  
Sonstige Bilder: Stadtverwaltung Koblenz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>9</b>
1.1. Anlass für die Neuaufstellung des FNP .....	9
1.2. Änderungen durch die Neuaufstellung .....	11
1.3. Bisherige Wirtschafts- und Flächennutzungspläne .....	12
1.4. Zielvorgaben des Baugesetzbuches .....	12
1.5. FNP im System der Raumordnung und Bauleitplanung.....	13
1.6. Gegenstromprinzip der Raumordnung .....	13
1.7. Steuerungs- und Bindungswirkung .....	14
1.8. Verbindlichkeit der Planinhalte.....	15
1.8.1. Darstellungen.....	15
1.8.2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	17
1.9. Maßstab und Planzeichen .....	18
1.10. Darstellung von geprüften Bauflächen .....	19
1.11. Bestandsdarstellungen und Neuplanungen .....	19
1.12. Leitbild „Schlanker Flächennutzungsplan“ .....	20
1.12.1. Einfache und generalisierte Darstellungen.....	20
1.12.2. Verzicht auf unklare Darstellungen.....	21
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>24</b>
2.1. Erste Ideen zur Gesamtfortschreibung .....	24
2.2. Erste konzeptionelle Arbeiten .....	24
2.3. Beginn des Aufstellungsverfahrens gemäß BauGB .....	25
2.4. Verfahrensschritte .....	26
<b>3. Vorgaben und Ziele für den FNP</b> .....	<b>31</b>
3.1. Überörtliche Vorgaben .....	31
3.1.1. Bundes- und landespolitische Ziele zum Flächenverbrauch .....	31
3.1.2. Baugesetzbuch .....	31
3.1.3. Landesentwicklungsprogramm IV.....	33
3.1.4. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald .....	36
3.2. Kommunale Planungsvorgaben .....	41
3.2.1. Masterplan Koblenz .....	41
3.2.2. Landschaftsplan.....	43
3.2.3. Globaler Klimawandel .....	46
3.2.4. Lokales Klima vor dem Hintergrund des Klimawandels.....	47
3.2.5. Wohnraumversorgung .....	57
3.2.6. Einzelhandelskonzept .....	58
3.2.7. Generalentwässerungsplanung .....	58

3.2.8.	Hochwasser- und Überflutungsgefährdung .....	59
3.2.9.	Weitere kommunale Konzepte .....	59
3.3.	Bevölkerungsprognosen.....	59
3.3.1.	Demografischer Wandel in Deutschland .....	59
3.3.2.	Demografische Entwicklung in Rheinland-Pfalz.....	61
3.3.3.	Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz .....	63
3.3.4.	Aktuelle Entwicklungen der Bevölkerungszahl.....	64
<b>4.</b>	<b>Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.....</b>	<b>66</b>
4.1.	Allgemeine Vorbemerkung Wohnbauflächen .....	66
4.1.1.	Gesamtumfang der Flächen.....	66
4.1.2.	Vergleich der Wohnbauflächen mit anderen Gemeinden .....	67
4.1.3.	Kennzeichnung und Beschreibung der verworfenen Flächen .....	67
4.1.4.	Darstellung von Bauflächen statt Baugebieten .....	68
4.1.5.	Beschreibung der Mischbauflächen im Kapitel Wohnen.....	68
4.2.	Bedarf an neuen Wohnbauflächen .....	68
4.2.1.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Wohnbauflächenbedarf.....	68
4.2.2.	Schwellenwerte der Landes- und Regionalplanung .....	72
4.2.3.	Bedarfsannahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes .....	75
4.2.4.	Abschätzung des Bedarfes an neuen Wohnbauflächen .....	76
4.2.5.	Kritik am Umfang der neuen Wohnbauflächen .....	76
4.3.	Begründung der einzelnen potentiellen Wohnbauflächen .....	77
4.3.1.	Arenberg .....	77
4.3.2.	Arzheim.....	88
4.3.3.	Bubenheim .....	96
4.3.4.	Immendorf.....	110
4.3.5.	Kesselheim .....	122
4.3.6.	Lay .....	130
4.3.7.	Lützel.....	133
4.3.8.	Metternich .....	136
4.3.9.	Niederberg.....	151
4.3.10.	Pfaffendorfer Höhe.....	159
4.3.11.	Rübenach .....	163
4.3.12.	Walersheim .....	180
4.3.13.	Sonstige Stadtteile.....	183
<b>5.</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>184</b>
5.1.	Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen .....	184
5.1.1.	Umfang der gewerblichen Bauflächen .....	184
5.1.2.	Geplante gewerbliche Bauflächen.....	184
5.1.3.	Vergleich der gewerblichen Bauflächen mit anderen Gemeinden .....	184

5.1.4.	Gewerbeflächenbedarfsanalyse .....	185
5.1.5.	Kritik am Umfang der neuen Gewerbeflächen .....	185
5.1.6.	Flächenbevorratung oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	186
5.2.	Geplante gewerbliche Bauflächen .....	188
5.2.1.	Einteilung der Stadt in Entwicklungsbereiche .....	188
5.2.2.	Entwicklungsbereich Gewerbe Nord .....	189
5.2.3.	Entwicklungsbereich Gewerbe Ost .....	210
5.2.4.	Entwicklungsbereich Gewerbe West .....	226
5.2.5.	Entwicklungsbereich Gewerbe Süd .....	246
5.2.6.	Entwicklungsbereich Gewerbe Mitte .....	246
<b>6.</b>	<b>Sonderbauflächen .....</b>	<b>248</b>
6.1.	Sonderbauflächen für die Erholung .....	248
6.2.	Sonstige Sonderbauflächen .....	248
6.2.1.	Sonderbauflächen für Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept .....	249
6.2.2.	Keine Konzentrationszone für die Windenergie .....	250
6.3.	Geplante Sonderbauflächen .....	251
6.3.1.	Sonderbauflächen Bereich Nord .....	251
6.3.2.	Sonderbauflächen Bereich Ost .....	262
6.3.3.	Sonderbauflächen Bereich West .....	270
<b>7.</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>290</b>
7.1.	Öffentliche Verwaltungen .....	290
7.2.	Schulen und Kindergärten .....	290
7.3.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen .....	291
7.4.	Einrichtungen für soziale Zwecke .....	291
7.5.	Einrichtungen für kulturelle Zwecke .....	292
7.6.	Einrichtungen der Bundeswehr .....	292
7.7.	GB-MN-01 – Bundeswehrzentral Krankenhaus Erweiterung .....	293
7.8.	Weitere Gemeinbedarfsflächen insbesondere Feuerwehr .....	294
<b>8.</b>	<b>Bedeutsame Konversions- und Umbaubereiche .....</b>	<b>295</b>
8.1.	Fortgeschrittene Konversionsprojekte .....	295
8.1.1.	Ehem. Fritsch-Kaserne .....	295
8.1.2.	Ehem. Hundeschule der Bundeswehr .....	295
8.1.3.	Ehem. Standortverwaltung .....	295
8.2.	Angedachte Konversionsprojekte .....	295
8.2.1.	Technischer Bereich West der Fritsch Kaserne .....	295
8.2.2.	Langemarck-Kaserne .....	296
8.2.3.	Rheinliegenschaft des BAABW .....	296
8.3.	Aufgegebene Konversions-Projekte .....	297

8.3.1.	Wehrtechnische Dienststelle 41 .....	297
8.3.2.	Gneisenau-Kaserne .....	300
8.4.	Nicht militärische Umbaubereiche .....	300
8.4.1.	Umnutzung Sportplatz Steinstraße .....	300
<b>9.</b>	<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen.....</b>	<b>302</b>
9.1.	Entwicklung der Sportanlagen .....	302
9.2.	SP-AS-01 – „Erweiterung Bezirksportanlage Asterstein“ .....	304
9.3.	SP-GL-01 – „Erweiterung Sportplatz Güls“ .....	308
9.4.	SP-KH-01 – „Erweiterung Sportpark Kesselheim“ .....	311
9.5.	SP-KT-01-verworfen – „Karthause Neubau Sportfläche“ .....	314
9.6.	F SP-MW-01 – „Erweiterung Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese“ .....	316
9.7.	SP-NB-01-verworfen – „Neubau Bezirkssportanlage Niederberg“ .....	319
9.8.	SP-RB-01-verworfen - „Neubau Bezirkssportanlage Rübenach“ .....	321
<b>10.</b>	<b>Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) .....</b>	<b>323</b>
10.1.	Verkehrswende / Vermeidung von Verkehr.....	323
10.2.	Rücknahme von Straßenverkehrsprojekten .....	324
10.2.1.	Rücknahme der rechtsrheinischen Ortsteilverbindungsstraße.....	325
10.2.2.	Rücknahme des neuen Karthause-Aufstiegs .....	327
10.2.3.	Rücknahme weiterer Verkehrsprojekte .....	329
10.3.	Neue Flächen für den Straßenverkehr.....	329
10.3.1.	ST-01 „Nordtangente“ .....	329
10.3.2.	ST-02 „Ausbau Autobahn-Anschlussstelle A 61 / Metternich“ .....	342
10.3.3.	ST-03 „Ostumgehung Rübenach An der Krümmfuhr“ .....	345
10.3.4.	ST-04-verworfen „Verbindungsspanne GVZ A 61“ .....	347
10.4.	Bahnflächen .....	350
10.4.1.	Bahnhöfe / Schienenhaltepunkte .....	350
10.4.2.	Bahnflächen .....	350
10.4.3.	Bahntrasse Koblenz - Bassenheim.....	351
10.4.4.	Nichtbundeseigene Eisenbahnen .....	352
10.5.	Flugverkehr.....	352
10.6.	Seilbahn und Schrägaufzug .....	352
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) .....</b>	<b>354</b>
11.1.	Anschlussmöglichkeit neuer Baugebiete.....	354
11.2.	Generalentwässerungsplan der Stadt Koblenz .....	354
11.3.	Bestehende Probleme im Bereich Güterverkehrszentrum .....	354
11.4.	Dargestellte Ver- und Entsorgungsanlagen.....	355
<b>12.</b>	<b>Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).....</b>	<b>357</b>

12.1.	Grün- und Parkanlagen.....	357
12.2.	Kleingartenanlagen .....	358
12.2.1.	Kleingartenanlagen in Koblenz.....	358
12.2.2.	Flächen für neue Kleingartenanlagen .....	359
12.3.	Friedhöfe .....	360
12.4.	Sonstige Grünflächen .....	361
<b>13.</b>	<b>Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) .....</b>	<b>362</b>
<b>14.</b>	<b>Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches .....</b>	<b>363</b>
14.1.	Wasserflächen .....	363
14.1.1.	Rhein und Mosel als Bundeswasserstraßen .....	363
14.1.2.	Kleinere Gewässer .....	365
14.2.	Landwirtschaft.....	365
14.3.	Wald .....	367
<b>15.</b>	<b>Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB) .....</b>	<b>369</b>
15.1.	Altlasten .....	369
15.1.1.	Schutzwürdigkeit des Bodens .....	369
15.1.2.	Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan .....	369
15.2.	Bodenschätze, Abgrabungen, Aufschüttungen .....	374
15.2.1.	Gewinnung von Bodenschätzen .....	374
15.2.2.	Bergwerk Mühlenbach .....	374
15.2.3.	Weitere Bergwerksfelder .....	375
15.2.4.	Kennzeichnung von Vorbehalts- und Vorranggebieten Rohstoffe aus dem Regionalplan im Flächennutzungsplan .....	376
<b>16.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>377</b>
16.1.	Schutzgebiete für die Natur und Landschaft .....	377
16.1.1.	Vorhandene Schutzgebiete des Naturschutzes .....	377
16.1.2.	Natura-2000-Schutzgebiete .....	379
16.1.3.	Vorschläge für Schutzgebiete im Landschaftsplan .....	379
16.2.	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete .....	380
16.2.1.	Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete an Rhein und Mosel .....	380
16.2.2.	Hochwassergefährdung.....	381
16.2.3.	Überflutungsgefahr bei Starkregen.....	381
16.3.	Wasserschutzgebiete.....	383
16.4.	Flächen für den Einzelhandel .....	384
16.4.1.	Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes zum Einzelhandel .....	384
16.4.2.	Einzelhandelskonzept (EHK) Koblenz .....	385
16.4.3.	Planungserfordernis bei Einzelhandelsvorhaben .....	388

16.5.	Hoch- und Höchstspannungsleitungen .....	389
16.6.	Denkmalschutz.....	389
16.6.1.	Kulturdenkmäler .....	389
16.6.2.	Unesco-Welterbe Oberes Mittelrheintal .....	391
<b>17.</b>	<b>Integration des Landschaftsplanes.....</b>	<b>392</b>
17.1.	Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen .....	392
17.2.	Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) .....	392
17.3.	Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.....	393
17.4.	Landschaftsplanerische Inhalte im Flächennutzungsplan .....	394
17.4.1.	Entwicklungsmaßnahmen der Landschaftsplanung .....	394
17.4.2.	Ausgleichsflächen .....	394
<b>18.</b>	<b>Biotopvernetzung / Biotopverbund .....</b>	<b>398</b>
<b>19.</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>399</b>
<b>20.</b>	<b>Verzeichnis der Abkürzungen .....</b>	<b>400</b>
<b>21.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>402</b>

## **1. Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daraus ergibt sich auch die Verpflichtung, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen, wenn die Darstellungen nicht mehr ausreichend aktuell und konkret sind.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 5 BauGB die vorgesehene Art der Bodennutzung, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen ergibt, für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen. Dem FNP ist eine Begründung beizufügen.

Der vorliegende Flächennutzungsplan Koblenz besteht dementsprechend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:15.000 sowie einer schriftlichen Begründung mit zugehörigem Umweltbericht. Im Aufstellungsprozess wurden mehrere ergänzende Gutachten erstellt, die als fachliche Grundlage für die Begründung der gewählten Ausweisungen herangezogen wurden.

In der Begründung wird ein Schwerpunkt auf die Beschreibung der potentiell neu geplanten Flächennutzungen wie Neubauflächen oder Straßenbauprojekte gelegt. Potentiell bedeutet, dass alle Bauprojekte in der Begründung ausführlicher beschrieben werden, deren Übernahme in den Plan während der Planaufstellung erwogen und diskutiert wurde. Auch wenn entschieden wurde, auf die Darstellung eines Bauprojektes oder Baugebietes in der endgültigen Planfassung des FNP zu verzichten, wird dieser Abwägungsprozess aus Gründen der Dokumentation in der Begründung darstellt.

Der Umweltbericht stellt einen separaten Teil der Begründung dar. Er hat ebenfalls seinen inhaltlichen Schwerpunkt bei Neubauvorhaben, die während der Planaufstellung diskutiert wurden – unabhängig davon, ob eine Übernahme in den endgültigen Plan beschlossen oder nicht beschlossen wird.

Die Stadt Koblenz existiert seit über 2000 Jahren und hat sich in diesem Zeitraum städtebaulich entwickelt. Dagegen soll der neu aufgestellte FNP „nur“ einen Gültigkeitszeitraum oder einen Planungshorizont von wenigen Jahrzehnten aufweisen. Dann wird er voraussichtlich durch eine neue Planfassung fortgeschrieben werden.

So ist offensichtlich, dass der weitaus überwiegende Flächenanteil der Stadt Koblenz im Gültigkeitszeitraum des FNP in der Grundstruktur unverändert bestehen bleiben wird. Der FNP wird also für den mit Abstand größten Teil der Stadt die im Bestand vorzufindenden Nutzungen übernehmen und ausweisen. Da der Erhalt des Bestandes in weiten Teilen eine Selbstverständlichkeit darstellt, finden sich dazu in der Begründung in der Regel keine weiteren Ausführungen.

### **1.1. Anlass für die Neuaufstellung des FNP**

Der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stammt in seiner Grundstruktur aus dem Jahre 1983.

Dieser Plan wurde zwischenzeitlich durch mehr als fünfzig Änderungsverfahren angepasst. Anlass für diese Änderungen waren in der Regel konkrete Projekte, so dass sich die Anpassungen auf kleine Teile des Stadtgebietes beschränkten. Man hat sich bei den Einzeländerungen verständlicherweise auf die konkreten Anforderungen des Projektes fokussiert, wobei die gesamtstädtische Betrachtung bisweilen etwas aus dem Blick geraten ist. Naturgemäß entstand so ein Flickenteppich, der sich aus der ursprünglichen Planzeichnung und den zahlreichen Änderungen zusammensetzt.

Zudem haben sich seit den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts die städtebaulichen Zielvorstellungen deutlich verändert. Die Ausweisungen des FNP von 1983 entsprechen daher in vielen Teilen nicht mehr den aktuellen Planungsleitbildern der Stadt Koblenz wie z.B. dem Leitbild der „Europäischen Stadt“ und dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Diese Leitbilder hat die Stadt insbesondere im Masterplan integrierte Stadtentwicklung formuliert, der eine wichtige programmatische Grundlage für den FNP darstellt.

Es ist allgemeiner Konsens, dass die Ausweitung der Siedlungsflächen nicht in einer Geschwindigkeit weitergehen sollte, wie sie in den 70er bis 90er Jahren des letzten Jahrhunderts vorherrschte. Denn wenn diese Geschwindigkeit des Zuwachses an Siedlungsflächen beibehalten werden würde, wären in den nächsten Jahrzehnten die Freiflächen des Stadtgebietes weitgehend bebaut. Ein Erhalt von größeren Freiflächenanteilen ist jedoch aus Gründen der Funktionsfähigkeit von Ökosystemen, für den klimatischen Ausgleich und aus Gründen des Stadtbildes und der Naherholung wichtig. Zudem sollen Entwicklungsmöglichkeiten für nachfolgende Generationen offengehalten werden.

Die Vorentwürfe für den 83er FNP, die in den 70er Jahren erarbeitet wurden, sprechen hier noch eine andere Sprache. Angedacht war damals ein ungebremstes Bevölkerungswachstum bis zu einer Zielgröße von 250.000 Einwohnern und eine weitgehende Überbauung der Freiflächen zwischen den Stadtteilen Rübenach, Bubenheim, Metternich und Güls für Wohnen und Gewerbe. Diese Entwicklung ist bekanntermaßen und aus heutiger Sichtweise glücklicherweise nicht eingetreten.

Aber auch der FNP des Jahres 1983 hinter den massiven Vorentwürfen der 70er Jahre zurückbleibt, so enthält er dennoch umfangreiche Neubauflächen Wohnen. Diese sind vornehmlich am Rand der Stadtteile Bubenheim, Immendorf und Niederberg vorgesehen. Auf der rechten Rheinseite war die Bebauung bisher unerschlossener Höhenzüge vorgesehen, so dass diese neuen Siedlungen schon fast den Charakter von Trabantsiedlungen aufgewiesen hätten.

Dazu kamen zahlreiche ambitionierte Straßenneubauprojekte, deren verkehrliche Notwendigkeit und Finanzierbarkeit nach heutigen Maßstäben von vorneherein fragwürdig war. Auch diese Projekte widersprechen aktuellen Zielvorstellungen der Stadt, die unter dem Überbegriff der Verkehrswende eine Begrenzung des innerstädtischen Kraftfahrzeugverkehrs zugunsten weniger Lärm und Schadstoffen anstreben.

Die Stadt Koblenz will daher in der Zukunft den Fokus auf den Erhalt und eine qualitative Fortentwicklung der bestehenden Siedlungen legen. Neubau und ein Zuwachs sollen nur noch in moderatem Umfang erfolgen, weil auch der Aufwand für den langfristigen Erhalt beachtet werden muss.

Für die Notwendigkeit dieser planerischen Zurückhaltung kann beispielhaft die Situation der Brücken über den Rhein angeführt werden. So wurde bei der Aufstellung des FNP Anfang der 80er Jahre noch daran gedacht, zwischen Koblenz Walleisheim und der Verbandsgemeinde Vallendar eine weitere Rheinbrücke zu bauen. Im Flächennutzungsplan wurden Flächen für den Bau der Zufahrten auf Koblenzer Seite vorsorglich freigehalten, indem statt Bauflächen Grünflächen ausgewiesen wurden. Das Projekt kam jedoch insbesondere aufgrund Differenzen mit der VG Vallendar schon früh ins Stocken und wurde dann nicht ernsthaft weitergeführt.

Rund 40 Jahre später wurde der Neubau der Pfaffendorfer Rheinbrücke begonnen, weil die vorhandene Brücke das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht hat. Es ist absehbar, dass auch Neubau der Autobahnbrücke über den Rhein erforderlich wird. Diese Projekte strapazieren die öffentlichen Haushalte in erheblichem Ausmaß, so dass derzeit die Idee einer weiteren Rheinbrücke geradezu absurd anmutet.

Auch wenn der Schwerpunkt der Stadtentwicklung in der absehbaren Zukunft bei dem Erhalt und der Verbesserung des Bestandes liegen wird, soll es dennoch keinen Stillstand oder einen absoluten Stopp bei der Ausweisung von Neubauflächen geben. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist anhaltend hoch. Die Preise für Wohnimmobilien sind stark gestiegen, so dass der Erwerb von Wohneigentum für einen sog. Normalverdiener finanziell immer anspruchsvoller wird. Schon daher ist es geboten, weiter neue Wohn- und Gewerbeflächen – wenn auch in moderatem Umfang – zu planen.

Aufgrund geringer Geburtenraten wird schon seit langem ein demografischer Wandel mit einem Rückgang der Bevölkerung in Deutschland und Koblenz prognostiziert. Die Realität sah zu Beginn des neuen Jahrhunderts jedoch anders aus und war von einer Bevölkerungszunahme geprägt, die in erster Linie von internationaler Zuwanderung gespeist wurden. Es liegt auf der Hand, dass diese Bevölkerungszunahme zu der angespannten Situation bei den Mieten und Immobilienpreisen beigetragen hat.

Die Zahl der Zuwanderung kann indes kaum verlässlich prognostiziert werden. Sie ist neben der Entwicklung von Krisensituation in anderen Weltregionen auch von der regulatorischen Ausgestaltung der Aufnahmebedingungen in Deutschland und der EU abhängig.

Es scheint jedoch klar zu sein, dass die Anzahl der Neugeborenen in Deutschland langfristig nicht ausreicht, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Von daher muss auf lange Sicht mit der abnehmenden höchstens stabilen Bevölkerungszahl ausgegangen werden. Auch dies spricht für eine auf lange Sicht nur moderate Ausweisung neuer Baugebiete.

## **1.2. Änderungen durch die Neuaufstellung**

Durch die Neuaufstellung des FNP werden in erster Linie die planerischen Vorgaben dafür gesetzt, wo in den nächsten Jahrzehnten neue Baugebiete entstehen und Infrastrukturprojekte insbesondere Verkehrsprojekte realisiert werden sollen. Die entsprechenden Vorhaben des bisherigen FNP werden dahingehend grundsätzlich überprüft und angepasst.

Weiterhin werden die Darstellungen in vielen Teilen dem aktuellen Status Quo angepasst und Fehler und Unstimmigkeiten des vorherigen Flächennutzungsplans berichtigt.

Diese Unstimmigkeiten basieren zum Teil auf Ungenauigkeiten bei der Planaufstellung Anfang der 80er Jahre oder auf baulichen Weiterentwicklungen etwa auf Grundlage des § 34 BauGB „Bauen im Innenbereich“ in den letzten Jahrzehnten, durch die sich der realisierte Bestand immer weiter von den Zielvorstellungen des bisherigen FNP entfernt hat. Dies zeigt, dass in vielen Fällen die Vorgaben des FNP durch die Aufstellung von und Festsetzung in Bebauungsplänen konkretisiert werden müssen, wenn gegenläufige Entwicklungen auf Grundlage des § 34 BauGB konsequent unterbunden werden sollen.

Auch hier wird mit der Neuaufstellung des FNP ein pragmatischerer Ansatz verfolgt, in dem die Darstellungen des Bestandes weitgehend der eingetretenen und zu erwartenden Entwicklung angepasst werden. Zudem werden die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne weitgehend und an den Maßstab der Flächennutzungsplanung angepasst der Neuaufstellung des FNP übernommen. Nur in seltenen Einzelfällen weichen die getroffenen FNP-Darstellungen von Ausweisungen in Bebauungsplänen ab, so dass in diesen Fällen der planerische Wille der Stadt zum Ausdruck gebracht wird, die betroffenen Bebauungspläne zu ändern.

Die zwischenzeitlich oft und grundlegend geänderten Rechtsgrundlagen sind ein weiterer Anlass für die Neuaufstellung des FNP. Hier sind insbesondere die Novellierungen des Baugesetzbuches u.a. in den Jahren 1998, 2004, 2007, 2013 und 2017 und die umfassenden Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu nennen.

Nicht zuletzt erfordert der im Jahre 2007 neu aufgestellte und 2018 fortgeschriebene Landschaftsplan Koblenz die FNP-Fortschreibung, da der Landschaftsplan gemäß § 5 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellung in den FNP aufzunehmen ist. In Rheinland-Pfalz erhalten die Zielvorgaben der Landschaftsplanung erst durch diesen Schritt der Integration eine rechtliche Relevanz.

Das Gleiche gilt für die grundlegend geänderten Vorgaben der Regional- und Landesplanung durch die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald und des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz. Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind zum Teil zwingend im FNP zu berücksichtigen und stellen eine wichtige Planungsgrundlage dar.

Auch erfordert die gesamtgesellschaftliche Entwicklung hier gerade der demographische Wandel eine Überprüfung und Anpassung der FNP-Ausweisungen, damit der Plan seine Funktion als in die Zukunft gerichtetes perspektivisches Planungsinstrument wahrnehmen kann.

### **1.3. Bisherige Wirtschafts- und Flächennutzungspläne**

Als Vorläufer des heutigen Flächennutzungsplans kann der Wirtschaftsplan der Stadt Koblenz bezeichnet werden, der in der Zeit des Dritten Reichs entstand. Wirtschaftspläne wurden in vielen Städten erstellt und weisen große Ähnlichkeiten mit den heutigen Bauleitplänen auf. Zu den damals projektierten Vorhaben, die bis heute im Flächennutzungsplan „überlebt“ haben, gehört beispielsweise das Projekt der Nordtangente, mit deren Bau 2018 - also fast achtzig Jahre später - begonnen wurde.

In der Nachkriegszeit konzentrierten sich die städtischen Planungen insbesondere auf den Wiederaufbau der stark zerstörten Innenstadt. Der Wiederaufbauplan von 1957 stellte hierfür eine wichtige planerische Vorgabe dar.

Der erste Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz wurde im Jahr 1961 rechtswirksam. Ein Jahr zuvor wurde das Bundesbaugesetz als neue bundeseinheitliche Rechtsgrundlage für die Stadtplanung in Westdeutschland erlassen. Mit diesem Flächennutzungsplan lag erstmalig wieder ein gesamtstädtischer Entwicklungsplan vor, allerdings noch ohne die erst später eingemeindeten Stadtteile Kesselheim (Eingemeindung 1969) und Arzheim, Arenberg, Immenndorf, Güls sowie Rübenach (Eingemeindung 1970).

Nach mehreren Anläufen und Planentwürfen wurde 1983 der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet in der bis heute unveränderten Abgrenzung als Nachfolger des Planes von 1961 rechtswirksam.

### **1.4. Zielvorgaben des Baugesetzbuches**

Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung [...]“ gewährleistet. Die Bauleitpläne „[...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern. Zudem sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die verschiedenen Belange, die bei der Planung zu berücksichtigenden sind, werden in § 1 Abs. 6 BauGB unter den Nummern 1 bis 13 separat aufgeführt. Da diese Belange zum Teil

konkurrieren und nicht gleichzeitig auf den einzelnen Flächen erreicht werden können, ist eine Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander erforderlich. Die Erwägungen des Abwägungsprozesses und das Ergebnis werden in der vorliegenden Begründung für die einzelnen Teilflächen erläutert.

## **1.5. FNP im System der Raumordnung und Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument (Planzeichnung mit Begründung) der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, mit dem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden gesteuert werden soll.

Die kleinräumigste Ebene der Raumordnung, die in Eigenverantwortung und unter Planungshoheit der Gemeinden durchgeführt wird, wird als Bauleitplanung bezeichnet. Die Bauleitplanung ist zweistufig und kennt die Planinstrumente Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auf örtlicher Ebene. Der Flächennutzungsplan ist somit förmliches Instrument der Stadtplanung und Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit.

Der Geltungsbereich des FNP umfasst in der Regel das gesamte Gemeindegebiet und stellt gemäß § 5 Baugesetzbuch die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die möglichen Inhalte, die rechtlichen Folgewirkungen und das Verfahren der Planaufstellung sind im Baugesetzbuch geregelt. Ergänzende Vorgaben zu den Inhalten finden sich in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die üblichen Inhalte des FNP werden in § 5 des Baugesetzbuches normiert, wobei es sich hierbei nicht um eine zwingende und abschließende Vorgabe handelt. So kann die Gemeinde die Inhalte des FNP in gewissen Grenzen und je nach planerischer Notwendigkeit variieren. Der FNP Koblenz enthält demnach zum Teil Planinhalte, die in § 5 BauGB nicht ausdrücklich genannt werden, aber von der Stadt Koblenz als zweckmäßig für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung betrachtet werden. Als Beispiel können die Suchräume für Ausgleichsflächen genannt werden.

## **1.6. Gegenstromprinzip der Raumordnung**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes sind gemäß den Regelungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Landesplanungsgesetzes (LPIG) die übergeordneten Ziele der Raumordnung also die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Flächennutzungspläne (Neuaufstellung und teilräumliche Änderungen) müssen von der übergeordneten Verwaltungsbehörde – im Fall der Stadt Koblenz von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – genehmigt werden.

Laut Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das bedeutet, dass die kleinteiligeren Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den weniger spezifischen Vorgaben des FNP abgeleitet werden müssen oder diesen zumindest nicht widersprechen dürfen.

So darf zum Beispiel ein Bebauungsplan für ein neues Reines Wohngebiet in der Regel nur für solche Flächen aufgestellt werden kann, die der Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche darstellt. Während der Flächennutzungsplan die allgemeine Art der baulichen Nutzung vorgibt (Baufläche), trifft der Bebauungsplan Aussagen zur besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) und macht ausführlichere und genauere Vorgaben zur zulässigen Bebauung wie z.B. Erschließungssystem, Anordnung und Höhe der Gebäude, Art und Maß der baulichen Nutzung u.v.m.

Wie eingangs erwähnt, muss der FNP den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Rechnung tragen und setzt in vergleichbarer Weise den rechtlichen Rahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Andererseits sind bei der Flächennutzungsplanung vorhandene Bebauungspläne zu berücksichtigen. Wie auch bei der Aufstellung der überörtlichen Planungen auf bereits bestehenden FNP-Ausweisungen und kommunale Vorstellungen Rücksicht genommen werden muss.

Auch bestehende Fachplanungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene müssen bei FNP-Ausweisungen beachtet werden. Hier ist eine Vielzahl von Fachplanungen und Konzepten relevant. Beispielsweise können in diesem Zusammenhang Vorgaben zu Wasserschutzgebieten und Schutzgebiete des Naturschutzes sowie zahlreiche städtische Konzepte wie z.B. das Einzelhandelskonzept genannt werden.

Es besteht somit kein Vorrang der übergeordneten großräumigen Planungen vor den örtlichen Planungen im Sinne von Top-Down-Entscheidungen, sondern ein Gebot gegenseitiger Beachtung und Rücksichtnahme.

Diese vielschichtigen Abhängigkeiten der verschiedenen Ebenen der Raumordnung und Stadtplanung wird als Gegenstromprinzip bezeichnet, weil sich planerische Vorgaben auf örtlicher und überörtlicher Ebene gegenseitig beeinflussen und bedingen. Das Gegenstromprinzip hat einen eingeschränkten Gestaltungsspielraum bei der FNP-Aufstellung zur Folge, weil eine Vielzahl vorhandener Planungen und Konzepte berücksichtigt werden muss.

## **1.7. Steuerungs- und Bindungswirkung**

Der FNP ist nicht allein ein städtebauliches Konzept, an das die Gemeinde mit ihren eigenen Planungen wie zum Beispiel der Bauleitplanung gebunden ist. Der FNP stellt darüber hinaus auch ein Informations- und Steuerungsinstrument für andere Maßnahmen der öffentlichen Verwaltung dar, da gemäß § 7 Baugesetzbuch öffentliche Planungsträger ihre Planungen an die FNP-Ausweisungen anpassen müssen. So soll sichergestellt werden, dass bei anderen Maßnahmen der Verwaltung die für die Zukunft geplante bauliche Entwicklung der Kommune berücksichtigt wird.

Konkret sollte z.B. bei der Planung eines Abwasserkanals berücksichtigt werden, ob im Einzugsgebiet des Kanals in Zukunft ein neues Baugebiet geplant wird. So kann das dann zusätzlich anfallende Abwasser bereits frühzeitig bei der Berechnung der notwendigen Dimension der Kanalleitungen berücksichtigt werden.

Gleiches gilt für die Sanierung oder den Neubau eines Kindergartens oder einer Schule. Bei der Planung solcher Maßnahmen kann nach Blick in den Flächennutzungsplan abgeschätzt werden, ob durch die Realisierung neuer Baugebiete eine höhere Zahl von Kindern in einem Stadtteil zu erwarten ist.

Andererseits sollen Baumaßnahmen unterbunden werden, die der Realisierung vorrangiger Planungen entgegenstehen oder diese erschweren. Durch die Darstellung einer geplanten Straßenverkehrsfläche im Flächennutzungsplan kann beispielsweise die Errichtung eines im Außenbereich eigentlich zulässigen Bauvorhabens wie z.B. landwirtschaftlichen Gebäuden verhindert werden. So wird vermieden, dass ein neues Gebäude in der Zukunft den Bau der Umgehungsstraße verhindert oder teurer macht.

Wie gesagt, stellt der FNP ein grundsätzliches raumordnendes und städtebauliches Programm der Gemeinde dar, das für die Gemeinde selbst sowie für andere Behörden bindend ist. Für Privatpersonen können aus dem Flächennutzungsplan in der Regel jedoch keine Rechte oder Pflichten abgeleitet werden.

Durch die Darstellung von geplanten Bauflächen im FNP schafft die Gemeinde die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, um die betroffenen Grundflächen in Zukunft durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu Neubaugebieten entwickeln zu können.

Mit der Ausweisung einer Neubaufläche im FNP ist für die Gemeinde jedoch keine Verpflichtung verbunden, das Baugebiet tatsächlich realisieren zu müssen. Dies verdeutlicht der FNP 1983 beispielhaft, da viele der dort dargestellten Bauflächen nie realisiert wurden. Viele im alten FNP ausgewiesene Bauflächen werden inzwischen sogar als unrealistisch betrachtet und sollen daher im neuen FNP nicht aufgenommen werden.

Da der FNP keine direkte Bindungswirkung für die Grundstückseigentümer und Bürger entfaltet, kann die Gemeinde durch Änderung oder Fortschreibung des Planes Bauflächenausweisungen wieder zurücknehmen. Hieraus ergeben sich keine Schadensersatzansprüche wie dies bei der Rücknahme von Baurechten durch Aufhebung oder Änderung von Bebauungsplänen der Fall sein kann.

Dennoch darf die Bedeutung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Zulässigkeit von privaten Bauvorhaben nicht unterschätzt werden. Da der FNP als vorbereitender Bauleitplan Vorgaben für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen macht, setzt er damit mittelbar den Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Auf bestimmte Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB kann der Flächennutzungsplan sogar unmittelbar Einfluss nehmen. In § 35 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig ist, wenn u.a. öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange kann nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB vorliegen, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Gemeindliche Planungsvorstellungen stehen als öffentliche Belange einem privilegierten Außenbereichsvorhaben allerdings nur entgegen, wenn sie konkrete standortbezogene Aussagen beinhalten.

Der zulässige Standort von Nutzungen, die gemäß § 35 BauGB grundsätzlich überall im Außenbereich privilegiert sind, kann vom FNP gesteuert werden. Wenn der FNP für solche Nutzungen einen Standortbereich ausweist, sind diese nur noch dort zulässig und ansonsten im übrigen Geltungsbereich unzulässig. Diese sogenannte „Konzentrationswirkung“ findet insbesondere bei der Steuerung des Standortes von Windkraftanlagen Anwendung.

Nach mehrfachen intensiven Vorberatungen zum Thema Konzentrationszone Windenergie hat der Stadtrat Koblenz am 21.07.2023 beschlossen, dass bei der Neuaufstellung des FNP auf die Darstellung einer solchen Fläche verzichtet werden soll. Hintergrund ist, dass nach Auffassung der Stadt Koblenz eigentlich keine Fläche im Stadtgebiet gut für die Errichtung von Windenergieanlagen geeignet ist. Daher ist man nach Abwägung im Stadtrat zu der Auffassung gelangt, dass die Ausweisung einer Konzentrationszone für die Windenergie im FNP nicht zielführend ist und daher nicht erfolgen soll.

## **1.8. Verbindlichkeit der Planinhalte**

### **1.8.1. Darstellungen**

Die planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden auch als „Darstellungen“ bezeichnet. Dadurch soll sprachlich eine deutliche Unterscheidung von den verbindlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen verdeutlicht werden, die als „Festsetzungen“ bezeichnet werden.

Das Baugesetzbuch enthält in § 5 Abs. 2 einen Katalog möglicher Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art der baulichen Nutzung.

Die Baunutzungsverordnung gibt zur Kategorisierung der Arten der baulichen Nutzung unterschiedliche Bauflächen-Typen vor, die wiederum in speziellere Baugebiete aufgegliedert sind. Die Bauflächen sind nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung aufgeteilt und daher sozusagen die Überkategorie für die Baugebiete, die die besondere Art der baulichen Nutzung vorgeben.

Der Gesetzgeber sieht in § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausdrücklich die Möglichkeit vor, im Flächennutzungsplan die weiter differenzierten Baugebiete darzustellen. Von dieser Möglichkeit wird im Koblenzer FNP kein Gebrauch gemacht. Es werden bewusst nur die weniger konkreten Bauflächen dargestellt, damit auf Ebene der Bebauungsplanung eine höhere planerische Entscheidungsfreiheit bei Festsetzung der Art der Baufläche nach weiterer Prüfung der örtlichen Gegebenheiten besteht.

Zu den Wohnbauflächen gehören auf Bebauungsplanebene die sogenannten Kleinsiedlungsgebiete (WS), die reinen Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) sowie besondere Wohngebiete (WB). Die gemischten Bauflächen umfassen die Baugebietstypen Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) und seit einigen Jahren die urbanen Gebiete (MU). Abschließend fallen unter die gewerblichen Bauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Gewerbegebiet (GE) und das Industriegebiet (GI).

Sonderbauflächen beinhalten lediglich den Baugebietstyp des Sondergebietes (SO), wobei diese gemäß BauNVO in Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) aufgegliedert werden. Innerhalb eines Sondergebietes sind nur Nutzungen zulässig, die der Bebauungsplan explizit in seinen Festsetzungen formuliert. Die Stadt Koblenz nimmt bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene eine Differenzierung vor und teilt den verschiedenen Sonderbauflächen eine Zweckbestimmung zu, die vergleichsweise allgemein gehalten ist und auf Ebene der Bebauungsplanung bei Bedarf noch konkretisiert werden kann.

Für die Darstellung der Bauflächen wurde jedoch nicht von Grund auf ein neues Konzept entwickelt. Vielmehr wurde angestrebt, Neubauflächen aus dem 1983er FNP, die bisher nicht realisiert wurden, in den neuen FNP zu übernehmen, soweit dies städtebaulich sinnvoll ist.

Die Festlegung der Bauflächen im FNP für die bereits baulich genutzten Bereiche wurde grundsätzlich gemäß den folgenden Erwägungen vorgenommen:

Falls eine Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, entspricht die Bauflächendarstellung im FNP in der Regel dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet. Dabei sieht der FNP gegenüber den kleinteiligen Ausweisungen im Bebauungsplan aufgrund des Maßstabes oftmals eine Generalisierung vor.

In einzelnen Fällen wird jedoch eine vom Bebauungsplan abweichende Baufläche dargestellt, wenn die tatsächliche Nutzung von den Vorgaben des Bebauungsplanes abweicht oder bewusst eine andere bauliche Nutzung als sinnvoll erachtet wird. Hieraus ergibt sich die städtebauliche Zielvorstellung, den betroffenen Bebauungsplan im Geltungszeitraum des FNP entsprechend zu ändern und anzupassen.

Innerhalb der unbeplanten Innenbereiche, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird, richten sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich nach dem tatsächlichen Bestand. Von dieser Grundregel wird nur in Einzelfällen aufgrund besonderer Sachlagen abgewichen. Naturgemäß müssen die Darstellungen des FNP schon allein aufgrund des Maßstabes im Vergleich zur Mischung von Nutzungen im Bestand oder den detaillierten Ausweisungen in Bebauungsplänen generalisiert und vereinfacht werden.

Sich störende Nutzungen sollen räumlich voneinander getrennt werden. Dieser eigentlich selbstverständliche Grundsatz ist auch im Bundesimmissionsschutzgesetz normiert.

Natürlich soll auch der FNP Koblenz diesem Grundsatz in seinem städtebaulichen Konzept Rechnung tragen. Durch bestehende Gemengelage und geringe Abstände zwischen bestehenden Gewerbe- und Wohnbauflächen ist dies jedoch nicht immer konsequent möglich.

Sofern der Flächennutzungsplan daher unter Berücksichtigung des Bestandes Gewerbe- und Wohnbauflächen oder andere schützenswerte Nutzungen mit geringem räumlichem Abstand darstellt, besteht ein erhöhter Bedarf, mögliche Konflikte insbesondere Lärmbelastungen durch Regelungen in Bebauungsplänen zu minimieren.

Dies kann beispielsweise durch die Festsetzung von sog. eingeschränkten Gewerbegebieten geschehen, in denen nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sich in ihrem Emissionsverhalten am Störgrad eines Mischgebietes orientieren. Zudem können im Bebauungsplan aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände festgesetzt werden. Als passive Lärmschutzmaßnahmen sind schalldämmenden Fenster oder Vorgaben zur Grundrissorganisation oder zur lärmabgewandten Anordnung von Freibereichen denkbar.

Neben den Bauflächen enthält der FNP folgende weiteren Darstellungen:

- Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptleitungen
- Grünflächen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Wasserflächen
- Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für den Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Integration des Landschaftsplanes in den FNP)
- Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken

### **1.8.2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Bei Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich um sonstige Inhalte des FNP, die nicht auf einer planerischen Entscheidung der Stadt beruhen. Sie sind nicht Ausdruck eines planerischen Konzeptes der Stadt, sondern haben lediglich eine Hinweis- bzw. Warnfunktion.

So wurden im FNP die Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung der Bodenbelastungen wurde für das gesamte Stadtgebiet vorgenommen und nicht auf die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen beschränkt, wie dies im BauGB vorgesehen ist. Neben förmlich festgesetzten Altlasten wurde auch Flächen mit dem Verdacht auf Bodenbelastungen in den FNP aufgenommen, um dem Vorsorgegrundsatz zu entsprechen.

Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan zahlreiche nachrichtliche Übernahmen, die nicht auf der Planungsentscheidung der Gemeinde basieren, sondern die Planungen und rechtlichen Vorgaben anderer Träger wiedergeben. Diese werden aus rein informativen Gründen in den

Bauleitplan übernommen, da sie für die räumliche Entwicklung und die Realisierung von Bauprojekten relevant sein können.

Zudem sind nachrichtlichen Planinhalte wie zum Beispiel Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Schutzgebiete des Naturschutzes meist mit Restriktionen verbunden, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder anderen Planungen zu beachten sind.

Problematisch bei den genannten Planinhalten ist, dass der FNP zu einem bestimmten Stichtag rechtswirksam wird. Damit sind auch die nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen zu diesem Stichtag in der FNP-Planzeichnung festgeschrieben, obwohl sie später geändert werden können. Es ist demgemäß nahezu unvermeidlich, dass diese Planinhalte nach einiger Zeit nicht mehr dem aktuellen Rechtsstand entsprechen. Um dennoch zu einem späteren Zeitpunkt exakte Auskünfte hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahmen zu erhalten, sollte daher immer ergänzend die eigentliche Rechtsgrundlage recherchiert und zu Rate gezogen werden.

Der FNP ist kein aktuelles Auskunftssystem über die sonstigen planungsrelevanten Vorgaben und Nutzungsregelungen auf der Grundlage von Fachgesetzen. Hierzu ist ein Blick in die verschiedenen öffentlichen und digitalen Auskunftssysteme des Landes Rheinland-Pfalz wie zum Beispiel das Geoportal, das Informationssystem der Landesnaturschutzverwaltung Lanis, das Wasserportal, die Auskunftsdienste des Landesamtes für Geologie und Bergbau und andere nützlich. Eine Integration und ein Ausbau dieser digitalen öffentlichen Auskunftsdienste ist zu erwarten.

## **1.9. Maßstab und Planzeichen**

Als Maßstab für den Flächennutzungsplan Koblenz wurde das Verhältnis 1 zu 15.000 gewählt.

Dieser Maßstab bietet sich an, da der FNP die Grundzüge der Planung darstellen und bewusst keine exakte oder parzellenscharfe Abgrenzung vornehmen soll. So wird die Möglichkeit eröffnet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vorgaben des FNP in gewissen Grenzen auszulegen und zu konkretisieren. In der Regel ist es sinnvoll, die exakte Ausdehnung eines Baugebietes nach den Bedürfnissen der Erschließung und der Aufteilung der Grundstücke abzugrenzen, die sich aus dem konkreten Planentwurf des Bebauungsplanes ergibt.

Sofern die Abgrenzung der Baugebiete im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß den vorstehenden Ausführungen nicht exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, ist vor dem Hintergrund der gewählten Maßstabsebene grundsätzlich davon auszugehen, dass das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB gewahrt ist. Dies ist im Einzelfall auf Ebene der Bebauungsplanung abzuwägen.

Nutzungen unter 5.000qm (1/2 Hektar) werden nur in besonders begründeten Fällen im FNP separat dargestellt. So sind zum Beispiel in einigen Wohnbauflächen Gewerbebetriebe vorhanden, die jedoch im FNP aufgrund der Größenordnung nicht als separate gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Damit ist in der Regel nicht die planerische Zielsetzung verbunden, den Betrieb zu verlagern.

Aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes stellen die Bestandsdarstellungen keine exakte Abbildung der realen Nutzungen dar. Augenfällig ist dies etwa bei der Abgrenzung von Flächen im Außenbereich wie zum Beispiel zwischen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Flächen der Forstwirtschaft. Es ist nicht Ziel und Aufgabe des FNP, hier eine parzellenscharfe Realnutzungskartierung vorzunehmen.

Im 1983er FNP wurde die Abgrenzung von Nutzungsarten oftmals parzellenscharf vorgenommen. Städtebauliche Gründe hierfür sind dabei oft nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung

des Zieles, lediglich die Grundzüge der Planung vorzugeben, wurden solche Grenzen im neuen FNP, wie in der nachstehenden Abbildung gekennzeichnet, vereinfacht.



**Abbildung 1.: Vereinfachung der Abgrenzung im neuen FNP (rot) gegenüber 1983er FNP (blau)**

Um eine Vergleichbarkeit und vereinfachte Lesbarkeit der Bauleitpläne in Deutschland sicherzustellen, muss sich die farbliche und symbolische Ausgestaltung an den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Anlage zur PlanZV orientieren. Gemäß PlanZV können die in der Verordnung enthaltenen Planzeichen ergänzt und modifiziert werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung der Planinhalte erforderlich ist.

Für den FNP Koblenz wurde von dieser Möglichkeit insbesondere zur Kennzeichnung von Planinhalten, die nicht ausdrücklich in § 5 BauGB vorgesehen sind, Gebrauch gemacht.

Auch aufgrund des Maßstabes ist es nicht immer sinnvoll, für bestimmte Planinhalte die Symbolik der PlanZV zu verwenden. Beispielsweise sind in der Stadt Koblenz so viele Baudenkmäler vorhanden, dass bei Nutzung der Symbole und Flächenumgrenzungen gemäß PlanZV viele andere Planinhalte überdeckt würden. Um solche Konflikte zu vermeiden, wurden mehrere Planzeichen in Abwandlung der Vorgabe der PlanZV einfacher und zurückhaltender gestaltet, um die Planzeichnung optisch nicht zu überfrachten.

### **1.10. Darstellung von geprüften Bauflächen**

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden im Entwurf der FNP-Planzeichnung während des Aufstellungsverfahrens auch potentielle Bauflächen gekennzeichnet, deren Ausweisung geprüft wurde und die in der Begründung beschrieben werden, die aber nach Abwägung dann doch nicht als Bauflächen im wirksamen FNP dargestellt werden.

Diese Kennzeichnung aller geprüften Flächen wird auch auf Anregung des Referates Bauwesen der SGDN im endgültig wirksamen Plan nicht mehr dargestellt.

### **1.11. Bestandsdarstellungen und Neuplanungen**

Der Flächennutzungsplan ist eine grafische Darstellung des gesamten Gemeindegebietes, in dem die bestehenden und für die Zukunft vorgesehenen Flächennutzungen eingetragen sind. Zweck des Flächennutzungsplanes ist somit nicht eine kartographische Darstellung des Ist-

Zustandes, sondern primär eine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung für die nächsten Jahrzehnte.

Selbstverständlich nehmen nach über 2000 Jahren Entwicklung der Stadt Koblenz die Flächen, auf denen in den nächsten Jahrzehnten eine Änderung der Nutzung angestrebt wird, gegenüber der Gesamtfläche nur einen untergeordneten Teil ein. Der wesentliche Teil der Flächennutzungen soll gegenüber dem Bestand unverändert bleiben, sodass die entsprechenden Flächen rein dokumentarisch gemäß ihrer tatsächlich vorzufindenden Nutzung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Für diese Flächenanteile soll die bisher ausgeübte Nutzung auch in Zukunft beibehalten werden.

Daher stellen die vom Ist-Zustand abweichenden planerischen Darstellungen den wesentlichen Inhalt des Flächennutzungsplanes dar, obgleich sie einen deutlich untergeordneten Anteil an der Gesamtfläche des Planungsraumes einnehmen.

Gerade die Darstellung von neuen Bauflächen für Wohnen, Gewerbe oder auch für den Verkehr auf bisher unbebauten oder anderweitig genutzten Flächen ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung von besonderer Relevanz, da mit der Realisierung solcher Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, neue Verkehrsströme und die Notwendigkeit für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen entstehen können.

Durch die Ausweisung von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich als Bauflächen im Flächennutzungsplan bringt die Gemeinde ihre Absicht zum Ausdruck, diese Bereiche in überschaubarer Zeit durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Durchführung von Baulandumlegungen und den Bau der technischen Erschließung zu neuen Baugebieten zu entwickeln. Diese Flächen werden daher im Folgenden einzeln beschrieben und es wird begründet, aus welchen Erwägungen eine Nutzungsänderung angestrebt wird.

Im Vergleich dazu muss nicht so detailliert erläutert werden, wenn bisher ausgeübte Nutzungen beibehalten werden. Wenn die FNP-Darstellung sozusagen dem Bestand entspricht und der Status-Quo beibehalten werden soll, ist eine Begründung dafür in der Regel entbehrlich. Entsprechend werden nur die Bereiche mit geplanten Nutzungsänderungen intensiv der Umweltprüfung unterzogen, da die Beibehaltung einer bisher ausgeübten Nutzung in der Regel nicht mit zusätzlichen Belastungen für die Umwelt verbunden ist.

## **1.12. Leitbild „Schlanker Flächennutzungsplan“**

### **1.12.1. Einfache und generalisierte Darstellungen**

Bei der Anwendung des Flächennutzungsplanes von 1983 hat sich gezeigt, dass die planerischen Ausweisungen oft in einer zu hohen Detailschärfe vorgenommen wurden, die sich bei der planerischen Anwendung als wenig praktikabel herausgestellt hat. Zudem entsprach dies nur bedingt dem gesetzlichen Auftrag des Flächennutzungsplanes, lediglich die „Grundzüge“ der Stadtentwicklung vorzugeben.

Aufgrund der Erfahrungen mit dem alten Flächennutzungsplan verfolgt die Stadt bei der Neuaufstellung bewusst das Leitbild des „schlanken“ Planes und der planerischen Zurückhaltung. Demnach werden Nutzungen einfach und generalisiert abgegrenzt, um bei Entwicklung von Bebauungsplänen noch die Möglichkeit der Konkretisierung gemäß kleinräumigen Erfordernissen einzuräumen.

Der FNP soll weitgehend von allen nicht notwendigen Planinhalten befreit werden, so dass die städtebauliche Grundkonzeption als Kernaussage des Planes besser erkennbar ist. Er soll nur Darstellungen vorgeben, die sich aus begründeten städtebaulichen Zielvorstellungen ableiten

lassen. Für die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke insbesondere am Rand von Siedlungen will der FNP keine Vorgaben machen.

Ausdruck dieser planerischen Zurückhaltung ist unter anderem der gewählte Maßstab von 1:15.000, bei dem keine Parzellengrenzen erkennbar sind, so dass keine parzellenscharfe Festlegung möglich ist. Die Festlegung von Einzelheiten erfolgt folgerichtig erst auf Maßstabsebene des Bebauungsplanes. Gleichwohl erfüllt der Kartenmaßstab 1:15.000 die Anforderung des § 1 Abs. 1 Planzeichenverordnung. Demnach ist der Maßstab so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt werden kann.

Auch eine gezielte Festlegung der besonderen Art der baulichen Nutzung in Form von Baugebieten, wie sie erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Tragen kommt, würde den Handlungsspielraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unzweifelhaft einschränken. Daher werden im vorliegenden Flächennutzungsplan lediglich die übergeordneten Bauflächen dargestellt werden.

Zudem wird in vielen Fällen auf eine weiterführende Nutzungstypisierung wie etwa die ausdrückliche Definition von Zweckbestimmungen bei Gemeinbedarfsflächen verzichtet. Bei der Ausweisung von Grünflächen entfällt oftmals die Aufteilung in private und öffentliche Grünflächen sowie die Angabe einer genauen Art der Grünfläche. Dies ist unter anderem der Funktionsvielfalt von Grünflächen geschuldet, da diese sowohl der Kaltluftgewinnung als auch der Naherholung und Biotopvernetzung dienen können.

Ein weiteres Beispiel sind die Ufer von Rhein- und Mosel und insbesondere Hafenanlagen. Hier wurde diskutiert, ob auch die Lage von Anlegestellen in den FNP aufgenommen werden soll. Hintergrund war, dass die Lage von seinerzeit geplanten Anlegestellen kritisch betrachtet wurde und die Stadt mit Ausweisungen im FNP auf die Genehmigung hätte Einfluss nehmen können. Die Genehmigung solcher Anlagen fällt in den Aufgabenbereich des Landesbetriebes Mobilität (LBM).

Nach langwieriger verwaltungsinterner Diskussion wurde darauf verzichtet, Anlegestellen in den FNP aufzunehmen, weil derzeit keine städtische Konzeption zur Steuerung solcher Anlagen vorliegt. Es wurde auch nicht als sinnvoll erachtet, ein solches Fachkonzept neben der Neuaufstellung des FNP noch auf die Schnelle zu erarbeiten.

Auch hierbei wurde dem Ziel der planerischen Zurückhaltung im Sinne des „Schlanken“ FNP ein Vorrang vor der Möglichkeit der Steuerung in einem Einzelfall eingeräumt.

### **1.12.2. Verzicht auf unklare Darstellungen**

Dem Leitbild „schlanker FNP“ folgend wird bei der Neuaufstellung auf Ausweisungen verzichtet, deren rechtliche Bindung und Außenwirkung zweifelhaft ist.

Dies ist beispielsweise bei der Ausweisung von Kaltluftströmen der Fall, weil damit keine konkrete Aussage zur Zulässigkeit von Nutzungen verbunden ist. Insbesondere die Frage, wie nah eine bauliche Nutzung an den Kaltluftstrom heranreichen darf, bleibt bei den üblichen pfeilartigen Darstellungen offen.

Ein solcher Planinhalt hat somit keine oder zumindest unklare rechtliche Bindungswirkung. Die Bauflächen und Nicht-Bauflächen werden im FNP ohnehin klar abgegrenzt. Ein dargestellter Kaltluftstrom hätte daher für die Beurteilung, ob eine Fläche bebaut werden kann, keine weitere rechtliche Relevanz. Mit Blick auf das Ziel „schlanker“ Plan ist ein solcher Planinhalt daher entbehrlich.

Im Rahmen der Offenlage hat die SGDN Abteilung Bauwesen um Prüfung gebeten, ob die Kaltluftleitbahnen nicht zumindest informatorisch als Hinweise in den Flächennutzungsplan

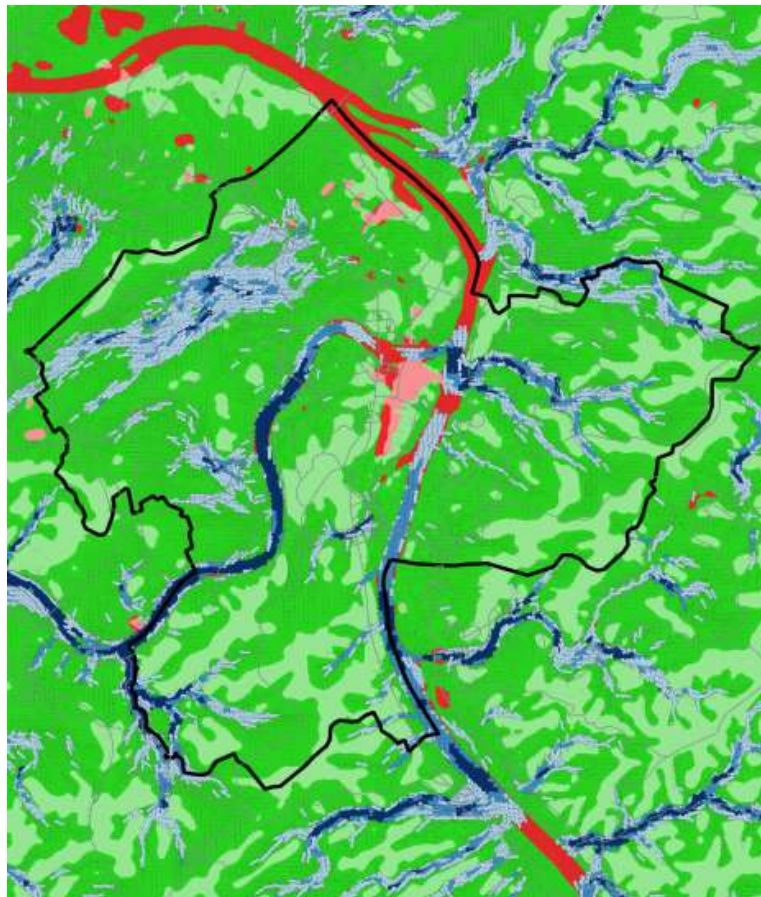
aufgenommen werden können. Dies sei insbesondere vor dem Hintergrund der Begründung zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BT 17/6075) sachgerecht, da dort die Etablierung eines Systems von Kaltluftschneisen als Maßnahme in Betracht kommt, die der Anpassung an den Klimawandel dient.

Nach Auffassung der Stadt Koblenz ergibt sich die Lage von Kaltluftbahnen insbesondere aufgrund der topografischen Situation, da sich kalte Luft in Senken sammelt und in Mulden und Tälern abfließt. Die topografische Situation wird durch die Flächennutzungsplanung nicht beeinflusst und daher kann ein System von Kaltluftschneisen nicht durch Ausweisungen im FNP etabliert werden. Es können lediglich bestehende Kaltluftbahnen von Bebauung freigehalten werden, indem auf die Ausweisung von Neubauflächen in Mulden und Tälern verzichtet wird.

Diesem Ziel kommt der FNP durch den weitgehenden Verzicht auf die Ausweisung von Baugebieten in bestehenden Kaltluftabflussbereichen nach. Die Lage der Kaltluftabflussbereiche ergibt sich aus der Klimaanalyse des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz für das Stadtgebiet Koblenz.

Vor diesem Hintergrund soll auf eine rein informatorische Darstellung von Kaltluftabflussbereichen etwa durch Pfeile verzichtet werden, zumal die Kaltluftströme in großem Umfang auch bereits bebaute Siedlungsbereiche insbesondere in Rübenach durch- oder überströmen.

Daher wird in diesem Zusammenhang auf die folgende Abbildung Kaltluftentstehung und Kaltluftströme aus der Klimaanalyse 2020 für Koblenz verwiesen.



**Abbildung 2.: Kaltluftentstehung und Kaltluftströme gem. Klimaanalyse 2020**

Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen mit hohem Anteil Weinbau (Sonderkultur Wein) stellt eine Ausnahme von dieser Vorgehensweise dar. Diese Darstellung wurde aufgrund der hohen Bedeutung dieser Nutzung für Landschaftsbild und Tourismus deklaratorisch im Plan gewählt, obwohl die Ausweisung keine andere rechtliche Wirkung als die Ausweisung einer normalen landwirtschaftlichen Fläche hat. Dennoch wird so der Zielvorstellung der Stadt, den Weinbau im Stadtgebiet zu erhalten, Ausdruck verliehen.

## **2. Verfahren**

### **2.1. Erste Ideen zur Gesamtfortschreibung**

Der bisherige Flächennutzungsplan wurde im Jahre 1983 rechtswirksam. Seitdem wurde der Plan über fünfzig Mal geändert. Anlass dafür waren in der Regel konkrete Planungsvorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden musste, der aber nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden konnte. Daher wurde der FNP meist im Rahmen eines sog. Parallelverfahrens in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Bereits zur Jahrtausendwende wurden erste Überlegungen zu einer umfassenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geäußert. Hintergrund war der damals prognostizierte Rückgang der Bevölkerung und die erwartete Freigabe zahlreicher militärischer Flächen durch die Bundeswehr. Zudem sollten mehrere bis dahin fertiggestellte Fachplanungen wie z.B. der Landschaftsplan bei der Neuaufstellung berücksichtigt werden.

So wurde bereits am 07.03.2002 ein Beschluss zur Fortschreibung des Planes durch den Stadtrat gefasst. Darauf aufbauend wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord beantragt, die mit Schreiben vom 25.06.2002 erteilt wurde. Die konkreten Planungsarbeiten kamen jedoch aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht in Gang.

Am 10.05.2007 hat der Stadtrat einen erneuten Beschluss zur FNP-Neuaufstellung gefasst. Der Beschluss zur Gesamtfortschreibung wurde nun mit Bekanntmachung vom 24.09.2007 in der Rheinzeitung öffentlich bekannt gemacht.

In den folgenden Jahren waren die Arbeitskapazitäten im Bereich Stadtentwicklung vollständig von der Vorbereitung der Bundesgartenschau in Anspruch genommen. Weiterhin wurde der Erstellung des Masterplanes für die integrierte Stadtentwicklung, der auch als Grundlage für den neu zu erstellenden FNP dienen soll, Priorität eingeräumt. Erst nach Fertigstellung des Masterplanes wurde mit der Erarbeitung eines Vorentwurfes für die FNP-Gesamtfortschreibung begonnen.

### **2.2. Erste konzeptionelle Arbeiten**

Zum Auftakt der Wiederaufnahme der Arbeiten am FNP-Entwurf wurde mit Schreiben vom 20.01.2015 eine Aktualisierung der Landesplanerischen Stellungnahme bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord beantragt. Diese wurde am 11.03.2015 erteilt. Die Inhalte und Anregungen der landesplanerischen Stellungnahme fanden Berücksichtigung bei der Bearbeitung des FNP-Entwurfes.

Im Laufe des Jahres 2015 konnte ein erster Arbeitsentwurf der Planzeichnung zum FNP fertiggestellt werden und verwaltungsintern mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Tiefbauamt abgestimmt werden. Zudem fanden erste informelle Abstimmungen mit der oberen Naturschutzbehörde, der Abteilung Bauwesen der SGDN und dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz statt. Aus diesen Gesprächen ergab sich eine prinzipielle Zustimmung zu dem vorgelegten frühen Planentwurf. Eine detaillierte Prüfung der Planung durch diese Behörden erfolgt im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren.

Ende 2015 wurde der Planentwurf den Ortsvorstehern der Koblenzer Stadtteile vorgestellt und etwaige Änderungswünsche abgefragt. Anfang 2016 wurde der Planentwurf in den entsprechenden Ortsbeiräten vorgestellt und diskutiert.

Bereits in den Jahren 1993 bis 1996 wurde von einem Planungsbüro ein erster Landschaftsplan für das Stadtgebiet Koblenz erarbeitet. Durch Gesetzesänderungen in den Jahren 2002 und 2005 wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Landschaftsplanung umfassend geändert, dass eine Neuaufstellung erforderlich wurde, die 2007 abgeschlossen wurde. Mit Blick auf die Integration in den FNP wurden dabei auch die Schutzgebietskonzeption Naturschutz und das Thema Ökokonto bearbeitet.

Ab 2017 wurde in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro eine Aktualisierung des Landschaftsplanes durchgeführt. Dabei wurde hauptsächlich die Biotopkartierung für den Bereich der im FNP vorgesehenen Neubau- und Entwicklungsbereiche zuzüglich der unmittelbaren Umgebung auf einen aktuellen Stand gebracht. Zudem wurde der Landschaftsplan zu den Punkten Biotopverbundplanung, Windenergie und anderen Themenfeldern ergänzt. Die Notwendigkeit der Ergänzungen ergab sich unter anderem aus Änderungen im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz seit 2007.

Die Teilfortschreibung des Landschaftsplanes wurde mit der Kenntnisnahme und Beratung im Umweltausschuss und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität im Herbst 2019 abgeschlossen. Damit liegt mit dem aktualisierten Landschaftsplan eine umfassende Grundlage für die Erarbeitung der Umweltprüfung vor. Der aktualisierte Landschaftsplan stellt eine umfassende Grundlage für die Erarbeitung der Umweltprüfung für den FNP dar.

Auf Grundlage des frühen Vorentwurfes zum FNP und des Landschaftsplans wurde der Entwurf des Umweltberichtes erarbeitet, der der Begründung zum FNP beigefügt ist. Der Schwerpunkt der Umweltprüfung wurde auf potentielle Bauflächen gelegt, deren Ausweisung bei Erarbeitung des FNP-Entwurfes diskutiert wurde. Den Ergebnissen und Empfehlungen des Umweltberichtes wurden bei der Abwägungsentscheidung, ob ein Baugebiet bei der FNP-Fortschreibung weiterverfolgt werden oder verworfen werden soll, großes Gewicht beigemessen.

Im Laufe des Jahres 2018 fand ein Beteiligungsverfahren innerhalb der Ämter der Stadtverwaltung Koblenz statt. Die Ergebnisse dieser internen Beteiligung führte zu Anpassungen im Planentwurf.

Es wurde dabei die Erkenntnis gewonnen, dass es in vielen Fällen nicht ausreichend ist, die Belastung von potentiellen Wohnbaugebieten durch Verkehrs- und Gewerbelärm nur anhand der Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ abzuschätzen.

Daher wurde im Jahr 2019 ein fundiertes schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem alle Wohngebiete untersucht wurden, die in lärmtechnisch problematischen Bereichen also in der Nähe von stark belasteten Verkehrswegen, Gewerbe- oder Sportflächen liegen.

So wurde es möglich, die verschiedenen Baugebiete mit Blick auf die Lärmbelastung untereinander zu vergleichen und zu bewerten. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in den FNP-Entwurf eingearbeitet. Dies führte zu einer neuen Abgrenzung einzelner Bauflächenvorschläge oder gar zu der Empfehlung, lärmtechnisch besonders belastete Baugebiete nicht weiterzuverfolgen.

### **2.3. Beginn des Aufstellungsverfahrens gemäß BauGB**

Die Verwaltung hat Anfang 2020 einen FNP-Vorentwurf vorgelegt, mit dem die Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch begonnen werden sollten. Durch Beschluss des Stadtrates sollte der Entwurf für die Durchführung der Beteiligungsverfahren freigegeben werden.

Schon zu diesem frühen Verfahrensstand hat eine Fraktion beantragt, dass auf zahlreiche potentielle Baugebiete verzichtet werden soll. Die Möglichkeiten der Beratung und die Dauer

der Sitzungen war in den Jahren 2020/2021 aufgrund der Corona-Pandemie stark eingeschränkt. Daher wurde die Anträge mehrmals vertagt und schließlich in drei Sitzungen behandelt. Im Ergebnis wurde schon zu diesem frühen Verfahrensschritt beschlossen, dass zahlreiche potentielle Bauflächen nicht weiterverfolgt werden sollen.

Im Anschluss daran wurden die Planunterlagen im Entwurf fertiggestellt, dass als erster formeller Schritt nach den Verfahrensvorgaben des BauGB endlich die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

## 2.4. Verfahrensschritte

<b>Zeitraum</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
07.03.2002	Der Stadtrat fasst den Aufstellungsbeschluss für den FNP.
25.06.2002	Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord erteilt die landesplanerische Stellungnahme zum FNP.
10.05.2007	Der Stadtrat erneuert den Aufstellungsbeschluss für den FNP.
24.09.2007	Der Aufstellungsbeschluss für den FNP wird in der Rheinzeitung bekannt gemacht.
11.03.2015	Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord erteilt eine erneuerte landesplanerischen Stellungnahme zum FNP.
2016	Der FNP-Entwurf wird den Ortsbeiräten vorgestellt. Die Ortsbeiräte beraten und geben Stellungnahmen ab, die in den FNP-Entwurf eingearbeitet werden.
2018	Es wird eine verwaltungsinterne Abstimmung durchgeführt. Die Ämter der Stadt Koblenz geben Stellungnahmen zum FNP-Entwurf ab. Diese werden in die Planunterlagen eingearbeitet.
2017 bis 2019	Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz wird fortgeschrieben. Die Fortschreibung wird im Umweltausschuss beraten.
2018 und 2019	Der Entwurf des Umweltberichtes zum FNP wird auf Grundlage des Landschaftsplanes erarbeitet.
2019	Es wird ein schalltechnisches Gutachten für den FNP erarbeitet.
18.12.2019	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität berät über den FNP-Entwurf und gibt diesen für eine erneute Beteiligung der Ortsbeiräte frei. Die Ortsbeiräte werden erneut beteiligt, weil sich deren Zusammensetzung durch die Kommunalwahl 2019 geändert hat.
Quartal I 2020	Der Entwurf des FNP wird in den Ortsbeiräten beraten.
12.05.2020 und 09.06.2020	Die Beratung über die Freigabe des FNP-Entwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität vertagt. Bei der Beratung wird angeregt, dass sich der Ausschuss von den kritischen Flächen bei einer Ortsbesichtigung einen Eindruck verschaffen will.

Mitte 2020	Die Grünen stellen 23 Änderungsanträge zum FNP. Es soll auf 21 potentielle Neubauf Flächen verzichtet werden oder es sollen diese verkleinert werden. Die Freien Wähler stellen den Antrag, eine potentielle Wohnbaufläche zusätzlich in FNP-Entwurf aufzunehmen.
25.08.2020	Die Mitglieder des ASM besichtigen die zur Neuausweisung vorgeschlagenen Baugebiete.
11.12.2020	Sondersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes, den Anregungen der Ortsbeiräte und den Änderungsanträgen der Grünen und Freie Wähler. Aufgrund der Beschränkung der Sitzungszeit aufgrund der Corona-Lage kann nur ca. die Hälfte der Tagesordnungspunkte beraten werden. Die offenen Tagesordnungspunkte werden vertagt.
09.02.2021	Beratung über die Tagesordnungspunkte, die am 11.12.2020 vertagt werden mussten. Die Beratung über die Gewerbegebiet West wurde jedoch nochmalig vertagt, weil vom Amt für Wirtschaftsförderung eine ergänzende Beratung im Wirtschaftsförderungsausschuss angesetzt wurde. Die Beratung im Wirtschaftsförderungsausschuss fand am 24.02.2021 statt.
20.04.2021	Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität über Anträge zu den Gewerbegebieten West.
24.06.2021	Der Stadtrat beschließt die Freigabe einer Fassung des FNP-Entwurfes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Bei der Beratung des Tagesordnungspunktes werden erneut einzelne Baugebiete thematisiert und beschlossen, dass weitere sechs Potentialflächen nicht mehr als Bauflächen vorgesehen werden sollen.
15.09.2021	Anschreiben an die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Aufforderung eine Stellungnahme zum FNP-Entwurf bis spätestens 15.11.2021 der Stadtverwaltung zukommen zu lassen.
28.03.2022	Bekanntmachung in der Rheinzeitung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Hinweis auf die Bürgerversammlung und die Bereitstellung der Planunterlagen im Internet
06.04.2022	Bürgerversammlung in der Rhein-Mosel-Halle zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
28.03.2022 bis 30.04.2022	Zeitraum zur Abgabe von Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
24.01.2023 und 25.04.2023	Beratung und Abwägung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit im ASM
22.03.2023	Beratung im Sport- und Bäderausschuss zu den Anregungen aus der frühzeitigen FNP-Beteiligung zu Erweiterungsflächen für Sportanlagen

28.02.2023 und 16.03.2023	Beratung im Ortsbeirat Bubenheim zu Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit für Bauflächen in Bubenheim
08.03.2023 und 03.05.2023	Beratung im Ortsbeirat Arenberg/Immendorf zu Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit für Bauflächen in Arenberg/Immendorf
08.03.2023 und 26.04.2023	Beratung im Wirtschaftsförderungsausschuss über Vorschläge des Amtes für Wirtschaftsförderung zur Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Die Thematik wird ohne Beschlussfassung zur Beratung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität verwiesen.
17.05.2023	Beratung im ASM über die Eignungsuntersuchung Windenergie und die Ausweisung einer oder mehrerer Konzentrationszonen für die Windenergie im Flächennutzungsplan. Nach einer Vorstellung und Beratung des Themas Windenergie wird die Beschlussfassung auf die Sitzung des ASM am 27.06.2023 vertagt, um eine ergänzende Beratung des Ortsbeirates Rübenach zu ermöglichen. Beratung über die Vorschläge des Amtes für Wirtschaftsförderung zur Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Beschluss über Aufnahme des Gewerbegebietes G-Nord-02 in den FNP-Entwurf zur Offenlage und Behördenbeteiligung.
20.06.2023	Beratung im Ortsbeirat Rübenach zum Thema Windenergie. Der Ortsbeirat lehnt die Ausweisung einer Konzentrationsfläche in Rübenach aufgrund der anderweitigen Belastungen des Stadtteils im Grundsatz ab. Lediglich die Ausweisung einer Teilfläche, die frei von Konflikten ist, d.h. die außerhalb von Schutzabständen zum Modellflugplatz und 500m Abstand zum Horst des Schwarzmilans aufweist, wird angeregt.
27.06.2023	Beratung zum Thema Windenergie: Es wird kein Beschluss gefasst. Beratung über die Eignungsuntersuchung Freiflächenphotovoltaik: Die Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Das SO-West-04 (F-PVA) soll in den FNP-Entwurf zur Offenlage und Behördenbeteiligung aufgenommen werden. Beratung über Anregungen des Ortsbeirates Arenberg-Immendorf zu möglichen neuen Baugebieten: Das W-ID-04 soll nicht in den FNP-Entwurf aufgenommen werden. Das SO-Ost-02 (DemDorf) soll in den FNP-Entwurf aufgenommen werden.
11.07.2023	Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde zur Erforderlichkeit und den Erfolgsaussichten von Abweichungen von Vorgaben des Regionalplanes insbesondere der Ausweisung von Grünzügen und Grünzäsuren. Ergebnis: Für verschiedene Planinhalte ist ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) erforderlich.

11.07.2023	<p>Beratung zur Freigabe des Planentwurfes unter Berücksichtigung der Änderungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung für die Offenlage und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss) im ASM.</p> <p>Beratung über die Aufnahme einer Konzentrationsflächen Windenergie in den FNP:</p> <p>Zum Thema Windenergie wird kein Beschluss gefasst.</p>
21.07.2023	<p>Beschluss zur Freigabe des Planentwurfes unter Berücksichtigung der Änderungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung für die Offenlage und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss) im Stadtrat.</p> <p>Beschluss des Stadtrates, dass im FNP-Entwurf keine Konzentrationszone für die Windenergie ausgewiesen werden soll.</p> <p>Von einer Fraktion wurde der ergänzende Antrag gestellt, dass Baugebiet W-MN-03 „Am obersten Pollenfeld“ in den FNP-Entwurf aufzunehmen. Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.</p>
September und Oktober 2023	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB (Offenlage/Veröffentlichung) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
15.12.2023	<p>Die Stadt reicht den Antrag auf Zielabweichung (ZAV) für verschiedenen Planinhalte des FNP vom Regionalen Raumordnungsplan bei der SGDN ein.</p> <p>Mit Schreiben vom 16.02.2024 fordert die SGDN die Vorlage ergänzender Informationen insbesondere die Vorlage „detaillierter gutachterlicher Aussagen zur Klimarelevanz der betroffenen Flächen“.</p>
19.03.2024	<p>Abwägung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität. Der Ausschuss unterbreitet dem Stadtrat eine Beschlussempfehlung.</p>
18.04.2024	<p>Endgültige Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Stadtrat.</p> <p>Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die beschlossenen Änderungen in die Planunterlagen einzuarbeiten und mit den geänderten Planunterlagen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</p>
2024 (Zielabweichungsverfahren)	<p>Das von der SGDN für das ZAV geforderte Gutachten wurde am 31.05.2024 beauftragt und im Juli 2024 fertiggestellt. Am 13.09.2024 wurde der SGDN ein ergänzter Antrag auf Zielabweichung zugesandt. Mit Mail vom 16.12.2024 bittet die SGDN die Stadt Koblenz um Erwiderung auf die Stellungnahmen, die bei der SGDN für das ZAV eingegangen sind. Diese Erwiderung wurde der SGDN am 23.12.2024 zugesandt. Der Abschluss des ZAV wurde der Stadt von der SGDN für den Januar 2025 in Aussicht gestellt.</p>
2025 (Zielabweichungsverfahren)	<p>Im Januar 2025 teilte die SGDN der Stadt mit, dass man ein Abstimmungsgespräch unter Teilnahme des Umweltamtes der Stadt Koblenz als Untere Naturschutzbehörde zu den Möglichkeiten eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs für das Baugebiet G-West-01 als erforderlich hält. Diese Abstimmung</p>

	<p>fand am 17.03.2025 mit dem Ergebnis statt, dass die SGDN eine Stellungnahme des Umweltamtes als Untere Naturschutzbehörde zu den Bereichen G-West-01 und W-BH-02 für erforderlich hält.</p> <p>Diese Stellungnahme wird der SGDN Nord am 11.06.2025 zugesandt.</p>
05.08.2025	Die SGDN erteilt positive Zielabweichungsbescheide für die Bauflächen G-West-01 und SO-West-04. Die Bescheide enthalten Nebenbestimmungen.
11.09.2025	Die SGDN erteilt positive Zielabweichungsbescheide für die Bauflächen W-BH-02 und SO-West-03. Die Bescheide enthalten Nebenbestimmungen.
20.08.2025	Mit Schreiben vom 20.08.2025 stellt die CDU-Fraktion den Antrag, die vormals verworfene Baufläche M-MN-01 wieder in den FNP aufzunehmen.
23.09.2025 bis 26.03.2026	Ergänzende Beratung über die Aufnahme der Bauflächen M-MN-01 und SO-Nord-01 in den FNP
26.05.2026	Beratung über die Freigabe der Planunterlagen für die erneute und zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durch den ASM – Aufgrund des großen Umfangs der Beratungsunterlagen wurde die Beschlussfassung auf den 19.06.2026 vertagt. – Im Rahmen der Beratungen wurde auf die tlw. Inanspruchnahme einer Streuobstwiese durch die Neubauflächen SP-MW-01 hingewiesen. Im Nachgang wurde die Abgrenzung von SP-MW-01 angepasst.
Geplant für 19.06.2026	Beratung über die Freigabe der Planunterlagen für die erneute und zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durch den ASM und die Änderung der Abgrenzung von SP-MW-01.
Geplant für 2026	Ggf. Durchführung einer erneuten Offenlage des Planentwurfes.
Geplant für 2026	Der Stadtrat beschließt über die Endfassung des FNP.
Geplant für 2026	Genehmigung des FNP durch die Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord.
Geplant für 2026	Bekanntmachung der Genehmigung des FNP. Der FNP wird wirksam. Das Verfahren der Gesamtfortschreibung ist abgeschlossen.

Der Zeitpunkt der geplanten Verfahrensschritte ist vom Zeitpunkt der Entscheidung der SGDN zum Zielabweichungsverfahren und dem Umfang und der Komplexität der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Offenlage und kann daher nicht mit ausreichender Verbindlichkeit abgeschätzt werden.

### **3. Vorgaben und Ziele für den FNP**

#### **3.1. Überörtliche Vorgaben**

##### **3.1.1. Bundes- und landespolitische Ziele zum Flächenverbrauch**

In den letzten Jahrzehnten wurde in Deutschland täglich zwischen 100 und 120 ha Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewidmet. In einem Jahr entspricht dies der Fläche der Stadt München. Die Gründe hierfür waren vor allem die Massenmotorisierung nach dem Zweiten Weltkrieg und ein starker Suburbanisierungsprozess, also die Verlagerung von städtischen Funktionen wie Wohnen und Einkaufen vor die Tore der Stadt, in die Vororte und auf die sogenannte „Grüne Wiese“.

Die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aus dem Jahr 2002 sieht vor, dass der tägliche Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha verringert wird. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Flächenpotentiale im Innenbereich verstärkt genutzt werden, indem brach gefallene Grundstücke und nicht genutzte Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Siedlungsflächen müssen nachverdichtet werden.

Die generell höheren Aktivierungskosten von „vorbelasteten“ Flächen gehören zu den größten Hindernissen bei der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling. Daher sollen Modellvorhaben aber auch die klassischen Städtebauförderungsinstrumente wie Städtebauliche Sanierung und Soziale Stadt die Kommunen und private Bauherren bei Innenentwicklungsprojekte unterstützen.

Geeignete Ansätze zur Umsetzung der Innentwicklung sind Flächen- und Gebäuderessourcen-Managementsysteme. Das Modellvorhaben „Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz stellt diesbezüglich einen ersten Ansatz für die Unterstützung der Kommunen bei der Ermittlung der Kosten für unterschiedliche Erschließungsmodelle im Bereich des Wohnungsbaus dar. Und auch das Projekt „Raum+“ des Landes dient der bedarfsgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob sich diese Instrumente langfristig etablieren und zur Wiedernutzbarmachung von Flächen beitragen können.

##### **3.1.2. Baugesetzbuch**

Im Baugesetzbuch (BauGB) werden Notwendigkeit, Inhalt und Verbindlichkeit des FNP sowie das Verfahren zur Planaufstellung normiert. So gibt § 1 Abs. 5 allgemeine Aufgaben und Grundsätze für die Bauleitplanung vor, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind. Es sind dies im Einzelnen

- die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt
- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung
- die baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung und des Orts- und Landschaftsbildes

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Diese grundsätzlichen Ziele der Bauleitplanung werden durch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Planungsleitlinien konkretisiert. Die dort genannten nicht abschließenden Anforderungen sind bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten. In Bezug auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz sind insbesondere folgende Belange von Bedeutung:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch in Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Nr. 2)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Nr. 5)
- die Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge (Nr. 6)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7)
- die Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser (Nr. 8)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Nr. 9)
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (Nr. 10)
- die Ergebnisse von Entwicklungskonzepten und städtebaulichen Planungen (Nr. 11)
- die Belange des Hochwasserschutzes (Nr. 12)
- die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Neben den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert angeführten Belangen des Umweltschutzes enthält § 1a BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Gemäß der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In § 1a Abs. 3 BauGB finden sich Vorgaben zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Bauleitplanverfahren. Demnach muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen sichergestellt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden.

Die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in den europarechtlich geschützten Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) ist in § 1a Abs. 4 BauGB geregelt.

Abs. 5 gibt zudem vor, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch geeignete Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

### **3.1.3. Landesentwicklungsprogramm IV**

#### **3.1.3.1. Funktion des Landesentwicklungsprogrammes**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Rheinland-Pfalz werden die Zielvorstellungen der Landesregierung zur räumlichen Entwicklung des Bundeslandes beschrieben. Das LEP wurde in den Jahren 1968, 1980, 1995 und 2008 neu aufgestellt und vom Ministerrat beschlossen.

Die aktuelle Fassung, die am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, wird demnach als Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) bezeichnet. 2013 erfolgte eine Teilfortschreibung, in der die Genehmigungsvoraussetzungen für Windkraftanlagen liberalisiert wurden. Diese Liberalisierung wurde mit der dritten Teilfortschreibung, die im Juli 2017 rechtskräftig wurde, in großen Teilen wieder zurückgenommen.

Das Landesentwicklungsprogramm bildet den koordinierenden fach- und ressortübergreifenden Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz. Grundsätzliche Zielvorstellung ist, Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge so zu gewährleisten, dass gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes gesichert werden.

Die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms werden als Ziele oder Grundsätze formuliert, mit denen unterschiedliche Rechtsfolgen verbunden sind. So handelt es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Grundsätze stellen allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Ermessens- und Abwägungsentscheidungen dar, die insbesondere bei der Regional- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Einfach ausgedrückt müssen die Ziele von den untergeordneten Planungen der öffentlichen Hand strikt beachtet werden, während die Grundsätze in die Abwägung als Belange einzustellen sind. Demnach darf auch die Stadt Koblenz bei der Aufstellung vom Flächennutzungsplan und von Bebauungsplänen grundsätzlich nicht von den Zielen des LEP abweichen. Ein Abweichen von den Zielen ist nur ausnahmsweise nach Durchführung eines aufwändigen Zielabweichungsverfahrens möglich.

Dagegen kann von den Grundsätzen zugunsten anderer städtebaulicher Ziele abgewichen werden, wenn begründet werden kann, warum den anderen Zielen Vorrang eingeräumt werden soll.

#### **3.1.3.2. Allgemeine Ziele und Grundsätze des LEP**

Die zahlreichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind nur zum Teil für den FNP Koblenz bedeutsam. Gerade aufgrund der großräumigen Ausrichtung des Landesentwicklungsprogrammes sind die Ziele in der Regel grundsätzlich formuliert und nicht auf einzelne Fläche bezogen. Daher haben die Vorgaben des LEP kaum Auswirkungen auf die Abgrenzung der verschiedenen Nutzungskategorien auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Seit der Gründung durch die Römer hat die Stadt Koblenz eine herausgehobene Funktion in der Region und einen deutlichen Bedeutungsüberschuss gegenüber dem Umland. Diese historische gewachsene Bedeutung wird durch die Ausweisung der Stadt als Oberzentrum im LEP nachvollzogen und gefestigt.

### **3.1.3.3. System der zentralen Orte**

Gemäß dem Konzept der zentralörtlichen Gliederung entwickelt sich ein System von Orten verschiedener Hierarchiestufen, bei denen die zentralen Orte einen Bedeutungsüberschuss für das sie umgebende Einzugsgebiet – der sogenannte Verflechtungsbereich – aufweisen, weil sie Dienste für den Bewohner des Umlandes bereitstellen. Die Konzeption der zentralen Orte hat auch in das deutsche Raumordnungsgesetz (ROG) Eingang gefunden, das die räumliche Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte im Rahmen einer dezentralen Siedlungsstruktur als einen Grundsatz der Raumordnung bestimmt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG).

Im LEP wird ergänzend das stadt- und raumordnerische Leitbild der sogenannten „dezentralen Konzentration“ verfolgt. Mit diesem Begriff wird eine raumordnerische Zielvorstellung bezeichnet, nach der großräumig zwar eine Dezentralisierung, kleinräumig jedoch eine Konzentration angestrebt wird. Konkret soll eine Konzentration des Bedeutungsüberschusses im System der zentralen Orte auf eine oder wenige Metropolen verhindert werden soll. Vielmehr sollen zahlreiche Zentren Kristallisationspunkte der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung sein. So sollen Beeinträchtigungen und Überlastungen einzelner „überlaufener“ Zentren und Ballungsräume durch Verkehr, Siedlungstätigkeit und Umweltzerstörung einerseits und eine Entleerung und Marginalisierung ländlicher Räume in Randlage andererseits durch staatliche Steuerung abgemildert werden. Dies bedingt eine dezentrale Grundstruktur des Siedlungssystems.

Dennoch sollen Siedlungsflächen nicht dispers über die Landesfläche verteilt werden, weil dies zu einer ungesteuerten Zersiedlung der Landschaft führt und bei der Nutzung von Infrastruktureinrichtungen keine Synergieeffekte zum Tragen kommen. Demnach wird angestrebt, die baulichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen in mehreren zentralen Orten zu konzentrieren. Dieses Ziel der staatlich gesteuerten Raumplanung steht oftmals im Gegensatz zu den wirtschaftlich getriebenen Entwicklungstendenzen, die eher zu einer Konzentration der Funktionen in einem oder in wenigen große Zentren führen.

### **3.1.3.4. Koblenz als Oberzentrum in der Region**

Koblenz ist als Oberzentrum ein zentraler Ort (Hauptort) der höchsten Stufe und daher Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen. Die besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen sind gemäß LEP zu sichern.

Des Weiteren ist Koblenz Entwicklungsschwerpunkt im Verdichtungsbereich Koblenz-Mittelrhein-Montabaur und Bezugspunkt für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz. Das Einzugsgebiet von Koblenz entspricht ungefähr dem Bereich des ehemaligen Regierungsbezirkes Koblenz abzüglich der Kreise Birkenfeld und Bad-Kreuznach, die sich mehr zur Stadt Mainz orientieren. Es handelt sich somit um die Abgrenzung der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald, die dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Koblenz entspricht.

Obwohl Koblenz im Vergleich mit den sonstigen Oberzentren in Deutschland mit rund 110.000 wenig Einwohner hat, so ist sein Einfluss- und Verflechtungsbereich vergleichsweise groß. Damit sind große Potentiale für Wirtschaft, Bildung, Kultur und Handel verbunden.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält keine verbindlichen Vorgaben, welche Institutionen und Dienstleistungen in einem Oberzentrum vorgehalten werden sollen. Dennoch ist klar, dass die Übernahme der Versorgungsfunktion für ein weiteres Umland eine Verpflichtung darstellt, der auch Rechte gegenüberstehen. So ist Koblenz in seiner Funktion als Oberzentrum auch ein vorrangiger Standort für großflächige Entwicklungen im Bereich Gewerbe und Wohnen, die einen überörtlichen Bedarf ansprechen. In der Begründung zum LEP wird sinngemäß ausgeführt, dass in Oberzentren durch die Realisierung größerer gewerblicher und wohnbaulicher Projekte auch die Tragfähigkeit von überörtlich bedeutsamen Einrichtungen und deren Finanzierung sichergestellt werden soll.

Im Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur sollen laut LEP die oberzentralen Funktionen in Koblenz ausgebaut werden. Die Kompetenzen im IT-Bereich und als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) sind zu stärken. Das Gleiche gilt für die Potenziale in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Verwaltung und Bundeswehr. Außerdem wird empfohlen, die touristischen Potentiale des Welterbes Oberes Mittelrheintal und des Welterbes Limes zu nutzen und zu stärken.

### 3.1.3.5. Koblenz als Regiopole

Etwa seit dem Jahr 2010 wird in der Raumordnung und Stadtplanung der Begriff der Regiopole für Städte genutzt, die außerhalb von Metropolregionen als regionale Entwicklungsmotoren fungieren. Mit ihm sollen vor allem Großstädte abseits des Kerngebiets der Metropolregionen charakterisiert werden, die Oberzentren mit herausragender Bedeutung für ein größeres Umland und mit eigener dynamischer Entwicklungsregion darstellen. In einer Studie der Universität Kassel wird unter anderem Koblenz als mögliche Regiopole genannt.

Im Mai 2017 hat der Stadtrat Koblenz beschlossen, dass die eigenen regionalen Voraussetzungen zur Bildung einer Regiopole Koblenz untersucht werden sollen. Im Jahr 2019 ist die Stadt Koblenz dem deutschen Regiopolen-Netzwerk beigetreten, um die Entwicklung des Regiopolen-Konzeptes zu begleiten. Derzeit hat die raumordnerische Funktionseinstufung als Regiopole keine konkreten Auswirkungen auf die städtebaulichen Planungen und die Bauleitplanung.

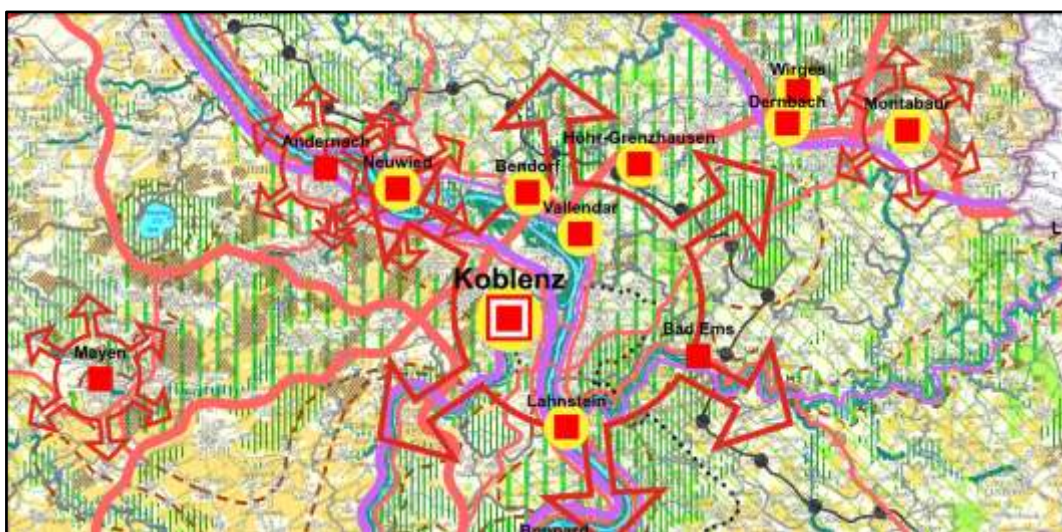


Abbildung 3.: Landesentwicklungsprogramm IV

Vorstehend ist ein Auszug aus der Plankarte zum LEP IV für den Bereich Koblenz abgebildet. Hier sind die zentralen Orte mit dem Oberzentrum Koblenz, die Ausweisungen als verpflichtend kooperierende Zentren (gelbe Kreise), die Ausweisung als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt (Kreise mit Pfeilen), die Haupt-Verkehrsinfrastruktur (Schienen- und Straßenverbindungen) sowie Bereiche für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz und Biotopverbände (weite / enge vertikale grüne Schraffur) zu erkennen. Darüber hinaus sind die landesweit bedeutsamen Bereiche für Landwirtschaft (ockerfarbene Flächen), Forstwirtschaft (grüne Flächen) und die Rohstoffgewinnung (schräge braue Schraffur) ablesbar.

Es ist erkennbar, dass die zeichnerischen Vorgaben des LEP vergleichsweise großräumig abgegrenzt sind, so dass sich daraus nur in Ausnahmefällen eine konkrete Bindung für die Flächenausweisungen auf FNP-Ebene ergeben. Von höherer Relevanz sind die textlich formulierten Ziele und Grundsätze wie zum Beispiel die Vorgaben zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel oder von Windkraftanlagen. Auf diese wird in den jeweiligen thematischen Kapiteln der Begründung zum FNP noch Bezug genommen.

Das LEP IV enthält zudem die wichtige Vorgabe, dass auf Ebene der Regionalplanung den Trägern der Flächennutzungsplanung Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung vorzugeben sind.

### **3.1.4. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

#### **3.1.4.1. Funktion des Raumordnungsplanes**

Der regionale Raumordnungsplan (RROP) beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende räumliche Planung für das Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald, die den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Koblenz und somit das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz umfasst. Die Begriffe regionaler Raumordnungsplan und Regionalplan werden synonym verwendet.

Der Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm und enthält gleichfalls Vorgaben, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Wie beim Landesentwicklungsprogramm sind auch die Vorgaben der Regionalplanung als Ziele oder Grundsätze ausgestaltet. Dabei sind Ziele sachlich und räumlich bestimmte Aussagen, die bereits final abgewogen wurden. Sie sind auf untergeordneten Ebenen bei raumbedeutsamen Planungen unbedingt zu beachten und können dort lediglich weiter konkretisiert aber nicht mehr mit anderen Belangen abgewogen werden. Sie binden daher auch die Flächennutzungsplanung unmittelbar.

Grundsätze enthalten hingegen Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien und sind als Vorgaben für das Ermessen und die Abwägung von den nachfolgenden Planungsebenen wie der Flächennutzungsplanung zu beachten. Die Darstellungen des FNP können daher durchaus im Widerspruch zu Grundsätzen des Regionalplanes stehen, wenn dies im Rahmen der Abwägung begründet werden kann.

Die letzte Fortschreibung des Raumordnungsplanes wurde im Jahre 2017 rechtskräftig.

#### **3.1.4.2. Allgemeine Entwicklungsziele des Regionalplanes**

Für den Raum Koblenz formuliert der RROP folgende allgemeine Entwicklungsziele:

Der hochverdichtete Raum soll eine qualitätsvolle Weiterentwicklung vollziehen. Die polyzentrische Struktur des hochverdichteten Raumes soll gefestigt werden. Dazu sollen die oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz weiter ausgebaut und die Mittelzentren, insbesondere die

großen Mittelzentren Neuwied, Andernach und Lahnstein, in ihren speziellen Funktionen weiter gestärkt werden. Die interkommunale Abstimmung und die in Teilbereichen vorhandene interkommunale Zusammenarbeit soll ausgeweitet werden.

Zwischen den Siedlungsbereichen sollen ausgedehnte Freiräume erhalten bleiben und zur Verbesserung des Wohnumfeldes und für die Naherholung weiterentwickelt werden. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen soll wiederhergestellt bzw. verbessert werden.

Die Siedlungsstruktur soll mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen gesichert und weiterentwickelt werden. Zwischen den Städten, Stadtteilen und einzelnen Gemeinden sollen durch Grünzäsuren die Siedlungsgrenzen klar abgegrenzt und städtebaulich konturiert werden.

Das Oberzentrum Koblenz übernimmt hochwertige und spezialisierte Versorgungsfunktionen für die gesamte Region. Generell haben bei der weiteren Siedlungsentwicklung die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Für neue Siedlungen und Siedlungserweiterungen sind Erschließungskonzepte und Bauformen zu wählen, die möglichst wenig Fläche beanspruchen und moderat höhere Wohndichten ermöglichen.

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe zu Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Das sind in der Regel die zentralen Orte.

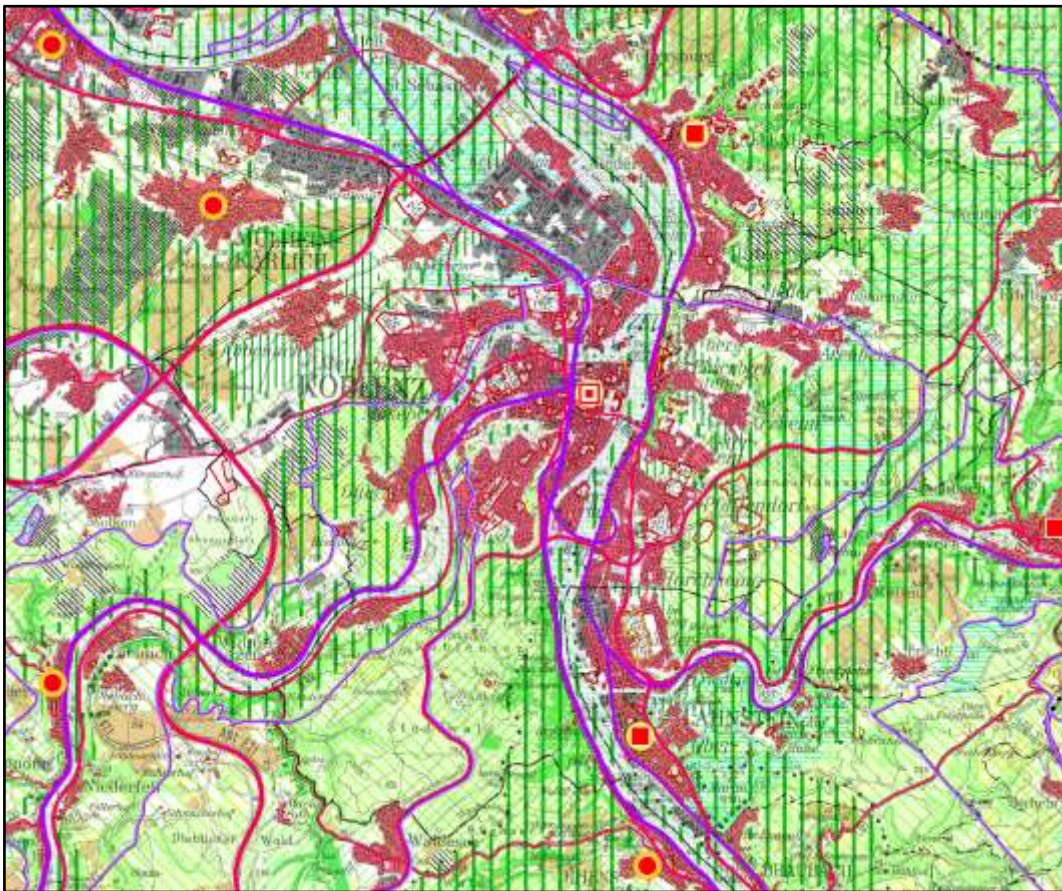
Der städtebaulichen Erneuerung kommt im Oberzentrum Koblenz eine besondere Bedeutung zu. Ein besonderer Erneuerungsbedarf ergibt sich für die Konversionsflächen. Die besonderen städtebaulichen Anforderungen für den Einzelhandel mit Versorgungsfunktion für die Region und die Anforderungen an Koblenz als Dienstleistungs- und Behördenstandort sind zu beachten. Koblenz bildet zugleich das Eingangstor für den Tourismus in die berühmten und teilweise weltbekannten Tourismusregionen von Mittelrhein, Mosel und Lahn. Hier nimmt das UNESCO-Weltkulturerbe Oberes Mittelrheinteil eine herausragende Bedeutung ein.

Das Oberzentrum Koblenz ist auch in seiner Funktion als bedeutender Gewerbestandorte, Schnittpunkt von übergeordneten Verkehrswegen und Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs weiterzuentwickeln.

Dabei soll gerade im verdichteten Raum Koblenz/Neuwied dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs auf Schienen-, Straßen- und Wasserwegen der Vorzug vor einem weiteren Ausbau des Straßennetzes gegeben werden. Begonnene Straßenplanungen wie z.B. der Bau der Nordtangente Koblenz und der Umgehung Bubenheim sollen weitergeführt und umgesetzt werden.

Aufgrund des genaueren Maßstabes haben die zeichnerischen Ausweisungen des Regionalplanes im Gegensatz zur Planzeichnung des Landesentwicklungsprogrammes sehr hohe Relevanz für die Flächennutzungsplanung. Insbesondere die Abgrenzung der zahlreichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete schränkt die Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauflächen im FNP Koblenz stark ein.

Besondere Relevanz für den Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz hat zudem die Vorgabe einer Methode zur Berechnung des Schwellenwertes für die Wohnbauflächenentwicklung. Demnach darf die Stadt Koblenz im FNP bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen diesen Schwellenwert nicht überschreiten. Dem Thema Schwellenwerte der Wohnbauflächenentwicklung ist bei der Begründung des Umfangs der Neubaufächen Wohnen im FNP ein eigenes Kapitel gewidmet.



**Abbildung 4.: Auszug aus der Planzeichnung zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

### 3.1.4.3. Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung

Vorranggebiete sind jeweils für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Hoch- oder Grundwasserschutz vorgesehen. In Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind.

Die Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung dar, die strikt anzuwenden sind. Darstellungen des FNP dürfen daher nicht im Widerspruch zu Vorranggebieten stehen. Konkret ist die Ausweisung von Baugebieten in den verschiedenen Vorranggebieten des Regionalplanes in der Regel ausgeschlossen.

So darf der FNP z.B. in Vorranggebieten regionaler Biotopverbund keine Nutzung darstellen, die der Biotopvernetzung entgegensteht. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche oder gewerblichen Baufläche ist daher ausgeschlossen, wohingegen Flächen für Landwirtschaft, Flächen für den Forst oder Grünflächen mit der Vorrangfunktion des Regionalplanes in Einklang gebracht werden können.

Der Regionalplan weist in Koblenz großflächig regionale Grünzüge aus, die dem Schutz des Freiraumes vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen dienen. Grünzüge

haben den Charakter von Zielen der Raumordnung, so dass in Grünzügen keine flächenhafte Bebauung stattfinden darf.

Grünzüge kommen bevorzugt in den baulich verdichteten Bereichen und in den großen Flusstälern zur Anwendung, weil gerade dort der Erhalt von unbebauten Freiflächen angestrebt wird. Da sich bei Koblenz die Täler von Rhein, Mosel und Lahn treffen und es sich um einen verdichteten Siedlungsraum handelt, liegt es auf der Hand, dass große Flächenanteile als regionaler Grünzug ausgewiesen sind. Daher beschränken die regionalen Grünzüge die bauliche Entwicklung von Koblenz deutlich.

Zudem enthält der Regionalplan zahlreiche Grünzäsuren und Siedlungszäsuren, die ähnlich wie die Grünzüge den Freiraum vor Bebauung freihalten sollen.

Während die Grünzüge in der Regel einen Pufferabstand von 100m zu der bestehenden Bebauung ausweisen, grenzen die Grünzäsuren direkt an vorhandene Siedlungen. Im Bereich von Grünzäsuren ist daher nicht einmal eine geringfügige Erweiterung von Siedlungen möglich. Zum Teil werden bestehende Bauflächen wie z.B. der Elektromarkt „Saturn“ Koblenz Nord oder rechtsverbindlich abgeschlossene Planungen wie die Planfeststellung für die Nordtangente Koblenz von Grünzügen oder Grünzäsuren überlagert.

Bei der Erarbeitung der FNP-Planzeichnung fand ein Abgleich mit dem Regionalplan mit dem Ziel statt, Konflikte mit regionalplanerischen Vorranggebieten zu vermeiden. Dies ist aufgrund der umfassenden Ausdehnung der Grünzüge in Koblenz jedoch nicht in jedem Einzelfall möglich gewesen.

#### **3.1.4.4. Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Raumordnung**

Ergänzt werden die Vorranggebiete im Regionalplan durch sogenannte Vorbehaltsgebiete. In Vorbehaltsgebieten soll der jeweils raumbedeutsamen Funktion bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Demnach kann eine FNP-Ausweisung im Gegensatz zu der Funktion eines Vorbehaltsgebietes stehen, wenn dies im Rahmen der Abwägung begründet werden kann. In den Vorbehaltsgebieten kann die Ausweisung von Baugebieten daher nur erfolgen, wenn durch eine fundierte Abwägung begründet werden kann, dass den Belangen der städtebaulichen Entwicklung dem Schutzgut des Vorbehaltsgebiets Vorrang eingeräumt werden soll.

Dennoch wurde auch bei der Erarbeitung des FNP darauf geachtet, Abweichungen und Widersprüche zu Vorbehaltsgebieten möglichst zu vermeiden.

#### **3.1.4.5. Durchführung von Zielabweichungsverfahren**

Bei der Aufstellung des FNP-Entwurfes wurde darauf geachtet, dass die Darstellungen nicht im Widerspruch zu verbindlichen Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes stehen. Diesem Anspruch konnte weitgehend aber nicht vollständig entsprochen werden.

Denn der Regionalplan weist zum Schutz des Freiraumes großräumige regionale Grünzüge und Grünzäsuren in bereits baulich verdichteten Räumen und den Talbereichen von Rhein und Mosel aus. Hiervon ist die Stadt Koblenz stark betroffen.

Es ist verbindliches Ziel der Regionalplanung, dass in Grünzügen und Grünzäsuren keine größeren Bauvorhaben zulässig sind.

Praktisch sind allerdings alle größeren Freiflächen mit den Ausweisungen Grünzug oder Grünzäsur belegt. Lediglich der Bereich des Stadtwaldes, der jedoch ohnehin nicht für eine Bebauung freigegeben werden soll, ist von diesen Ausweisungen weitgehend frei.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen engen Einschnürung von Koblenz durch regionalplanerische Ausweisungen kommt es bei mehreren bei der FNP-Aufstellung Koblenz geplanten Darstellungen zu Überschneidungen mit Grünzügen, Grünzäsuren oder Vorranggebieten Grundwasser.

Im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes, der 2017 verbindlich wurde, hat die Stadt eine umfangreiche kritische Stellungnahme abgeben und eine Vereinfachung der Abgrenzung der regionalplanerischen Ausweisungen angeregt. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt.

In kleinen Teilbereichen verfolgt die Stadt aus wichtigen städtebaulichen Erwägungen daher Planungen, die nicht in Einklang mit den großräumigen Vorgaben der Regionalplanung gebracht werden können. Um diese Konflikte zu lösen, hat die Stadt Koblenz bei der Oberen Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 15.12.2023 die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens beantragt. Dieses Zielabweichungsverfahren soll parallel mit dem FNP-Aufstellungsverfahren durchgeführt werden und vor dem Wirksamkeitsbeschluss des FNP abgeschlossen werden.

Betroffen sind hiervon Teilflächen der Baugebiete G-West-01, SO-West-03 (EZ) und W-BH-02 sowie die Gesamtfläche der Baufläche SO-West-04 (F-PVA). Weitere Ausführungen zum Zielabweichungsverfahren befinden sich in den Erläuterungen zu den jeweiligen Baugebieten.

Gemäß Forderung der SGDN wurde für die Bereiche der Zielabweichung eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen auf das lokale Klima durchgeführt und im Juli 2024 der Behörde zur Verfügung gestellt.

Weiterhin wurde gemäß Anforderung der Aufsichtsbehörde mit Schreiben vom 13.09.2024 der Antrag auf Zielabweichung ergänzt und am 16.12.2024 der SGDN eine Erwiderung auf die Stellungnahmen, die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Zielabweichungsverfahren bei der SGDN eingegangen waren, zugesandt.

Nach einem weiteren Abstimmungsgespräch zwischen der Oberbehörde und der Stadt Koblenz wurde eine zusätzliche Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Koblenz als Untere Naturschutzbehörde als erforderlich erachtet und der SGDN am 11.06.2025 zugeschickt.

Am 05.08.2025 hat die SGDN der Stadt einen positiven Zielabweichungsbescheid für die Flächen G-West-01 und SO-West-04 erteilt. Für die Flächen W-BH-02 und SO-West-03 erhielt die Stadt einen positiven Bescheid mit Schreiben vom 11.09.2025.

Alle Zielabweichungsbescheide enthalten Nebenbestimmungen, die bei den weiteren Planungen insbesondere bei der späteren Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten sind. Der Inhalt der Zielabweichungsbescheide und die Nebenbestimmungen werden in der Begründung zum FNP in den Kapiteln zu den jeweiligen Bauflächen erläutert.

Nach Erteilung der Zielabweichungsbescheide ist davon auszugehen, dass der Flächennutzungsplan den Vorgaben der übergeordneten räumlichen Planungen und insbesondere den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald entspricht.

#### **3.1.4.6. Sonderfall Vorranggebiete / Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz**

Im Regionalen Raumordnungsplan sind die Ausweisung zum Grundwasserschutz sehr kleinteilig und umfassen im Bereich Koblenz Nord auch kleine innerörtliche Grünflächen oder Straßenflächen. Ziel der Regionalplanung ist indes eine überörtliche Steuerung. Daher wurde seitens der Stadtverwaltung hinterfragt, ob solche kleinteiligen Ausweisungen überhaupt dem Ziel der Regionalplanung entsprechen.

Zu dieser Problematik hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in der Stellungnahme der SGDN im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 26.10.23 folgendes mitgeteilt:

„Die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald dargestellten Vorranggebiete für den Grundwasserschutz berücksichtigten zum damaligen Stand Wasserschutzgebiete, deren Rechtsverordnung abgelaufen und für die eine Neufestsetzung noch nicht erreicht war. Sämtliche im Bereich der Stadt Koblenz im Regionalen Raumordnungsplan eingetragenen Vorranggebiete für den Grundwasserschutz sind aus den folgenden Gründen inzwischen als überholt anzusehen:

Nördlich der Mosel und links des Rheins ist das Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ 2019 festgesetzt worden. Das ältere zugehörige Vorranggebiet wird damit vollständig abgelöst. Ein hydrogeologisch begründbarer Anspruch auf die westlich der Reinniederung liegenden Höhen besteht nicht.

Östlich des Rheins sind das Wasserschutzgebiet „Stollen Fachbach“ 2022 festgesetzt und das Wasserschutzgebiet „Brunnen Kloster Arenberg/Immendorf“ 2015 neu abgegrenzt worden. Die zuvor erfassten Flächen für Vorranggebiete Grundwasserschutz werden durch die neuen Geometrien der Wasserschutzgebiete abgelöst bzw. wären vorläufig noch daraus anteilig fortzuschreiben für das zur Festsetzung anstehende abgegrenzte Wasserschutzgebiet „Brunnen Kloster Arenberg/Immendorf“.

## **3.2. Kommunale Planungsvorgaben**

### **3.2.1. Masterplan Koblenz**

Mit dem am 22. Mai 2014 durch den Stadtrat der Stadt Koblenz beschlossenen Masterplan Koblenz liegt ein qualifiziertes integriertes Stadtentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet vor. Der Masterplan macht als informelles Planwerk Vorschläge für die künftige Entwicklung der Stadt in den folgenden sechs Themenfeldern:

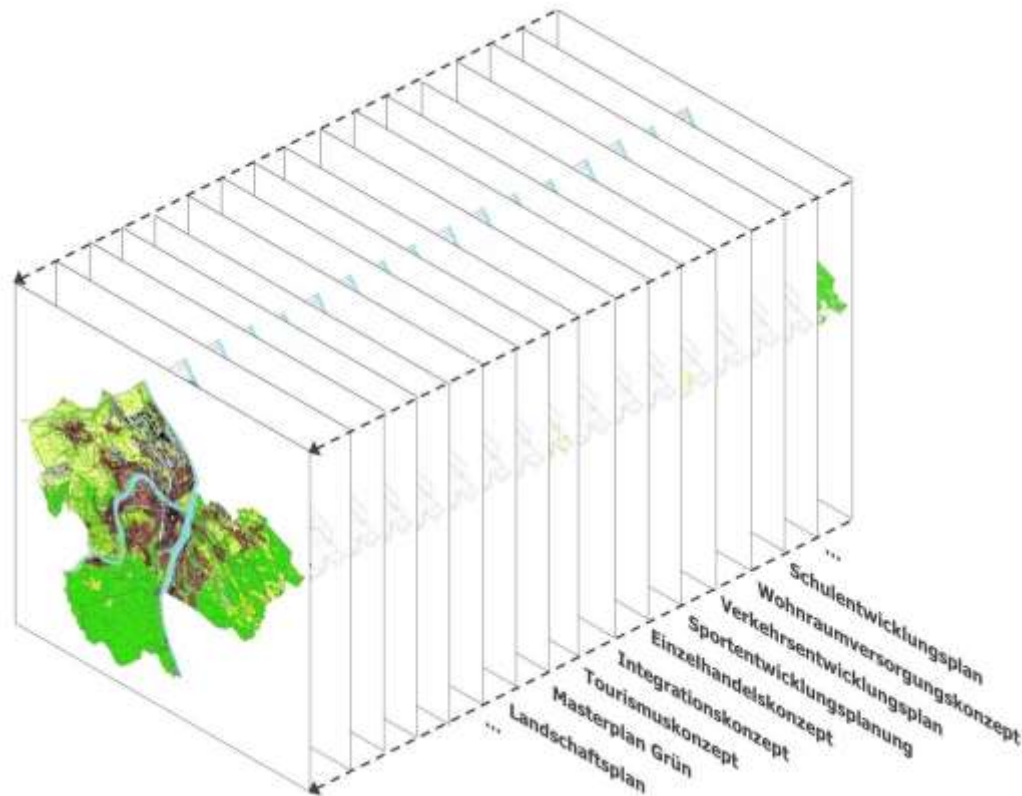
- Wohnen
- Gewerbe, Industrie und Handel
- Mobilität und Verkehr
- Freiraum, Natur und Landschaft
- Freizeit, Kultur und Tourismus
- Bildung und Soziales
- Sport

Der Masterplan stellt eine Navigationshilfe für die künftige Stadtentwicklung dar, in der wichtige Zielaussagen zur Zukunft der Stadt in verschiedenen Fachdisziplinen mit Raumwirksamkeit formuliert sind. Damit ist er eine ergänzende Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Der Masterplan beschreibt das Leitbild der „Europäischen Stadt“ und die Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und leitet daraus mögliche Handlungsfelder ab. Zentrales Ziel ist, die Stadt durch eine stärkere Konzentration auf die Innenentwicklungspotentiale aufzuwerten.

Die städtischen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit sollen wieder stärker durchmischt werden, zumal moderne Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor in der Regel

wohnverträglich sind. Durch kürzere Wege in der Stadt wird der Verkehr reduziert, was wiederum zu einer weiteren Aufwertung der Stadt als Lebensraum führt. Der Flächenverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll deutlich eingedämmt werden, damit die Landschaft dauerhaft für Naherholung und Natur erhalten bleiben kann.



**Abbildung 5.: Der Masterplan Koblenz enthält zahlreiche Themen**

In diesem Zusammenhang wird der Begriff der „doppelten Innenentwicklung“ genutzt. Denn innerstädtische Bauflächenpotentiale sind auch für die wohnortnahe Erholung wichtig und haben ökologische Funktionen z. B. als Trittsteinbiotop und als klimatische Ausgleichsflächen. Es sollte daher Ziel sein, Flächenreserven baulich sinnvoll zu nutzen und dabei gleichzeitig zu einer Aufwertung von Grünflächen beizutragen.

Natürlich ist es sehr schwierig, die im Grundsatz entgegenstehenden Nutzungsarten „Bebauung“ und „hochwertiges Grün“ auf der gleichen begrenzten Fläche in Einklang zu bringen. Daher ist in jedem Einzelfall eine fundierte Abwägung der Interessen erforderlich. Zumindest sollten innerstädtische Freiflächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen werden, miteinander vernetzt und gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden.

Die Stadt Koblenz hat eine Vielzahl von Gutachten und Konzepte zu verschiedenen Themen erstellt. Diese Untersuchungen stehen jedoch oft für sich allein und lassen den Blick über den Tellerrand vermissen. Bei der Erarbeitung des Masterplanes wurden diese Konzepte gesichtet und es wurde versucht, die zentralen Aussagen zu den verschiedenen Themen miteinander abzustimmen und in ein thematisch umfassendes Stadtentwicklungskonzept zu integrieren.

Dabei wurden insbesondere folgende Untersuchungen berücksichtigt: Bevölkerungsvorausberechnung Koblenz, Dachmarkenkonzept Koblenz, Leitbild der Stadt Koblenz, Nahversorgungs-

bericht, Wohnraumversorgungskonzept, Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnbaubericht, Einzelhandelskonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan, Landschaftsplan, Schutzgebietskonzeption, Masterplan Grün, Strategie für den öffentlichen Freiraum, Stadtbaumkonzept, Klimaschutzkonzept, Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan Koblenz, Sportentwicklungsplanung, Tourismuskonzept, Lichtmasterplan, Kindertagesstätten-Bedarfsplanung, Schulentwicklungsplanung, Schulentwicklungsbericht, Koblenzer Integrationskonzept, Bericht zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Stadt Koblenz.

Bereits allein aufgrund dieser umfangreichen Datensammlung stellt der Masterplan eine wichtige Informationsgrundlage für die Bauleitplanung der Stadt Koblenz dar.

Als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist der Masterplan nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, zu berücksichtigen.

### 3.2.2. Landschaftsplan

#### 3.2.2.1. Funktion des Landschaftsplanes



**Abbildung 6.:** Landschaftsplan der Stadt Koblenz

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz stammt im Kern aus dem Jahr 2006. Durch die Änderung des Naturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz im Jahre 2015 wurden die Anforderungen an Landschaftspläne angepasst. Dies war Anlass für eine Teilfortschreibung des Landschaftsplanes, die Ende 2019 abgeschlossen wurde. So kann der FNP-Fortschreibung ein aktueller Landschaftsplan zu Grunde gelegt werden.

Der Landschaftsplan ist das zentrale Fachgutachten für die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die gesetzliche Grundlage für die Erarbeitung des Landschaftsplans bilden § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 5 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB sind die Vorgaben des Landschaftsplanes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Landschaftspläne werden als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag für die Flächennutzungspläne erstellt und unter Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen in den FNP aufgenommen. In Rheinland-Pfalz werden die Ziele des Landschaftsplanes behördenverbindlich, soweit sie in den FNP integriert d.h. aufgenommen werden. Es ist zu begründen, wenn der FNP nach Abwägung mit anderen Belangen von den Inhalten und Zielsetzungen des Landschaftsplans abweicht.

Folgende Inhalte und Darstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zwingend in den Flächennutzungsplan als nachrichtliche Darstellung zu übernehmen und sind nicht der Abwägung zugänglich:

- rechtskräftig ausgewiesene Schutzgebiete und -objekte gem. LNatSchG (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale)
- NATURA 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)
- nach § 15 LNatSchG pauschal geschützte Biotope und Flächen

Diese Gebiete und Flächen stehen grundsätzlich für städtebauliche und verkehrliche Planungen nicht zur Verfügung.

### **3.2.2.2. Kompensationsmaßnahmen**

Im FNP werden weiterhin die bereits festgesetzten und planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachrichtlich übernommen, soweit sie der Stadt bekannt sind. Weil der Stadt nicht alle Ausgleichsmaßnahmen anderer Träger wie zum Beispiel durch den Landesbetrieb Mobilität zur Kenntnis gegeben werden, kann es allerdings weitere Ausgleichsmaßnahmen geben, die nicht im FNP aufgenommen werden konnten.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG und § 10 LNatSchG muss ein Kompensationsverzeichnis aufgebaut werden, in dem alle Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfasst werden. Dabei ist es unerheblich, auf welcher Rechtsgrundlage die Flächen festgesetzt wurden. Es kann sich dabei z.B. um Kompensationsflächen durch Bauleitplanung, Planfeststellung oder Naturschutzrecht handeln.

In Rheinland-Pfalz wird dieses Landeskompensationsverzeichnis gleichzeitig mit der Fortschreibung des FNP Koblenz aufgebaut. Es liegt in der Natur der Sache, dass in den FNP nur der Stand zu einem gewissen Stichtag übernommen werden kann, obwohl das Kompensationsverzeichnis kontinuierlich fortgeschrieben wird. Im Juni 2018 ist die Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) in Kraft getreten. Zur Umsetzung der LKompVzVO wurde das EDV-System KomOn (Kompensationskataster Online) zur Erfassung von Eingriffs- und Kompensationsflächen zum KSP (KomOn Service Portal) weiterentwickelt. Über das KSP ist auch das EDV-System EGON der Stiftung Natur und Umwelt zur Erfassung von Maßnahmen aus Ersatzzahlungen erreichbar.

Sobald die Kompensationsmaßnahmen bestandskräftig sind, kann ein großer Teil der Maßnahmen im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP öffentlich eingesehen werden.

Eine Übernahme der Flächen aus dem Kompensationsverzeichnis in den FNP der Stadt Koblenz wird angestrebt, falls das Verzeichnis noch während des FNP-Aufstellungsverfahrens fertiggestellt wird. Ansonsten muss weiterhin hilfsweise auf die informelle Zusammenstellung der Kompensationsflächen zurückgegriffen werden. Das gleiche gilt für bis zu diesem Zeitpunkt gebuchte oder geplante Ökokonto-Flächen und für Flächen zur Kompensation von geplanten Bauflächenausweisungen.

### **3.2.2.3. Übernahme von Zielvorstellungen des Landschaftsplanes in den FNP**

In Verbindung mit dem Landschaftsplan wurde für Koblenz eine Schutzgebietskonzeption erarbeitet, in der Flächen zur Ausweisung als Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Geschützte Landschaftsbestandteile) vorgeschlagen werden. Gemäß Empfehlung der Oberen Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die vorgeschlagenen Schutzgebiete jedoch nicht in die Planzeichnung des FNP übernommen.

Der Landschaftsplan enthält weiterhin eine Biotopverbundkarte, auf der vorhandene und geplante Biotopvernetzungen dargestellt sind. Im Rahmen der Bauflächenausweisungen des FNP wurde darauf geachtet, dass diese der geplanten Biotopvernetzung nicht im Wege steht.

Verschiedene Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes sind aufgrund ihrer geringen Flächengröße für eine Übernahme in die Planzeichnung des FNP nicht geeignet. Daher ist es besonders wichtig, dass bei zukünftigen Planungen, Bewertungen und Entscheidungen immer die Originalpläne des Landschaftsplanes eingesehen werden, weil dort ergänzende und genauere Informationen enthalten sind.

Gemäß Landschaftsplan helfen Freiflächen und Durchgrünung die kleinklimatischen und luft-hygienischen Verhältnisse in innerstädtischen und verdichteten Siedlungsbereichen zu verbessern. Daher sollten begrüneten Freiräume erhalten und aufgewertet werden. Dies gilt vorrangig für Baumbestände im Innenstadtbereich. Weiterhin sind vor allem in den durch dichte Bebauung klimatisch belasteten Bereichen Grünflächen zu entwickeln.

Bei der Abwägung zwischen der Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Siedlungsflächen und den dadurch bedingten Eingriffen in Natur und Landschaft wurden auch folgende prinzipiellen Erwägungen berücksichtigt:

Die Besiedlung von Flächen beeinträchtigt zweifellos den Naturhaushalt. Die Zerstörung von Bodenstrukturen durch Überbauung und Versiegelung ist weitgehend irreversibel und sollte daher auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es ist mithin grundsätzliches Ziel der Stadt Koblenz, knappe Flächen nachhaltig und umweltschonend, ökonomisch effizient und sozial gerecht mit Rücksicht auf künftige Generationen zu nutzen.

Dabei kann das Stadtgebiet Koblenz jedoch nicht losgelöst vom Umland als Insel betrachtet werden. Die planerischen Zielvorstellungen müssen auch die Entwicklungen in den Nachbargemeinden berücksichtigen. Auf diese hat die Stadt Koblenz jedoch keinen oder nur geringen Einfluss.

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnen und Gewerbe im Verdichtungsraum Koblenz-Neuwied hoch. Wenn diese Nachfrage in Koblenz nicht gedeckt werden kann, werden die Bauwilligen in die Nachbargemeinden ausweichen. Auch in den Nachbargemeinden ist die Ausweisung von Baugebieten grundsätzlich mit Belastungen für den Naturhaushalt verbunden. Ein Nachteil dieses Ausweichens kann sogar sein, dass weiterhin ins Oberzentrum gependelt wird und der Verkehr zunimmt. Daher sollte in Koblenz ein angemessenes Angebot an Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Dabei ist zu bedenken, dass in der Stadt Koblenz Natur- und Erholungsräume durch die ausgedehnte Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte deutlich reduziert wurden und daher

im Vergleich zum ländlichen Umland knapper sind. Um ein Mindestmaß ökologisch wirksamer Flächen und ihrer Funktionalität zu erhalten, muss die Ausweisung von Bauflächen daher sensibel und zurückhaltend erfolgen.

Koblenz stellt das Zentrum für Verwaltung, Kultur, Handel und Wirtschaft der Region dar, das von vielen Einwohnern der Region regelmäßig aufgesucht wird. Verbunden mit der hohen Anzahl an Arbeitsplätzen pendeln daher schon jetzt täglich im Durchschnitt rund 50.000 Menschen überwiegend mit dem PKW in die Stadt. Ein Ausweichen von Bewohnern in das Umland wäre folglich mit dem Nachteil verbunden, dass weitere Strecken im Pendelverkehr nach Koblenz und zusätzlicher Bedarf für Verkehrsflächen ausgelöst würden.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass Koblenz im Vergleich zum Umland weiterhin darauf konzentriert ist, die Einwohnerzahlen konstant zu halten oder gar zu steigern. Dafür müssen den Bauwilligen und Wohnungssuchenden attraktive Angebote geschaffen werden.

### **3.2.3. Globaler Klimawandel**

Es besteht in Deutschland ein breiter gesellschaftlicher Konsens, dass neben der Energieeinsparung auch die Erzeugung erneuerbarer Energien ausgebaut werden muss, um durch die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes den menschengemachten Klimawandel abzumildern und die wirtschaftliche Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren.

Die Begrenzung der Laufzeit der deutschen Atomkraftwerke bis zum Jahr 2022, die die Bundesregierung im Juni 2011 beschlossen hat, verstärkt die Notwendigkeit zur Ausweitung der regenerativen Stromerzeugung.

Um dieses Ziel aktiv zu unterstützen, ist die Stadt Koblenz einem europäischen Netzwerk von Städten, Gemeinden und Landkreise beigetreten, die sich verpflichtet haben, die CO<sub>2</sub>-Emissionen schrittweise zu senken. Zu den zahlreichen Aktivitäten der Stadt Koblenz zum Klimaschutz gehört auch die Aufstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes, das vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH erstellt wurde. In dem Konzept wurde in Kooperation mit regionalen Akteuren ein Maßnahmenkatalog als städtischer Beitrag zum Erreichen der gesetzten Klimaschutzziele entwickelt.

Regionale Energieversorger wurden bei der Aufstellung des integrierten Klimaschutzkonzeptes beteiligt. In dem Konzept wird gefordert, dass die Stadt Koblenz die Potenziale zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien vor Ort voll auszunutzen soll. Insbesondere auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sollen daher Standorte für erneuerbare Energien diskutiert, beworben und gegebenenfalls ausgewiesen werden.

Zu diesem Zweck wurde ein Fachbeitrag Erneuerbare Energien als Anlage zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Dieser soll Möglichkeiten zur Erzeugung erneuerbarer Energie aufzeigen und Flächen identifizieren, die sich aufgrund des zu erwartenden Ertrages sowie geringer Konflikte gut dafür eignen.

Im Jahr 2019 hat der Stadtrat mehrheitlich den „Klimanotstand“ beschlossen. Begleitet wurde der Beschluss von einem Maßnahmenkatalog, wie die Stadt Koblenz zu einer Abmilderung des Klimawandels beitragen kann. Der Katalog enthält auch Vorgaben für die Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Der Beschluss war von kontroversen Diskussionen begleitet, ob der Begriff des Notstandes angemessen ist. Dennoch verdeutlicht der Beschluss, dass sich die Stadtverwaltung in einer besonderen Verpflichtung sieht, den Ausstoß von Kohlendioxid zu reduzieren und die Folgen der erwarteten Klimaerwärmung zu mildern. Auf beiden Handlungsfeldern kann die Stadtentwicklung einen Beitrag leisten.

Die Entwicklung von neuen Baugebieten ist mit erhöhten CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden. Diese entstehen einmalig bei der Produktion der Baustoffe, wobei insbesondere die Zement-Herstellung viel CO<sub>2</sub> in die Atmosphäre entlässt. Bei der Beheizung der Gebäude mit fossilen Brennstoffen wird kontinuierlich CO<sub>2</sub> ausgestoßen. Weiterhin verursachen Gebäude mittelbar Verkehr, der ebenfalls zum Ausstoß des Treibhausgases beiträgt.

Auch mit Blick auf die angestrebte CO<sub>2</sub>-Minimierung soll daher eine Ausweisung von neuen Bauflächen in moderatem Umfang erfolgen.

Es gibt vielen Möglichkeiten die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch neue Gebäude und Baugebiete zu reduzieren. Dies können zum Beispiel sein: Kompakte und dichte Bauformen, gute Gebäudedämmung, regenerative Beheizung und Stromerzeugung, Minimierung des Bedarfs an PKW-Fahrten.

Beispielsweise können schon in der Bauphase Betonwerkstoffe durch Holz oder andere nachwachsende Rohstoffe ersetzt werden. Dämmstoffen auf der Basis von Holz können Dämmstoffen auf der Basis von Polystyrol oder Glas- und Mineralwolle, bei deren Herstellung viele Energie aufgewandt werden muss und die als Sonderabfall entsorgt werden müssen, vorgezogen werden. Dies hat den Vorteil, dass im verbauten Holz CO<sub>2</sub> dauerhaft gebunden wird. Daher ist denkbar, dass Neubauten sogar als CO<sub>2</sub>-Senken genutzt werden.

Neben der Einsparung von CO<sub>2</sub> kann bei der städtebaulichen Planung auch darauf hingewirkt werden, die Belastungen durch die nicht mehr vermeidbare Temperaturerhöhung zu minimieren. Hier ist zum Beispiel der Erhalt von Kaltluftentstehungsgebieten, Kaltluftabflussbahnen und Grünflächen in und am Rand der Siedlungen wichtig.

Da der Flächennutzungsplan nur die Grundstruktur der Siedlungsentwicklung vorgibt, sind seine Einflussmöglichkeiten für klimaverträgliches Bauen und Wohnen allerdings beschränkt. Die Mehrzahl der genannten Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung und Abmilderung der Folgen des Klimawandels müssen ergänzend auf Ebene der Bebauungsplanung und der Bauausführung beachtet werden.

Weiterhin ist klar, dass die notwendige Dekarbonisierung in erster Linie durch Veränderungen im Gebäudebestand erreicht werden muss, da Neuplanungen nur einen untergeordneten Anteil am Gesamtbestand ausmachen. Die Anstrengungen zur Verbesserung der Gebäudedämmung, Energieeinsparung, regenerativen Energieerzeugung und insbesondere der Dekarbonisierung der Beheizung sind zu intensivieren.

### **3.2.4. Lokales Klima vor dem Hintergrund des Klimawandels**

#### **3.2.4.1. Stadtklima-Atlas**

Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz führte für das Stadtplanungsamt Koblenz 1996 bis 1998 ein Klimamessprojekt für das gesamte Stadtgebiet durch.

Über einen Zeitraum von 33 Monaten wurde ein Messnetz, bestehend aus 22 automatischen Klimastationen betrieben. Der Klimamesswagen des Landesamtes erfasste auf 7 unterschiedlichen Routen während insgesamt 22 Messfahrten die kleinräumigen Klimaunterschiede im Stadtgebiet.

Die Ergebnisse dieses Klimamessprojektes, ergänzt durch ausgewählte Karten der Thermalkartierung der Landoberfläche Rheinland – Pfalz mit NOAA-AVHRR-Fernerkundungsdaten, einem gemeinsamen Projekt des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit dem Landesamt und dem Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, waren die Basis für

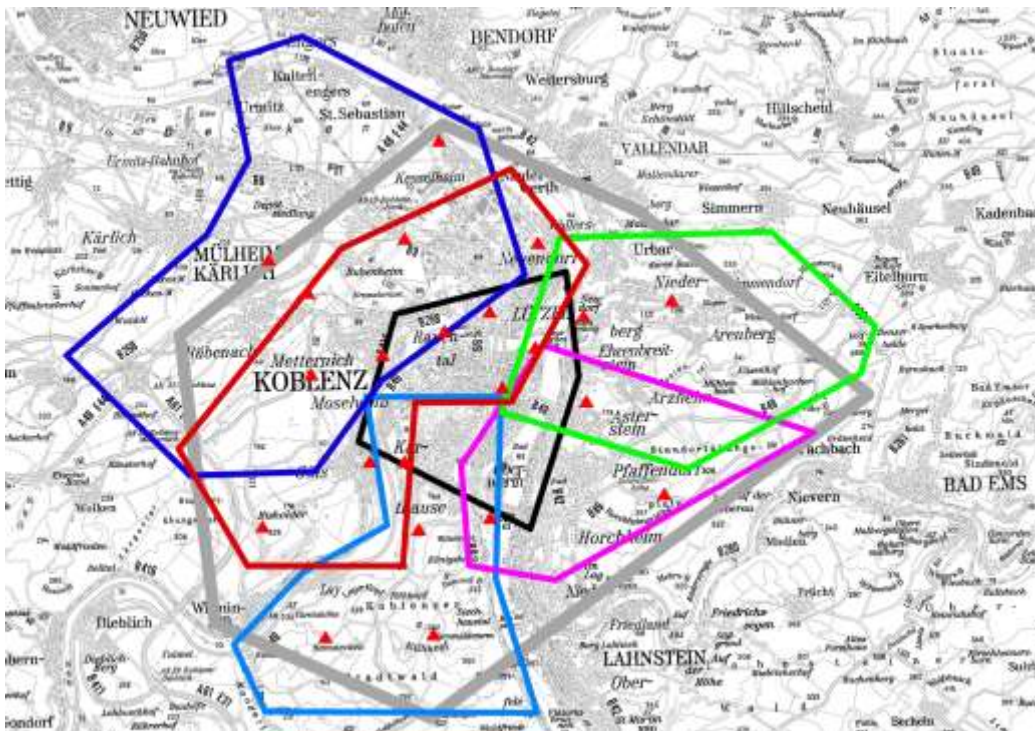
den Stadtklima Atlas Koblenz, der seinerseits wieder eine wichtige Datengrundlage für die Stadtklimauntersuchung darstellt.

### 3.2.4.2. Stadtklimauntersuchung

Das Stadtklima in Koblenz wurde von einer Arbeitsgemeinschaft des Landesamtes für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LfUG), der Abteilung Fernerkundung der Universität Trier und der Fa. Spacetec aus Freiburg umfassend untersucht. Ziel war die detaillierte Erfassung und Darstellung der lokal- und regionalklimatischen Verhältnisse, um klimatische Belange frühzeitig in die Bauleitplanung einbeziehen zu können.

Wesentlicher Bestandteil der Stadtklimauntersuchung ist die thermische und dynamische Analyse des Untersuchungsgebietes unter Angabe klimatisch sensibler Bereiche und ihre Darstellung in Form der Klimatopkarte und der Klimafunktionskarte.

Diese basiert in erster Linie auf einer Befliegung mit Thermalscanner, mit der die Strahlungstemperatur der Landschaftsoberfläche flächendeckend erfasst wurde. Zur Herstellung der Klimatopkarte wurde die Abend- und Morgensituation digital überlagert und anschließend nach einem standardisierten Verfahren klassifiziert. Durch Daten von 22 temporären Mess-Stationen des LfUG sowie durch ein terrestrisches Messprogramm und Messfahrten wurden die Ergebnisse der Befliegung ergänzt.



**Abbildung 7.: Stadtklima-Atlas: Mess-Fahrten und Mess-Stationen**

Das Gutachten stuft das Lokal-Klima in Koblenz als für den Menschen stark belastend ein. Hauptursachen dafür sind die eingeschränkten horizontalen und vertikalen Austauschmöglichkeiten, verbunden mit einer hohen Wärmebelastung in der warmen Jahreszeit und häufiger Nebelbildung in der kühlen Jahreshälfte. Daher kommt den lokalen Zirkulationssystemen eine hohe Bedeutung für die Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Situation in Koblenz und den Umlandgemeinden zu.

Das durch die lokalen Gegebenheiten geprägte Mikroklima kann sich nur ausbilden, wenn es nicht durch überregionale Einflüsse überlagert wird. Dies ist der Fall bei den sog. autochthonen Wetterlagen, d.h. bei strahlungsreichen, windschwachen Hochdruckwetterlagen. Aufgrund des eingeschränkten horizontalen und vertikalen Luftaustausches kommt es bei derartigen Wettersituationen zu besonders hohen klimatischen und lufthygienischen Belastungen innerhalb der Stadt. Die Klimatopkarte stellt das Oberflächentemperaturverhalten für eine solche sommerliche, austauscharme Strahlungswetterlagen flächendeckend dar und zeigt das lokale Klimageschehen in Bodennähe.

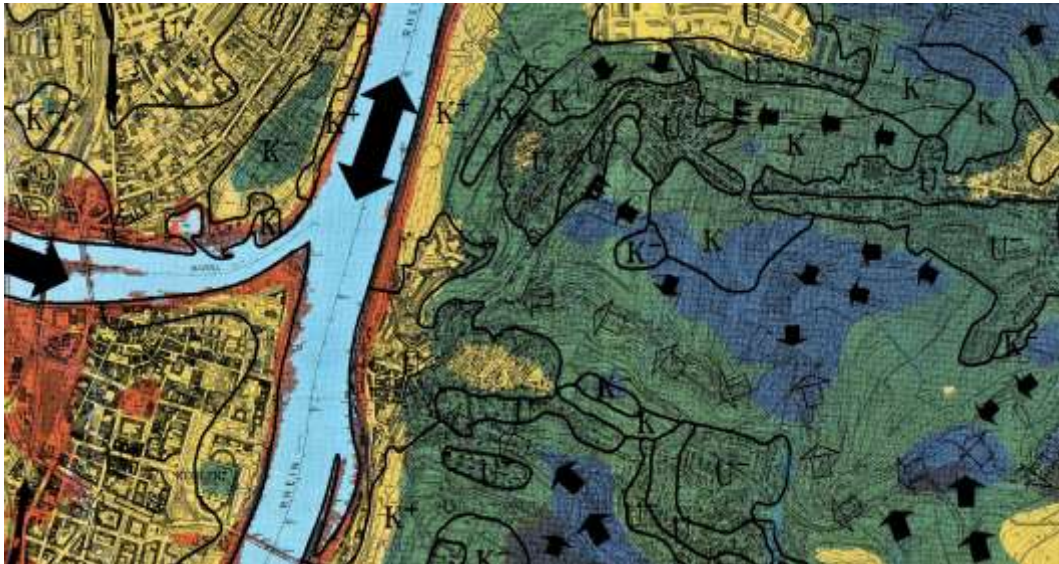
Die Klimafunktionskarte, in der sämtliche Datenebenen überlagert werden, zeigt die Klimatische Ist-Situation des Gesamttraumes. Wichtig sind sowohl die thermischen als auch die dynamischen Eigenschaften des Klimas in Koblenz und Umgebung.

#### **3.2.4.3. Überwärmungsbereiche**

Die Palette der Überwärmungsbereiche reicht dabei vom "intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich" bis zum "geringfügig überwärmten Peripheriebereich". Zur ersten Kategorie gehören in erster Linie das Stadtzentrum und der Großteil des Stadtteils Rauental sowie nördlich der Mosel der Bereich von Lützel über die Falckensteinkaserne bis zum Gewerbegebiet an der Bundesstraße 9 und der zentrale Bereich des Stadtteils Neuendorf. In diesen Gebieten sind dringend Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation zu empfehlen (stärkere Durchgrünung, Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, etc.). Die an diese stark überwärmten Gebiete angrenzenden Bereiche, die großflächigen Gewerbegebiete von Kesselheim und Wallersheim sowie die Siedlungskerne der Umlandgemeinden fallen meist in die "gemäßigten städtischen Überwärmungsbereiche", denen ebenfalls noch ungünstige lufthygienische und bioklimatische Eigenschaften zuzuschreiben sind. Die relativ locker bebauten, gut durchgrüneten Peripheriebereiche dagegen weisen insgesamt günstige klimatische Bedingungen für den Menschen auf.

#### **3.2.4.4. Kaltluftgebiete**

Die Kaltluftgebiete werden nach ihrer Nutzung, topographischen Lage und Hangneigung in vier Kategorien eingeteilt. Am häufigsten kommen im Koblenzer Raum mit seinem reich gegliederten Relief die Kaltluftentstehungsgebiete mit guten bis mäßigen Abflussbedingungen vor. Vor allem die Hanglagen im Süden und Osten des Untersuchungsgebietes weisen diese Eigenschaften auf. Aber auch in den großen Landwirtschaftsflächen westlich der Mosel erlauben die Hangneigungen zum großen Teil noch das Abfließen der Kaltluftmassen. Dagegen sind Kaltluftsammlbereiche relativ selten und beschränken sich im Wesentlichen auf die Rheinniederung nördlich der B9, die den Übergang zum Neuwieder Becken markiert.



**Abbildung 8.: Auszug aus der Klimafunktionskarte für Koblenz**

Entscheidend für die Klimagunst oder -ungunst einer Stadt sind die Belüftungsverhältnisse. Gerade bei den windschwachen, austauscharmen Hochdruckwetterlagen ist eine ausreichende Durchlüftung ausschlaggebend für das Wohlbefinden der Stadtbewohner. Sie sorgt zum einen für die Verringerung der Wärmebelastung, zum anderen für die Verbesserung der lufthygienischen Situation durch Abtransport von Schadstoffen bzw. Verdünnung der Schadstoffkonzentration. Die wichtigste Rolle spielt dabei die Zufuhr kühler, gering belasteter Luftmassen aus dem Umland in Form von Kaltluftströmen. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Möglichkeit des horizontalen Luftaustausches über die sog. Ventilationsbahnen, also Bereiche geringer Rauigkeit, die eine gute Durchströmbarkeit erlauben.

Von regionaler Bedeutung als Luftaustauschbahn sind in Koblenz die Täler von Rhein und Mosel, die sowohl bei autochthonen Wetterlagen als auch bei den häufigen Wetterlagen mit Süd- und Südwestwinden für einen großräumigen Luftmassenaustausch sorgen.

Die Ventilationsbahnen 1. und 2. Ordnung bewirken vor allem bei entsprechender übergeordneter Windrichtung eine Belüftung der Stadt, dienen aber zugleich als Einströmschneisen für die durch den thermischen Gegensatz zwischen Stadt und Umland angetriebenen Flurwinde. Zu nennen sind hier in Koblenz die von Süden, Westen und Nordwesten her kommen den mehrgleisigen Bahnlinien sowie einige breite Straßenzüge im Stadtzentrum, in Rauental/Moselweiß und in den Gewerbe- und Industriegebieten von Kesselheim bzw. Wallersheim.

Das mit Ausnahme des nördlichen Koblenzer Stadtgebietes reich gegliederte Relief bringt eine Vielzahl von Bach- und Trockentälchen hervor, welche die auf den Freiflächen bzw. in Wäldern gebildeten kühlen Luftmassen kanalisieren und in Richtung Rhein- bzw. Moseltal leiten, wobei sie die in ihrem Einflussbereich liegenden Siedlungen mit Frischluft versorgen.

Wichtigste Kaltluftlieferanten für das Stadtzentrum sind - allerdings auf indirektem Wege und daher nur bei übergeordneter Strömung aus Südwest oder Süd - der Moselweißer Hang und der Koblenzer Stadtwald.

### **3.2.4.5. Klimaanalyse Koblenz**

Seit Erstellung der vorstehend beschriebenen Klimauntersuchungen sind 20 Jahre vergangen, in denen sich die Stadt weiterentwickelt hat und der global fortschreitende Klimawandel in

Koblenz zu einem weiteren Temperaturanstieg geführt hat. Aus diesen Gründen war es an der Zeit, die Beschreibung der klimatischen Situation zu aktualisieren und mit Hilfe von regionalen Klimaprojektionen in die Zukunft zu schauen.

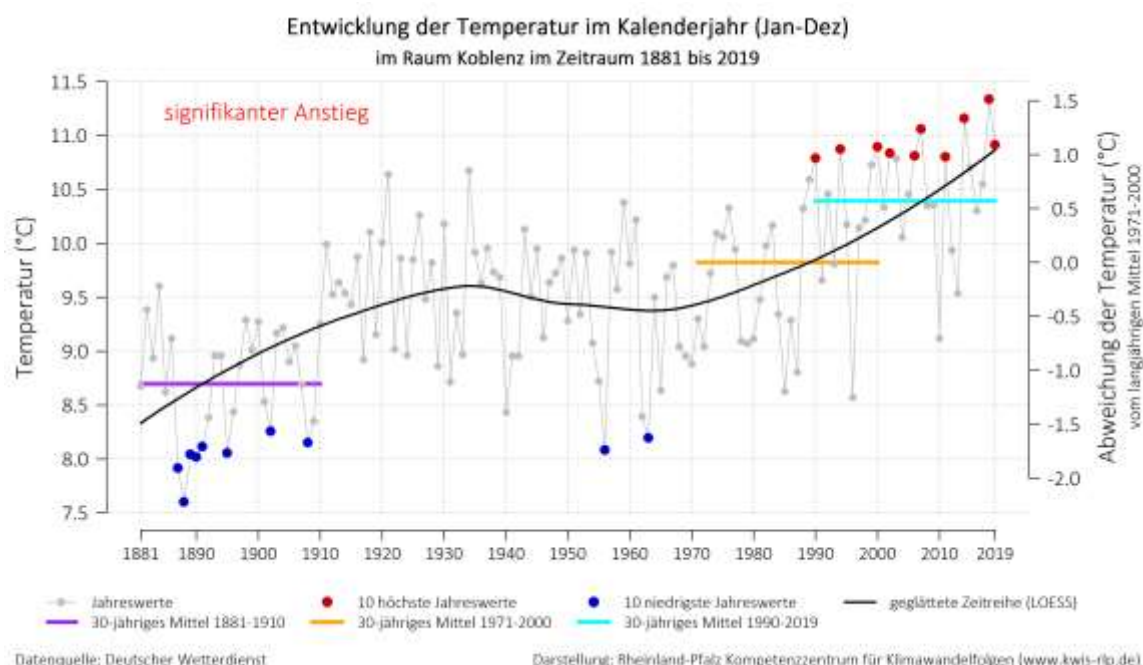
Hierzu wurde 2020 die aktuelle Situation der Stadt Koblenz vom Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz ([www.kwis-rlp.de](http://www.kwis-rlp.de)) analysiert, ohne die Situation der einzelnen Stadtteile gesondert zu betrachten.

Demnach zeigt das 30-jährige Temperatur-Mittel von 1990-2019 in Koblenz einen Jahresdurchschnitt von 10,4 °C und ist damit seit der vorindustriellen Zeit um etwa 1,7 °C angestiegen. Die 8 der 10 wärmsten Jahre seit 1881 bis heute wurden alle seit den 2000ern aufgezeichnet. Das wärmste Jahr wurde 2018 mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 11,3 °C gemessen. Die Erwärmung erfolgt dabei zu allen Jahreszeiten und hat seit den 1990er Jahren an Fahrt aufgenommen.

Der Blick in die Zukunft wurde weiterhin mit zwei unterschiedlichen Szenarien, dem „2-Grad-Ziel“- und dem „weiter-wie-bisher“-Szenario prognostiziert.

Der Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen (IPCC) hat für seinen 5. Sachstandsbericht vier Szenarien verwendet die die unterschiedlichen Entwicklungen von der Einhaltung des „2-Grad-Ziels“ (RCP2.6) über zwei mittlere Entwicklungen (RCP4.5 und RCP6.0) zu einer „weiter-wie-bisher“ (RCP8.5) Emissionsentwicklung. Es wurde daher die untere (RCP2.6) und die obere (RCP8.5) Grenze zur Abschätzung des minimalen sowie maximalen Änderung der klimatischen Parameter betrachtet.

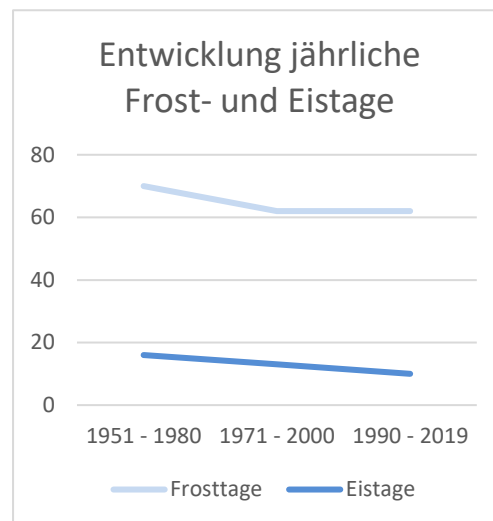
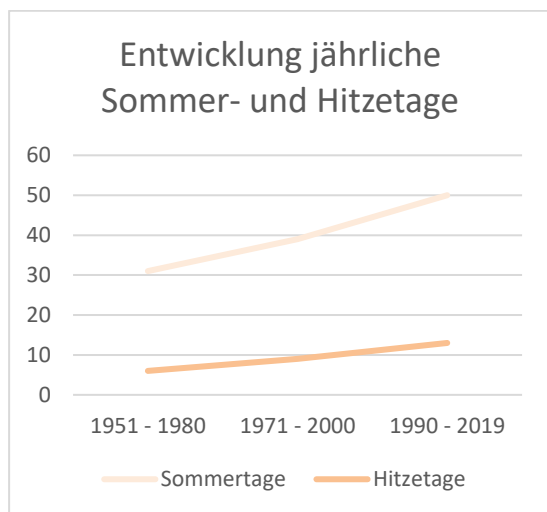
Um eine qualitative Verteilung von warmen und kühlen Bereichen des Stadtgebietes Koblenz zu erhalten wurden Satellitendaten ausgewertet. Zusätzlich wurde eine stadtgebietsweise Simulation der lokalen Kaltluftströme durchgeführt.



**Abbildung 9.:** Entwicklung der Jahresmitteltemperatur in Koblenz

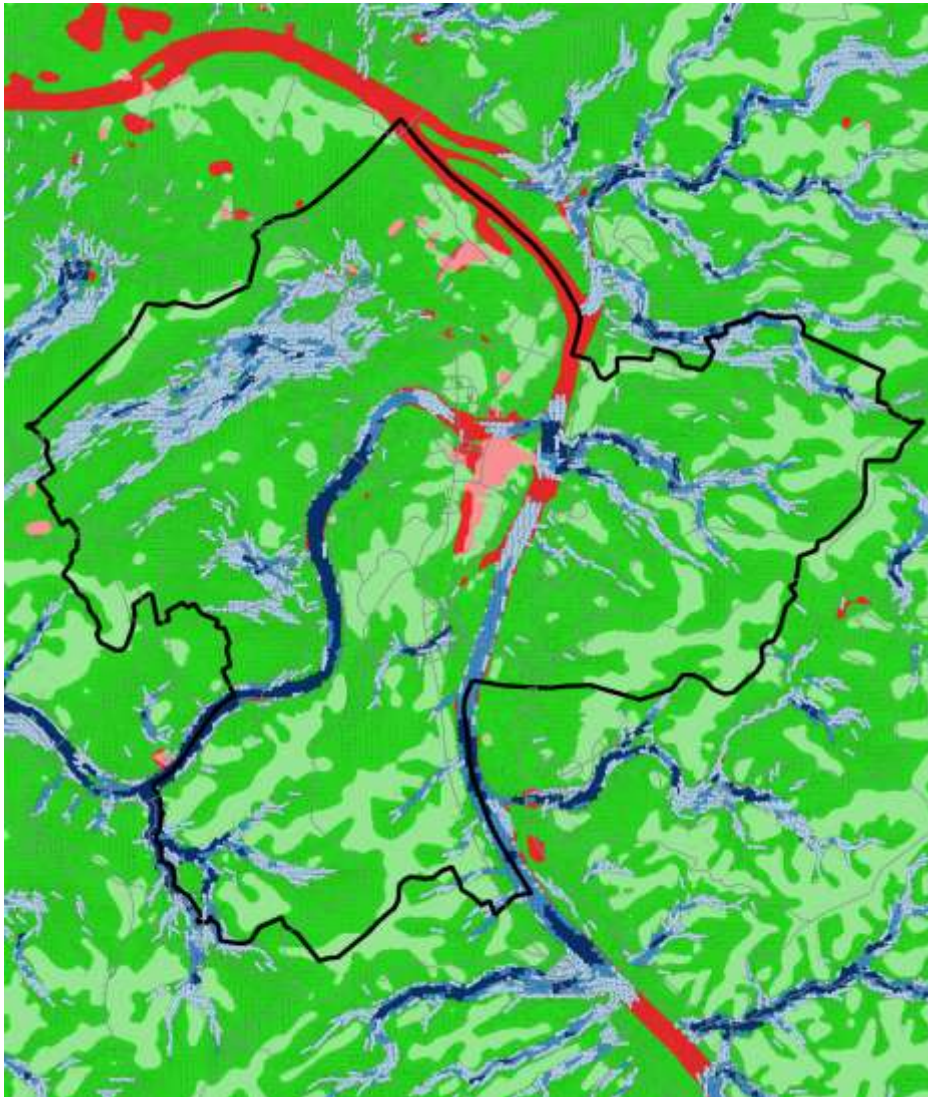
Die Auswirkungen des Klimawandels sind am besten bei der Temperatur und den auf der Temperatur basierenden Kenntagen (z.B. Hitzetage oder Eistage) zu dokumentieren. Neben der Jahresmitteltemperatur sind auch die Werte im Sommer und im Winter angestiegen. Damit verbunden ist ein Anstieg der Hitzetage, der insbesondere für die Stadtbevölkerung und

für die urbanen Grünflächen zu häufigerer Wärmebelastung führt. Dagegen ist die Anzahl der Eistage rückläufig, was ebenfalls belastende Einflüsse durch ausbleibende Kälteimpulse auf die Vegetation in der Stadt hat. Im „weiter-wie-bisher“-Szenario wird ein Temperaturanstieg von 3 - 4 °C bis zum Ende des 21. Jahrhunderts im Vergleich zum Bezugszeitraum 1971-2000 erwartet. Im „2-Grad-Ziel“-Szenario sind es dagegen nur 1-1,5 °C. Die sommerliche Hitzebelastung wird in beiden Szenarien bis zum Ende des 21. Jahrhunderts ansteigen, wobei im Fall von „weiter-wie-bisher“ 18 bis 31 Tage und im „2-Grad-Ziel“ 3 bis 9 zusätzliche Hitzetage pro Jahr zu erwarten sind. Für die Eistage ist die gegenteilige Entwicklung zu sehen, so dass im Fall „weiter-wie-bisher“ zum Ende des 21. Jahrhunderts keine mehr auftreten dürften.



Zeitraum	Sommertage	Hitzetage	Frosttage	Eistage
<b>1951-1980</b>	31	6	70	16
<b>1971-2000</b>	39	9	62	13
<b>1990-2019</b>	50	13	62	10

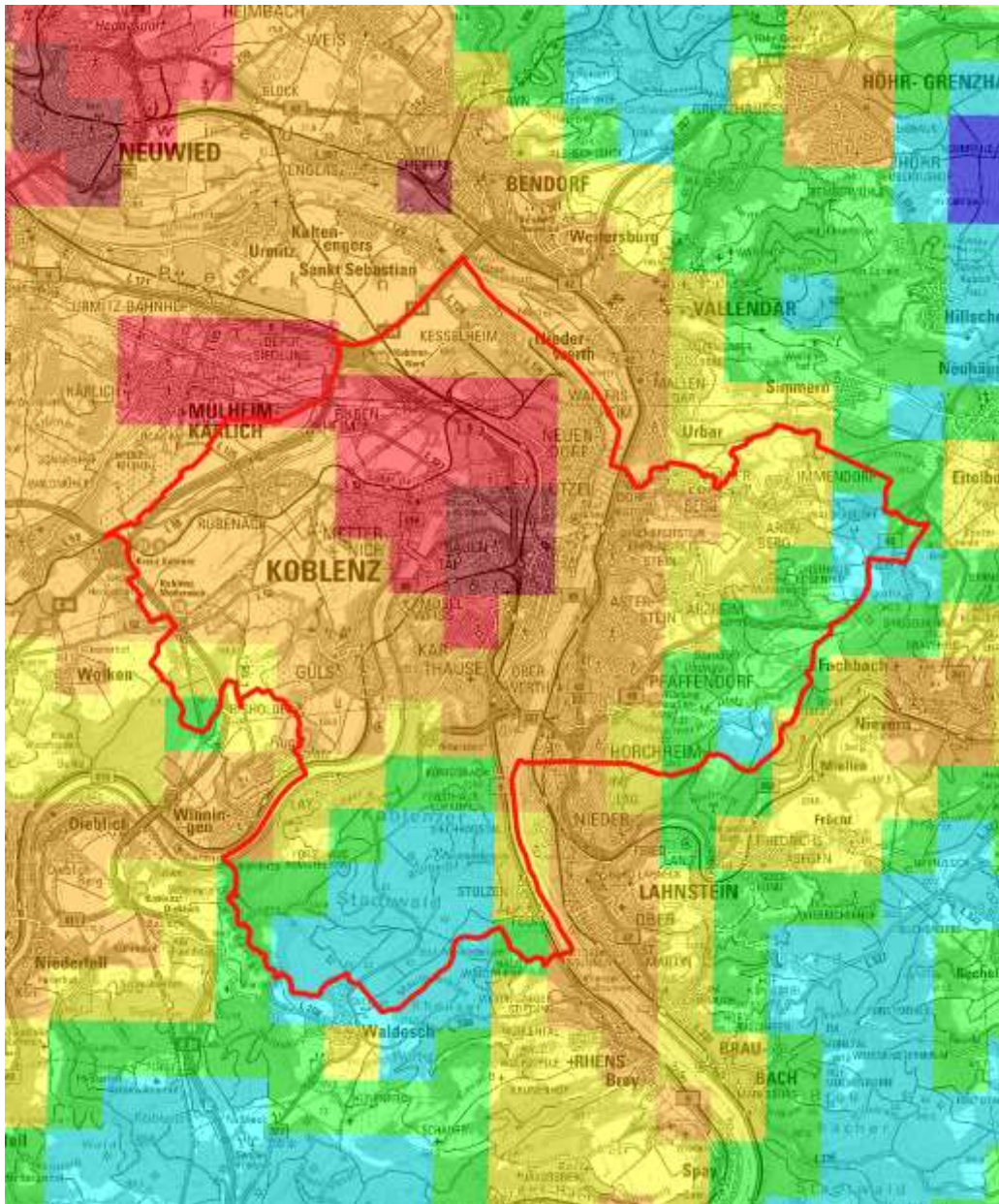
Für das Stadtgebiet Koblenz wurde eine Simulation der lokalen Kaltluftströmungen für eine windschwache wolkenfreie Nacht mit dem Modell KLAM21 des Deutschen Wetterdienstes (DWD) durchgeführt. Für die Simulation wurde ein Raster mit 10 m x 10 m Rasterweite. Die Ergebnisse der Simulation bestätigen im Wesentlichen die Aussagen der Klimafunktionskarte mit den Austauschbahnen entlang der Flüsse Rhein und Mosel. Weitere Kaltluft erreicht die Koblenzer Innenstadt aus den östlich des Rheins gelegenen Tälern nördlich und südlich von Ehrenbreitstein. Ebenfalls enthalten ist ein Kaltluftstrom, der von Westen her über Rübenach und Metternich in Richtung Nordosten fließt.



**Abbildung 10.: Kaltluftentstehung und Kaltluftströme**

Die Karte mit den Kaltluftströmen zeigt die Situation in einer windschwachen, sommerlichen Strahlungsnacht zwei Stunden nach Sonnenuntergang. Blaue Pfeile weisen Kaltluftbahnen mit Volumenströmen größer  $10 \text{ m}^3/\text{s}/\text{m}$  aus. Grüne Flächen zeigen Kaltluftentstehungsgebiete. Blassgrün eingefärbt sind Flächen ohne nennenswerte Kaltluftströme. Rot und hellrot eingefärbt sind Flächen innerhalb derer die Kaltluft großflächig aufgezehrt wird.

Mit Hilfe von Satellitendaten kann die Oberflächentemperatur gemessen werden, so dass innerhalb eines Gebietes sehr warme und kühle Gebiete unterschieden werden können. Als warme Bereiche stellen sich dabei der Innenstadtbereich sowie ein Gebiet im Nordwesten der Stadt dar. Am kühlfsten ist der im Süden gelegene Stadtwald aber auch die Gebiete am östlichen Standrand.



**Abbildung 11.: Thermalkartierung Koblenz**

Die Thermalkartierung wird aus zwei täglichen Überflügen erstellt, bei denen ein Satellit im thermischen Infrarot jeweils tagsüber und nachts die Oberflächentemperatur misst. Basierend auf den Mittelwerten der Sommermonate wird daraus eine landesweite Karte der thermischen Situation erstellt. Das Stadtgebiet von Koblenz gehört innerhalb von Rheinland-Pfalz zu den am stärksten belasteten Gebieten. Mit Ausnahme des Stadtwalds und des äußersten östlichen Randes gehört das Stadtgebiet zu den warmen bis heißen Klassen. Ein etwa vier Quadratkilometer großes Gebiet in der Innenstadt wird sogar als dauerheiß klassifiziert, was bedeutet, dass dort auch die nächtlichen Oberflächentemperaturen sehr hoch bleiben. Die heiß klassifizierten Gebiete dehnen sich von der Innenstadt nordwestlich entlang der B9 über Bubenheim bis nach Mülheim-Kärlich aus.

Weitere Infos zum Klimawandel in Koblenz und dem Neuwieder Becken finden sich auf den Internet-Seiten des Kompetenzzentrums für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz unter folgendem Link:

<https://www.kwis-rlp.de/anpassungsportal/projekte-kommunen-und-unternehmen/klimawandelanpassungcoach-rlp/koblenz/>

#### **3.2.4.6. Klima-Belange bei Bauflächenausweisungen**

Stadtklima-atlas und Stadtklimauntersuchung sind wichtige Abwägungsgrundlage für die Nutzungsdarstellungen im FNP. Insbesondere sollen Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftleitbahnen möglichst nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden.

Diese Datengrundlagen stammen aus den neunziger Jahren und sind daher schon über zwanzig Jahre alt. Die Lage von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftabflussbahnen sind in erster Linie von der Topografie abhängig. Naturgemäß hat sich in den letzten Jahrzehnten die Topografie nicht geändert, jedoch wurden durch Entwicklung von Siedlung und Infrastruktur Klimatopie verändert. Aufgrund fehlender aktuellerer Daten wurde den ersten Entwürfen zur FNP-Fortschreibung das vorhandene Klimagutachten zu Grunde gelegt. Die Stadtverwaltung plant jedoch, eine Überprüfung und ggf. Aktualisierung des Gutachtens zeitnah in Angriff zu nehmen, damit die Ergebnisse noch im Rahmen der FNP-Fortschreibung Berücksichtigung finden können.

Dabei könnte auf neue Daten des Copernicus-Erdbeobachtungsprogramms der Europäischen Weltraumorganisation ESA zurückgegriffen werden. Die Copernicus-Daten werden von den Sentinel-2-Satelliten erfasst und jedermann kostenfrei Verfügung gestellt. Auch sind heute aufgrund der fortentwickelten Computer genauere Modellierungen der Kaltluftströme möglich, die bessere Aussagen zur Quantität der Luftbewegungen ermöglichen.

#### **3.2.4.7. Klimagutachten für Zielabweichungsverfahren**

In bestimmten Teilbereichen weicht der FNP-Entwurf aus städtebaulichen Erwägungen von verbindlichen Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes ab. Um eine solche Abweichung dennoch zu ermöglichen, wurde bei der Oberen Landesplanungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren beantragt.

Die Landesplanungsbehörde hat für die von der Zielabweichung betroffenen Bereiche die Vorlage einer detaillierten Untersuchung des lokalen Klimas gefordert. Diese wurde von der Stadt Koblenz beauftragt und mit den Unterlagen zur Zielabweichung der Landesplanungsbehörde vorgelegt.

#### **3.2.4.8. Eignungsuntersuchung Windenergie**

Im Flächennutzungsplan von 1983 der Stadt Koblenz war seit 1999 eine Konzentrationszone für die Windenergie im Bereich Rübenach ausgewiesen. Diese entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Vorgaben zur Zulässigkeit von Windenergieanlagen (WEA) und insbesondere der Abstand zu den Wohnbereichen von Rübenach ist mit teilweise unter 500m für die neuen Anlagengrößen nicht mehr ausreichend.

Vor diesem Hintergrund sollten im Rahmen der Neuaufstellung des FNP die für Windenergie geeigneten Flächen neu ermittelt und als Konzentrationszone im Plan ausgewiesen werden. Dafür wurde bereits 2013 eine Eignungsuntersuchung Windenergie erstellt und eine darauf basierende Konzentrationsfläche in den FNP Entwurf Neuaufstellung übernommen, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden war.

Ein Betreiber von Windenergieanlagen hatte mit der konkreten Anlagenplanung für drei WEA in diesem Bereich begonnen. Dabei wurde festgestellt, dass sich in der Konzentrationszone Stand 2013 der Horst eines Schwarzmilans befindet, von dem die Anlagen min. 500m Abstand einzuhalten haben. Eine Realisierung von drei Anlage ist in der Konzentrationszone Stand

2013 daher nicht realistisch.

Weiterhin gab es seit 2013 zahlreiche Änderungen der gesetzlichen Vorgaben zur Windenergie. Insbesondere wurde mit der Vierten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes 2023 der Mindestabstand von WEA zu Wohngebieten von 1.100m auf 900m reduziert.

## FLÄCHEN FÜR DIE WINDENERGIE IN KOBLENZ

UNTERSUCHUNG DES STADTGEBIETES KOBLENZ AUF FLÄCHEN,  
DIE FÜR DIE AUSWEISUNG VON SONDERGEBIETEN WINDENERGIE GEEIGNET SIND



**Abbildung 12.: Symbolbild Eignungsuntersuchung Windenergie**

Dies war Anlass, die Eignungsuntersuchung aus dem Jahr 2013 im Jahr 2023 zu aktualisieren. Das gesamte Stadtgebiet sollte nochmal auf Grundlage der aktuellen Vorgaben auf die Eignung für Windenergie untersucht werden. Damit war die Hoffnung verbunden, durch die z.B. hinsichtlich des Mindestabstandes geänderten Rahmenbedingungen der Windenergie in Koblenz mehr Raum einräumen zu können. Dabei spielte auch der durch die weltpolitische Entwicklung akut erhöhte Bedarf an Erneuerbaren Energien und die damit verbundene höhere gesellschaftliche Akzeptanz der Windenergie eine Rolle.

Auf Grundlage dieser Untersuchung sollte eine Konzentrationszone für die Windenergie unter der Bezeichnung SO-West-01 (Wind) im FNP Koblenz ausgewiesen werden. Nähere Informationen dazu finden sich im Kapitel zu dieser Baufläche. Ergebnis der Beratungen über die Eignungsuntersuchung ist jedoch, dass gemäß Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2023 auf die Ausweisung einer Konzentrationszone für Windenergie im FNP Koblenz verzichtet werden soll.

### 3.2.5. Wohnraumversorgung

Etwa ab 2010 kann in Koblenz ein starker Anstieg von Immobilienpreisen und Mieten festgestellt werden. Aus diesem Anlass hat die Stadt 2014 ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet. Hiermit sollen die Ursachen für die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Dämpfung der Preisentwicklung entwickelt werden.



**Abbildung 13.: Unterschiedliche Wohnformen in Koblenz Quelle: Wohnraumversorgungskonzept Koblenz 2014, InWIS Forschung und Beratung GmbH 2014**

Mit Blick auf die prognostizierte Abnahme der Bevölkerung durch den demografischen Wandel hatte sich in den Vorjahren die Annahme durchgesetzt, dass das Angebot an Wohnungen die Nachfrage bald übersteigen wird. Im Vergleich zu den 80er und 90er Jahren sind die Neubauraten in Koblenz seit der Jahrtausendwende daher stark zurückgegangen.

Jedoch stellt sich die Bevölkerungsentwicklung entgegen den allgemeinen Erwartungen in den letzten Jahren in Koblenz sogar positiv dar. In Verbindung mit dem Wegfall von Angeboten durch Überalterung von Wohnungen und einer geringen Neubaurate hat dies zu einer Verknappung auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt geführt.

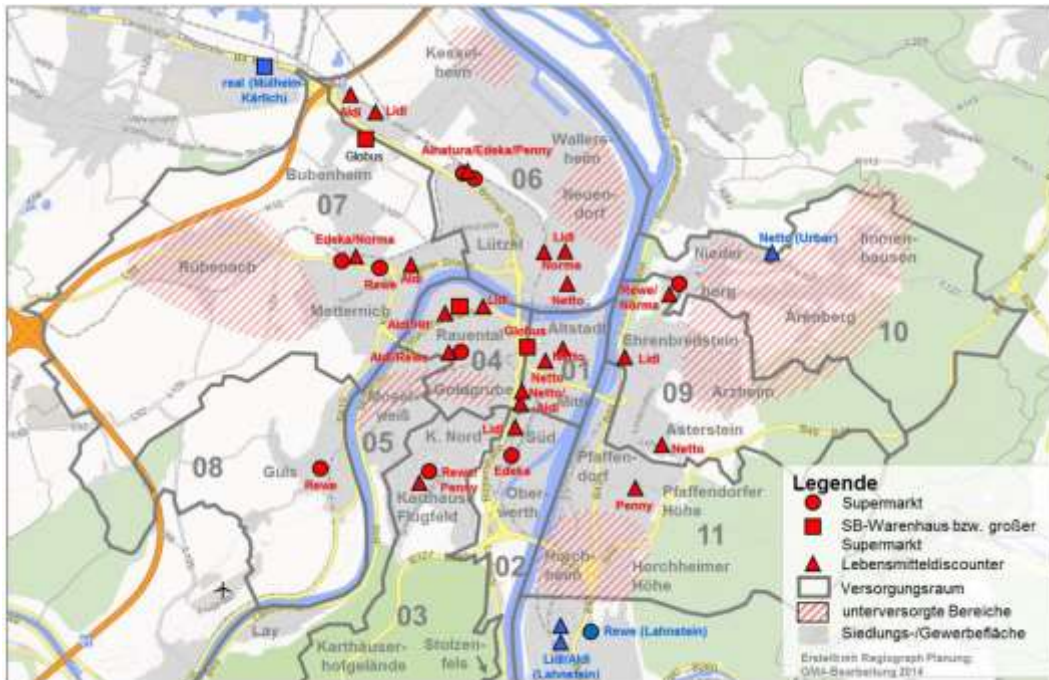
Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt daher, dass mehr neue Wohnungen in Koblenz gebaut werden. Gerade bei kleinen günstigen Wohnungen und Sozialwohnungen, die einer Mietbindung unterliegen, ist das Angebot nicht ausreichend.

Das Wohnraumversorgungskonzept geht jedoch auch davon aus, dass langfristig die Einwohnerzahl in Koblenz abnehmen wird und die reine Anzahl der vorhandenen Wohnungen die Nachfrage übersteigen wird. Aber auch in Zukunft werden hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Ausstattung andere Wohnungen nachgefragt, als am Markt angeboten werden. Daher sind

selbst bei abnehmender Bevölkerung Baumaßnahmen und Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich, damit dieser attraktiv und vermietungsfähig bleibt.

Detaillierte Erläuterungen zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz finden sich im Kapitel 4.2.3 „Bedarfsannahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes“. Auf eine zusätzliche Erläuterung der Inhalte an dieser Stelle wird daher verzichtet.

### 3.2.6. Einzelhandelskonzept



**Abbildung 14.: Versorgungssituation in Koblenz Quelle: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 2013, Seite 50**

Zu den wesentlichen kommunalen Planungsvorgaben für den FNP zählt auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz (EHK).

Da die Zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte laut Einzelhandelskonzept als nachrichtliche Übernahme in die FNP-Planzeichnung übernommen wurden, wird die Thematik ausführlich im Abschnitt Nachrichtliche Übernahmen in Kapitel 16.4. erläutert.

### 3.2.7. Generalentwässerungsplanung

Im Auftrag des Eigenbetriebes Stadtentwässerung erfolgt die Neuaufstellung der Generalentwässerungsplanung für die Stadt Koblenz. Im Zuge der Generalentwässerungsplanung werden die Auswirkungen des Flächenzuwachses, der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und die Auswirkungen von Starkregenereignissen infolge des Klimawandels auf das städtische Entwässerungsnetz überprüft.

Grundsätzlich sind hierbei die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz umzusetzen. Demzufolge soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bedeutet dies, dass grundsätzlich eine Entwässerung im Trennsystem zu erfolgen hat und das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern, zurückzuhalten oder gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten ist. Der Drosselabfluss in die Kanalisation oder das Gewässer ist so zu begrenzen, dass nur der natürliche Abfluss der unversiegelten Fläche abgeleitet wird. Die für eine Rückhaltung oder Versickerung benötigten Flächen sind an geeigneter Stelle vorzuhalten.

### **3.2.8. Hochwasser- und Überflutungsgefährdung**

Da die von Überflutungen im Hochwasser- oder Starkregenfall gefährdeten Bereiche nachrichtlich in der FNP-Planzeichnung dargestellt sind, wird diese Thematik ausführlich im Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen“ ab Kapitel 16.2.2 erläutert.

### **3.2.9. Weitere kommunale Konzepte**

2016 wurde eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse erarbeitet, deren Ergebnisse bei der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen im FNP berücksichtigt wurden. Detaillierte Aussagen dazu finden sich im Kapitel Gewerbeflächen.

Weitere wesentliche Grundlagen für den Flächennutzungsplan sind die Koblenzer Schulentwicklungsplanung und die jährlich fortgeschriebene Kindertagesstätten-Bedarfsplanung.

Im Bereich der Freiraumplanung wurden in Ergänzung zum Landschaftsplan das Schutzgebietskonzept, ein Öko-Konto-Konzept und ein Konzept für die Kleingartenentwicklung erarbeitet. Darüber hinaus wurde zusammen mit dem Jugendamt eine Karte der naturnahen Spielräume erstellt.

Bei der Ausweisung von Hauptverkehrsflächen wurden die Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes und des Nahverkehrsplanes berücksichtigt.

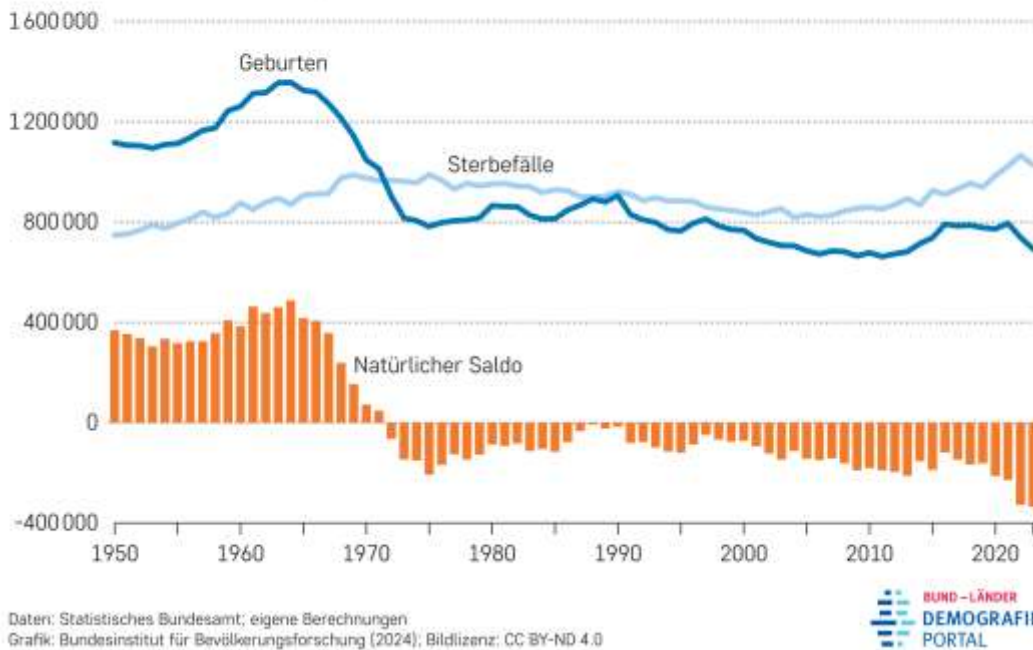
## **3.3. Bevölkerungsprognosen**

### **3.3.1. Demografischer Wandel in Deutschland**

Der demografische Wandel ist eine große Herausforderung für Deutschland. Dieser Wandel wird von einer anhaltend niedrigen Geburtenrate und den dadurch bedingten Rückgang der Bevölkerung verursacht. Schon seit 1972 ist in Deutschland die Sterberate (Mortalität) höher als die Geburtenrate.

## Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Geburten und Sterbefälle, 1950–2023



**Abbildung 15.: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland**

Erfreulicherweise nimmt gleichzeitig die Lebenserwartung der Menschen stetig zu. Dies verlangsamt einerseits den Rückgang der Bevölkerung, führt aber auch zu einer prozentualen Zunahme des Anteils älterer Menschen.

In den letzten Jahrzehnten sind im Mittel mehr Menschen nach Deutschland eingewandert als ausgewandert. Es ist davon auszugehen, dass das Wanderungssaldo langfristig positiv bleibt.

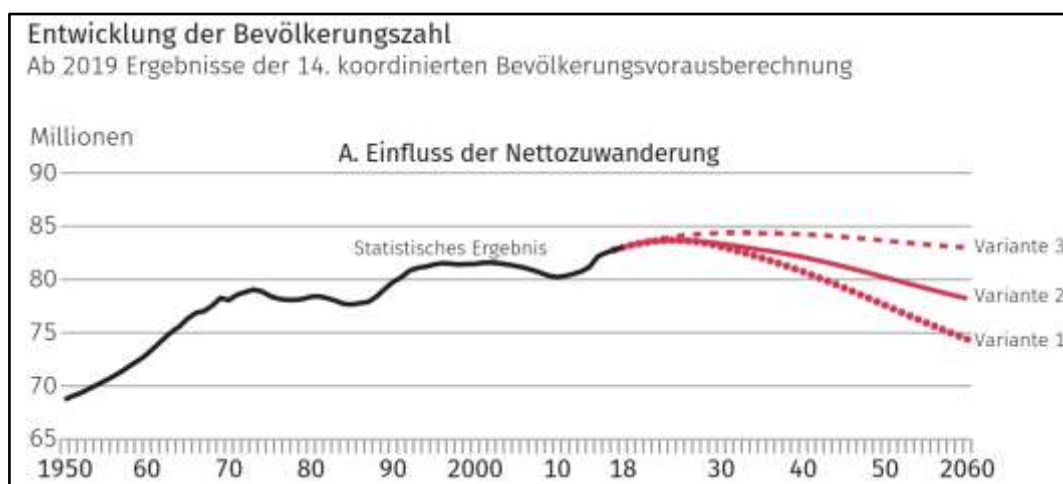
Das Geburtendefizit wurde in den Jahren 2003 bis 2010 allerdings nicht vollständig von den Wanderungsgewinnen ausgeglichen, so dass es in diesem Zeitraum zu einer Bevölkerungsabnahme kam. Ein weiterer Bevölkerungsrückgang konnte seit 2011 nur aufgrund einer ungewöhnlich hohen Zuwanderung verhindert werden. Gerade ab dem Jahre 2010 ist die Zahl der Asylsuchenden stark angestiegen, hat im Jahr 2016 mit rund 750.000 Personen einen Spitzenwert erreicht und ist im 1. Halbjahr 2017 wieder deutlich zurückgegangen. Zu welchem Anteil die Asylsuchenden dauerhaft in Deutschland bleiben und ob in den Folgejahren mit einer hohen Zuwanderung von Flüchtlingen zu rechnen ist, kann derzeit nicht vorausgesagt werden.

Natürgemäß ist die Voraussage der Entwicklung der Wanderungsbewegungen mit höherer Unsicherheit als die Prognose der Geburten und Sterbefälle verbunden. So lässt sich anders als bei der Geburtenhäufigkeit oder der Lebenserwartung aus den bisherigen Wanderungssalden kaum ein Trend ableiten. Der Saldo hängt auf der einen Seite vom Migrationspotential in Folge politischer, wirtschaftlicher, demografischer oder auch ökologischer Entwicklungen in den Herkunftsländern ab. Hier sind insbesondere durch den russischen Angriff auf die Ukraine Anfang 2022 Flüchtlingsbewegungen ausgelöst worden, deren demografischen Auswirkungen noch nicht absehbar sind.

So startet die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes mit einer Bevölkerung im Jahr 2018, in der die jüngeren Jahrgänge durch Nettozuwanderung und höhere Geburtenzahlen der letzten Jahre gestärkt sind. Zugleich ist die Babyboom-Generation im höheren Erwerbsalter angekommen. Die Zahl der Menschen im Seniorenalter ist bereits deutlich gewachsen.

Dennoch zeichnet die Berechnung im Vergleich zu den früheren Projektionen kein völlig anderes Bild der demografischen Zukunft Deutschlands. Sie zeigt, dass auch eine steigende Geburtenhäufigkeit und eine dauerhaft hohe Nettozuwanderung die Alterung lediglich abbremsen und nicht verhindern können. Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter zwischen 20 und 66 Jahren wird voraussichtlich bis 2035 um 4 bis 6 Millionen abnehmen. Jeder zehnte Einwohner wird in dreißig Jahren mindestens 80 Jahre alt sein.

Die Bevölkerung wird voraussichtlich noch bis mindestens 2024 zunehmen. Bei einer moderaten Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung würde sie spätestens ab 2040 zurückgehen, auch wenn die Nettozuwanderung dauerhaft hoch bleibt. Sollte jedoch neben einer dauerhaft hohen Nettozuwanderung auch die Geburtenhäufigkeit weiter steigen, würde sich die Bevölkerungszahl nach dem Anstieg stabilisieren. Im Jahr 2060 würden in Deutschland je nach der Entwicklung der demografischen Faktoren zwischen 74 und 84 Millionen Menschen leben.



**Abbildung 16.: Bevölkerungsprognose für Deutschland des Stat. Bundesamtes**  
**Quelle: Bevölkerung im Wandel, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2019, Seite 18**

Die zu erwartenden gravierenden Verschiebungen in der Altersstruktur sind mit hohen Herausforderungen für die sozialen Sicherungssysteme in Deutschland verbunden. Aufgrund der geringeren Relevanz der Altersstruktur für den Bedarf an Siedlungsflächen wird in der FNP-Begründung vorrangig die Gesamtzahl der Einwohner betrachtet. Es ist jedoch klar, dass sich durch die Änderung der Altersstruktur auch der Bedarf nach der Art und Ausstattung von Wohnungen ändert. Dies ist jedoch nicht vorrangig eine Frage der planerischen Flächenbereitstellung auf FNP-Ebene, sondern mehr eine Frage der Detailplanung auf Ebene der Bebauungsplanung oder der Investitionsentscheidungen im Wohnungsbau.

### 3.3.2. Demografische Entwicklung in Rheinland-Pfalz

Auch Rheinland-Pfalz ist von der skizzierten Entwicklung betroffen. Bei der fünften regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung auf dem Basisjahr 2017 haben sich gegenüber den

Vorjahren zwei Bestimmungsfaktoren der demografischen Entwicklung beträchtlich verändert.

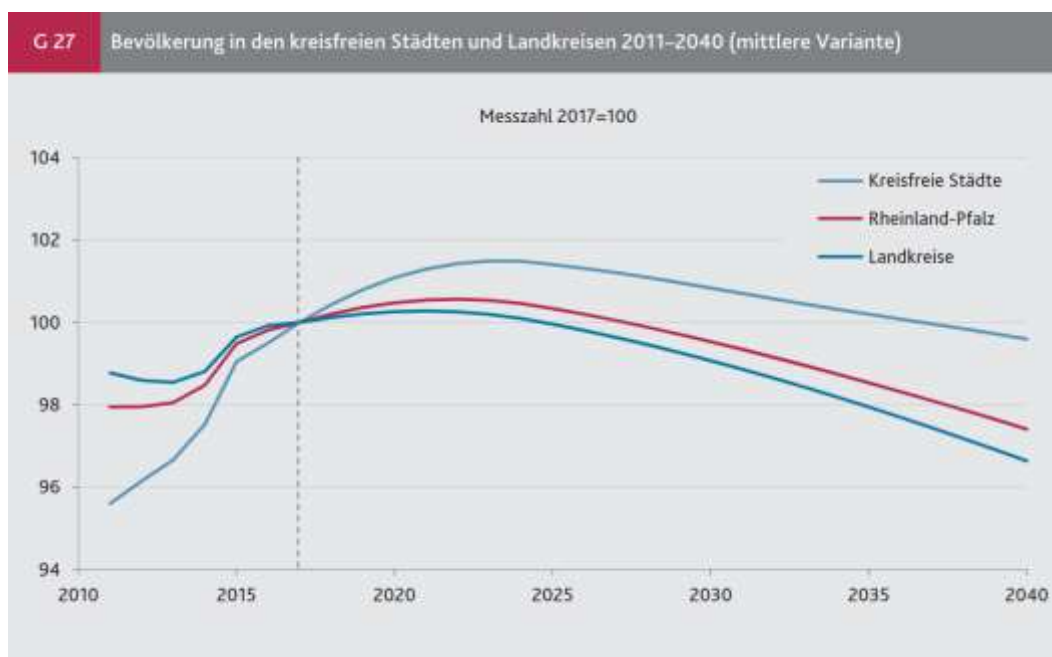
Zum einen gab es seit 2011 eine starke Zuwanderung aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz. Ursache hierfür waren eine Reihe von Sondereffekten. Dazu zählen unter anderem die Arbeitnehmerfreizügigkeit für die Länder, die seit 2004 Mitglied der Europäischen Union wurden, und der Bürgerkrieg in Syrien, der starke Flüchtlingsströme bis nach Westeuropa auslöste.

Zum anderen nahm die Geburtenrate deutlich zu. Sie war zuvor über Jahrzehnte auf einem relativ niedrigen Niveau nahezu konstant geblieben. Auch der Anstieg der Geburtenrate ist teilweise auf Sondereffekte zurückzuführen. Ein wichtiger Grund war die starke Zuwanderung von Frauen aus Gesellschaften mit sehr hohen Geburtenraten, insbesondere in den Jahren 2014, 2015 und 2016.

Es ist unsicher, inwieweit diese Effekte für die Zukunft Bestand haben. Daher enthält die Bevölkerungsvorausberechnung drei Varianten mit unterschiedlichen Modellvarianten, die sich insbesondere bei der Annahme des Umfangs der Zuwanderung unterscheiden.

In der mittleren Variante der Prognose beginnt der Bevölkerungsrückgang zu einem späteren Zeitpunkt und fällt mittelfristig etwas und langfristig deutlich moderater aus. In der oberen Variante bleibt die Einwohnerzahl langfristig nahezu konstant.

An der gesellschaftlichen Alterung – gemessen an der Entwicklung des Altenquotienten – ändert sich mittelfristig nur sehr wenig. Auch in der neuen Vorausberechnung beschleunigt sich die Alterung ab 2020 und behält bis 2035 das hohe Tempo bei.



**Abbildung 17.: Abweichende Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Landkreisen in RLP**

Allerdings verläuft die Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich. Während die Landkreise schon heute tendenziell schrumpfen, wird in den Städten aktuell sogar ein Wachstum beobachtet. Überproportional vom Rückgang betroffen sind ländliche Gebiete und strukturschwache Regionen. Dagegen sind vor allem die vergleichsweise dicht besiedelten Räume in der Nähe von wirtschaftlich starken Ballungsräumen (Rhein-Main, Luxemburg) in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung überdurchschnittlich gut aufgestellt.

Da auch in den Städten ein Geburtendefizit besteht, beruht das Wachstum allein auf Wanderungsgewinnen. Zudem schreitet die Alterung der Bevölkerung in den Landkreisen deutlich schneller als in den kreisfreien Städten voran.

Je nach Variante wird für Koblenz bis zum Jahr 2040 von einem leichten Anstieg der Bevölkerung um 2% (obere Variante) bis zu einem Rückgang der Bevölkerung um 10% (untere Variante) ausgegangen. Bis zum Jahre 2070 wird in der mittleren und unteren Variante ein deutlicher bis gravierender Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

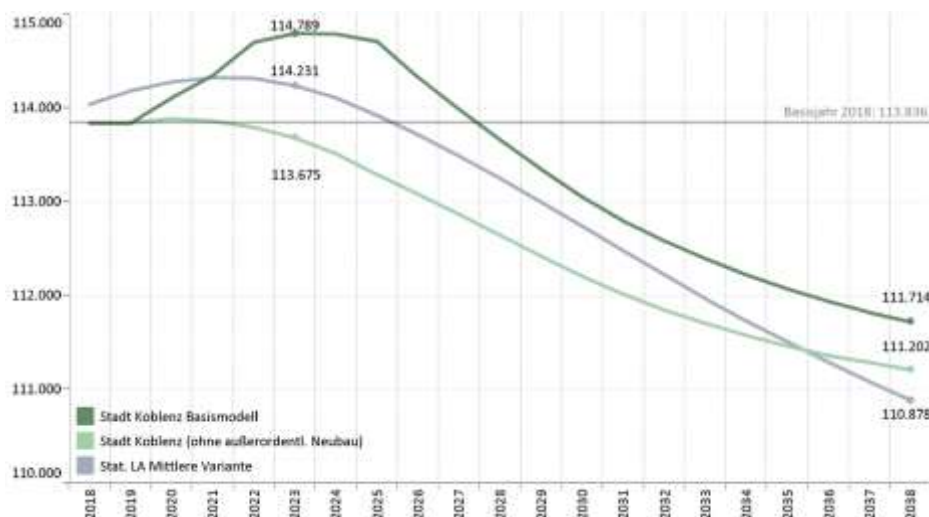
Bemerkenswert ist, dass für die Landkreise um Koblenz teilweise in allen Varianten ein deutlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Besonders im Rhein-Lahn-Kreis und im Rhein-Hunsrück-Kreis wird ein Rückgang von ca. 3% - 11% bis 2040 und bis zum Jahr 2070 sogar ein Minus von 8% - 30% prognostiziert. Eine Ausnahme bildet der Landkreis Mayen-Koblenz, der bis 2040 nur einen leichten Rückgang bis geringen Zuzug erfährt und bis 2070 von allen Landkreisen den geringsten Bevölkerungsrückgang aufweist.

Der Rückgang der Bevölkerung im Umland hat für Koblenz hohe Relevanz, da sich ein Großteil der Wanderungsgewinne der Stadt aus dem Umland speist. Weiterhin dürfen der Immobilienmarkt und die Immobiliennachfrage nicht allein mit Blick auf die Stadt Koblenz betrachtet werden. Da die Stadt Koblenz als Wohnstandort in gesunder Konkurrenz zu den Nachbargemeinden steht, wirkt ein Bevölkerungsrückgang dort auch dämpfend auf die Nachfrage und die Preise in Koblenz.

Bei den vorausgegangenen Ausführungen darf nicht vergessen werden, dass eine Prognose bis zum Jahr 2070 sehr langfristig und daher mit hohen Unsicherheiten verbunden ist.

### 3.3.3. Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz

Die Statistikstelle der Stadt Koblenz hat erstmals 2006 eine eigene Bevölkerungsprognose für die Stadt Koblenz mit einem Prognosehorizont bis 2020 vorgelegt, die durch den Stadtrat als verbindliche Grundlage für künftige Planungen beschlossen wurde. Die aktuellste Bevölkerungsprognose wurde 2019 veröffentlicht und besitzt vom Basisjahr 2018 ausgehend einen Prognosehorizont von 20 Jahren bis 2038.



**Abbildung 18.: Bevölkerungsvorausberechnung der Statistikstelle der Stadt Koblenz bis 2030**

Der Kurvenverlauf der Bevölkerungsentwicklung ist vergleichbar mit dem der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik. So ist selbst im Jahr 2038 die Abweichung beider Vorausberechnungen mit 0,7% äußerst gering.

Entscheidende Parameter bei der Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung sind zum einen die Entwicklung der Geburten und deren Relation zu den Sterbefällen (Geburtenbilanz) sowie zum anderen die Bilanzen der Verluste und Gewinne aus den Stadt-Umland-Wanderungen (Wanderungsbilanz).

Die Geburtenrate ist nunmehr bereits seit mehreren Jahrzehnten ab dem sogenannten „Pillenknick“ Anfang der siebziger Jahre auch in Koblenz rückläufig, sodass die Zahl der Sterbefälle deutlich über der Anzahl der Geburten liegt. Die positive Wanderungsbilanz kann die negative Geburtenbilanz zwar derzeit mehr als ausgleichen, jedoch wird voraussichtlich auch hier auf Grund der rückläufigen Einwohnerzahlen im Umland eine Trendwende einsetzen.

Im Ergebnis der Prognose ist bis zu Beginn der 2020er noch mit einem leichten Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen, der dann jedoch schnell in einen Schrumpfungstrend kippt. Nach allen Modellen bleibt die Schrumpfung bis 2038 konstant bis hin zu einer leichten Abschwächung.

Derzeit wird von Seiten der Koblenzer Statistikstelle im Basismodell (mittlere Variante) der Vorausberechnung für das Jahr 2038 von einem Bevölkerungsstand von rund 111.700 Einwohnern ausgegangen. Die von der Statistikstelle berechnete Variante ohne außerordentlichen Neubau geht bis 2038 von einem Rückgang auf ca. 111.200 Einwohner aus. Beide Varianten liegen damit allerdings leicht über dem berechneten Wert des Landesamtes von ca. 110.900 Einwohnern. Im Vergleich zu früheren Bevölkerungsprognosen wird Koblenz damit voraussichtlich seinen Status als Großstadt mittel- bis langfristig nicht verlieren.

Weitere Erläuterung und Annahmen zur Entwicklung der Bevölkerung in Koblenz finden sich im Kapitel 4.2 „Bedarf an neuen Wohnbauflächen“ ab Seite 68.

Grundsätzlich kann jedoch festgehalten werden, dass auch in den nächsten Jahrzehnten der Anzahl der Haushalte in Koblenz stagnieren wird.

### **3.3.4. Aktuelle Entwicklungen der Bevölkerungszahl**

Hinsichtlich der demographischen Entwicklung der Stadt Koblenz war 2020 ein äußerst bemerkenswertes Jahr, weil der Einwohnerbestand erstmals seit zehn Jahren wieder rückläufig war. Bemerkenswert ist in jedem Fall, dass der Rückgang mit einem satten Minus von fast 600 Einwohnern sogar dazu geführt hat, dass auch die Zahl der Privathaushalte erstmals seit Vorliegen entsprechender Zahlen im Jahr 2007 zurückgegangen ist.

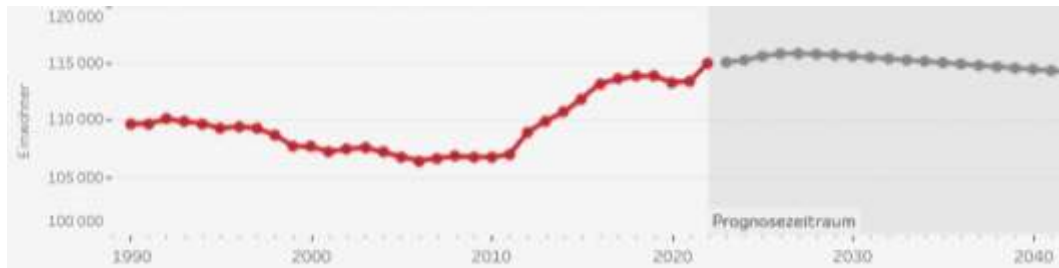
Welchen konkreten Einfluss die Corona-Pandemie darauf hatte, lässt sich nur schwer abschätzen.

Ein wesentlicher Faktor für die negative Bestandsbilanz des Jahres 2020 ist der deutliche Rückgang der Zuwanderungen von -12% im Vorjahresvergleich, und hier insbesondere der Rückgang der Zuwanderungen ausländischer Staatsangehöriger (-20%). Dagegen scheint die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt weniger als Erklärungsansatz in Betracht zu kommen. Zwar sind auch im Berichtsjahr Wanderungsverluste mit dem nahen Umland zu verzeichnen, diese fallen aber mit einem Abwanderungsüberschuss von rund 260 gegenüber den Zuwanderungen ins Oberzentrum so moderat aus, wie es seit dem Jahr 2011 nicht mehr der Fall war.

Bis zum Jahr 2021 stagnierte die Bevölkerungszahl weitgehend. Im Jahr 2022 ist dann insbesondere durch den Zuzug von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine ein steiler Anstieg der

Einwohnerzahl um rd. 1.500 Personen festzustellen. Dies verdeutlicht, wie abhängig die Bevölkerungsentwicklung von globalen Ereignissen und Entwicklungen ist.

Es macht daher wenig Sinn, den Flächenumfang der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan von aktuellen Bevölkerungsprognosen abhängig zu machen.



**Abbildung 19.: Entwicklung des Bevölkerungsbestandes der Stadt Koblenz 1990 bis 2024**

## **4. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen**

### **4.1. Allgemeine Vorbemerkung Wohnbauflächen**

#### **4.1.1. Gesamtumfang der Flächen**

Zur Vorbereitung der Neuaufstellung des FNP wurden in einem ersten Schritt 35 Potentialflächen im Außenbereich mit einer Gesamtfläche von rd. 100 Hektar untersucht, ob sie für die Ausweisung von neuen Wohnbau- oder Mischbauflächen geeignet sind.

Flächen, bei denen große Konflikte mit dem Natur- und Artenschutz bereits offensichtlich waren, wurden erst gar nicht in diese Vorauswahl aufgenommen.

Die Flächen ohne offensichtliche Konflikte wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes weiter untersucht. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltgutachtens hat die Verwaltung empfohlen, fünf potentielle Baugebiete nicht weiterzuverfolgen und weitere fünf Baugebiete zu verkleinern.

Dieser Entwurf wurde Ende 2020 / Anfang 2021 von den politischen Gremien der Stadt Koblenz beraten. Ergebnis war, dass weitere acht Bauflächen nicht weiterverfolgt werden sollen. Mit der Abwägung über die Stellungnahmen aus der ersten Offenlage im Jahre 2023 wurden weitere Bauflächen aus dem Planentwurf entfernt.

Im Ergebnis weist der Planentwurf Anfang 2026 daher 15 neue Wohn- und Mischgebiete mit einer Gesamtgröße von rd. 50 Hektar auf. Im Verfahren der Planaufstellung wurden demnach vom ersten Entwurf bis zum vorliegenden Plan die Wohn- und Mischbauflächen hinsichtlich Anzahl und Gesamtflächen ungefähr um die Hälfte reduziert.

Die Stadt Koblenz weist im Bestand Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen von 1.590 ha auf. Die geplante Erweiterung durch Neubauflächen W und MI im FNP beträgt daher nur rund drei Prozent des Bestandes.

Im Vergleich enthielt der bisher rechtswirksame FNP, der in der Grundstruktur aus dem Jahre 1983 stammt, 37 neue Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von 120 Hektar. Durch die Neuaufstellung des FNP werden die potentiellen neuen Wohngebiete somit auf weniger als die Hälfte reduziert.

Multipliziert man die Fläche der neuen Wohn- und Mischbauflächen mit der mittleren Bewohnerdichte der Stadt Koblenz in den bestehenden Gebieten von rd. 70 Einwohner / Hektar, kann man überschlägig berechnen, dass die Neubauflächen im FNP etwa 3.850 Einwohner aufnehmen könnten.

Dabei ist jedoch zu bedenken, dass die neuen Bauflächen am Rande der bestehenden Siedlungsflächen geplant sind und dass die Einwohnerdichte in solchen Neubaugebieten tendenziell geringer als im Stadtkern und den Ortskernen ausfällt. Von daher ist eine niedrigere Bewohnerzahl der Neubaugebiete realistisch.

Grundsätzlich ist es nicht erforderlich, dass die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Koblenz um rund 4.000 Einwohner steigen muss, um die Neubaugebiete zu besiedeln. Denn es besteht – wie schon an anderer Stelle erwähnt – die Tendenz, dass die Bewohnerdichte in den bestehenden Siedlungsgebieten durch eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Person abnimmt.

Die statistischen Daten zeigen auch, dass ein Großteil der Bewohner von Neubaugebieten schon vorher im Stadtgebiet Koblenz gewohnt haben. Nur ein geringer Teil ist von außerhalb der Stadt Koblenz in eine Neubauwohnung gezogen und hat damit zu einer Zuwanderung und Erhöhung der Bevölkerung in Koblenz beigetragen.

Daher ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen auch bei einer stagnierenden oder leicht abnehmenden Bevölkerungszahl in Koblenz vorhanden. Mit Blick auf den Flächenverbrauch ist diese Entwicklung problematisch und sollte daher nicht durch die großzügige Neuausweisung von Bauflächen unterstützt werden. Ziel der Stadtentwicklung sollte es sein, qualitativ hochwertiges Wohnen bei nur moderater Neuinanspruchnahme bisher un bebauter Freiflächen zu ermöglichen. Der FNP kann hier wenig Einfluss nehmen. Die tatsächliche Steuerung muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Leider sind viele vorhandene Wohnlagen aufgrund der Nähe zu stark befahrenen Straßen, einer sehr hohen baulichen Dichte und fehlenden Grünflächen weniger attraktiv als neu geplante Gebiete. Es ist also damit zu rechnen, dass bei stagnierender Zahl der Gesamtbevölkerung eine Wanderung der Bewohner von schlechteren zu besseren Wohnlagen erfolgt.

Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung muss es daher sein, die vorhandenen Wohnbereiche lebenswert zu erhalten und aufzuwerten. Hierzu kann ein Abriss maroder Bausubstanz, Maßnahme zur Reduzierung des Verkehrs und Aufwertung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Bereiche beitragen.

Hierzu kann der Flächennutzungsplan nur indirekt beitragen, in dem im Außenbereich und am Rand der Stadt neue Wohnbauflächen nur maßvoll ausgewiesen werden.

#### **4.1.2. Vergleich der Wohnbauflächen mit anderen Gemeinden**

Im Jahr 2021 hat die Stadtverwaltung Koblenz die Flächennutzungspläne anderer Gemeinden herangezogen, um näherungsweise den Umfang der Ausweisung neuer Baugebiete zu ermitteln. Im Ergebnis wird deutlich, dass die Stadt Koblenz im Vergleich deutlich weniger Wohnbauflächen als benachbarte Verbandsgemeinden oder etwa Städte in vergleichbarer Größenordnung ausweist. Dies wird besonders beim prozentualen Vergleich der Bauflächenpotentiale pro Einwohner deutlich.

Diese Zahlen lagen dem Stadtrat im Rahmen der Vorberatung über den Umfang der Neuausweisungen Ende 2020 / Anfang 2021 vor. Es wurde mit dem Wissen über das größere Flächenangebot in Flächennutzungsplänen anderer Gemeinden an dem Ziel festgehalten, dass die Stadt Koblenz gezielt nur noch in geringem Umfang Außenbereichsflächen einer Neubebauung zuführen will.

Die konkreten Zahlen anderer Städte werden an dieser Stelle nicht mehr in der Begründung angegeben, da Daten nur einmalig erfasst wurden. Aufgrund fehlender Fortschreibung sind sie zwischenzeitlich veraltet, wenn auch weiterhin davon auszugehen ist, dass in anderen Kommunen in Rheinland-Pfalz die Darstellung von Neubauf lächen im FNP im Grundsatz großzügiger erfolgt.

#### **4.1.3. Kennzeichnung und Beschreibung der verworfenen Flächen**

Die Flächen, die nach Prüfung nicht als Bauflächen im FNP dargestellt werden sollen, sind dennoch in der Planzeichnung gekennzeichnet und in der Begründung als „verworfen“ beschrieben. Die Kurzbezeichnung wurde daher durch das Suffix „v“ ergänzt.

So soll es ermöglicht werden, dass die Stadtverwaltung auch zu diesen verworfenen Flächen Informationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erhalten kann.

Zudem soll vermieden werden, dass Flächen erneut vorgeschlagen und diskutiert werden, obwohl eine solche Diskussion bereits stattgefunden hat und die Fläche daraufhin nicht weiterverfolgt werden sollte.

#### **4.1.4. Darstellung von Bauflächen statt Baugebieten**

Auf eine weitere Konkretisierung der Bauflächen (z.B. Wohnbauflächen) durch die Darstellung von Baugebieten (z.B. reines Wohngebiet) wird verzichtet, da diese planerische Verfeinerung der Bebauungsplanung vorbehalten werden soll. Aus der gesamtstädtischen Perspektive des Flächennutzungsplanes kann zudem meist nicht schlüssig städtebaulich begründet werden, welche Baugebietsart gewählt werden soll. Diese Unterscheidung hat indes meist auf das Gefüge und die Gesamtstruktur des Stadtgebietes keine Auswirkungen.

#### **4.1.5. Beschreibung der Mischbauflächen im Kapitel Wohnen**

Da nur wenige neue Mischbaufläche vorgesehen sind, werden die M-Flächen zusammen mit den Wohnbauflächen beschrieben und auf ein separates Kapitel Mischbauflächen verzichtet.

Dafür spricht auch, dass in Mischbauflächen das Wohnen oft einen großen Anteil einnimmt. Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung wurde die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ eingeführt, die aus gemischten Bauflächen des FNP entwickelt werden kann. In Urbanen Gebieten kann der Anteil der Wohnnutzung sogar deutlich höher als der Anteil der gewerblichen Nutzung sein.

### **4.2. Bedarf an neuen Wohnbauflächen**

#### **4.2.1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Wohnbauflächenbedarf**

##### **Bedarfsschätzung statt Bedarfsberechnung**

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen kann nicht wissenschaftlich exakt oder mathematisch berechnet werden. So ist schon die Prognose der Bevölkerungsentwicklung, die den wichtigsten Parameter bei der Ermittlung des Bedarfes an neuen Wohnbauflächen darstellt, insbesondere aufgrund des schwer voraussehbaren Umfangs von Wanderungsbewegungen mittel- bis langfristig mit großer Unsicherheit verbunden.

Weiterhin kann nicht exakt bestimmt werden, wie viele Quadratmeter Wohn- oder Siedlungsfläche pro Einwohner notwendig, wünschenswert oder angemessen sind. So schwankt bereits in der Stadt Koblenz die pro Person in Anspruch genommene Siedlungsfläche zwischen den dicht bebauten Wohnquartieren der südlichen Vorstadt und großzügigen Einfamilienhausgebieten am Stadtrand erheblich. Global sind die Unterschiede etwa zwischen den Extrembeispielen Singapur und den amerikanischen Vororten noch größer.

Es gibt daher keinen objektiven Normwert zur notwendigen Siedlungsfläche pro Person, der wissenschaftlich begründet oder errechnet werden könnte. Die beanspruchte Fläche ergibt sich aus dem Zusammenwirken von technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie persönlichen Vorlieben, angebotenen Wohnformen, Bau- und Grundstückspreisen sowie politisch-planerischen Vorgaben und unterliegt somit hohen Schwankungen.

Die pro Person in Anspruch genommene Wohnfläche ist in den letzten Jahrzehnten in Deutschland stetig gestiegen: Vom Jahr 2000 bis 2014 etwa um sieben Quadratmeter von 39,5qm auf 46,5qm. Im Jahr 2022 lag der Wert bei rund 55,4qm, wobei Einpersonenhaushalte mit durchschnittlich 73,4qm deutlich mehr Platz pro Kopf beanspruchten, während es in Großfamilien nur ca. 29,9qm waren. Diese Zahl variiert je nach Wohnort und Haushaltgröße, mit einem höheren Durchschnittswert im ländlichen Raum im Vergleich zu Städten.

Gründe dafür sind neben dem allgemein steigenden Wohlstand die Zunahme des Anteils der Einpersonenhaushalte und die Alterung der Bevölkerung. Im höheren Alter nimmt die Bereitschaft für einen Umzug ab.

Daher wird eine Wohnung tendenziell selbst dann beibehalten, wenn die Größe des Haushaltes etwa durch Wegzug der Kinder oder Todesfall eines Partners kleiner wird und eine geringere Wohnfläche als ausreichend betrachtet wird.

Die Stadt Koblenz sollte prüfen, ob ältere Personen beim Umzug in Wohnungen angemessener Größe unterstützt werden könnten.

### **Bevölkerungsentwicklung als wichtige Bedingung für Wohnraumbedarf**

Wie in Kapitel 3.3 Bevölkerungsprognosen auf Seite 59 beschrieben ist die Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich dadurch gekennzeichnet, dass seit 1972 die Sterberate (Mortalität) über der Geburtenrate liegt. Auch wenn gleichzeitig die Lebenserwartung steigt führt dies zu einer abnehmenden Bevölkerungszahl.

Auf der anderen Seite sind im Schnitt der letzten Jahrzehnte deutlich mehr Menschen nach Deutschland ein- als ausgewandert.

Durch die unterschiedlichen globalen Krisenherde verzeichnete Deutschland einen starken Zustrom an Flüchtlingen. In welcher Größenordnung dieser Zustrom anhält, kann kaum vorausgesagt werden. Aufgrund des im weltweiten Vergleich hohen Wohlstands in Deutschland kann man davon ausgehen, dass für viele Personen Deutschland auch in Zukunft ein Ziel sein wird.

Dazu kommen Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands. In den letzten Jahren ist die Tendenz erkennbar, dass die größeren Städte und insbesondere deren Innenstädte als Wohnort stärker nachgefragt und Städte zu Lasten ländlich strukturierter Bereiche Einwohner gewinnen. Nicht ganz eindeutig sind die statistischen Zahlen jedoch zu der Frage, ob auch der Prozess der Suburbanisierung – das starke Wachsen der Siedlungsfläche und der Einwohner am Rand der größeren Städte zu Lasten der Kerne – von einem Trend zurück in die (Innen-) Städte abgelöst wird. Trotz tendenziell abnehmender Bevölkerung in Deutschland wächst in vielen Großstädten daher die Bevölkerung deutlich.

### **Begriff Schwarmstadt**

In diesem Zusammenhang wurde der Begriff der Schwarmstadt geprägt, der folgenden Prozess umschreibt: Insbesondere die jüngere Bevölkerung steigt wie Vögel aus den meisten Regionen auf und fällt als Schwarm in vergleichsweise wenige "Schwarmstädte" ein. Dort wird der Wohnraum knapp und teuer, während sich weniger beliebte Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren. Als Ursache für diesen Prozess wird angenommen, dass sich bei Fortschreiten des demografischen Wandels die jüngere Bevölkerung zu einer Minderheit im ländlichen Raum entwickelt. Daher gewinnen städtische Bereiche mit vergleichsweise hohem Anteil jüngerer Menschen gerade für diese Bevölkerungsgruppe an Attraktivität. Das steigende Ausbildungsniveau spielt ebenfalls eine Rolle. Weil wachsende Anteile eines Jahrgangs eine Hochschule besuchen, gewinnen große Städte vermehrt Studenten als neue Einwohner.

Derzeit profitierten viele Städte auf der einen Seite von einer Zuwanderung aus dem eigenen Hinterland und verlieren gleichzeitig Einwohner in Richtung der „echten“ Schwarmstädte wie z.B. Heidelberg, München oder Köln.

Selbst wenn das Wanderungssaldo für eine Stadt aktuell insgesamt positiv ist, wird diese positive Entwicklung oftmals nicht dauerhaft in der Zukunft anhalten können. Das liegt schon allein in der Tatsache begründet, dass das eigene Hinterland als Quellgebiet des positiven Wanderungssaldos stark Einwohner verliert. Diese Quelle kann mangels fehlender Masse in Zukunft daher nicht mehr in gleichem Maße sprudeln.

Es wird in diesem Zusammenhang diskutiert, ob auch Koblenz eine Schwarmstadt im oben genannten Sinne darstellt. Obwohl der Begriff Schwarmstadt gerne in Anspruch genommen

wird, weil er eine hohe Attraktivität der Stadt vermittelt, sind die statistischen Zahlen nicht eindeutig. In einer Untersuchung, die 2017 von der Fa. Prognos im Auftrag der Industrie- und Handelskammer Koblenz und des Immobilieneigentümergebietes Haus & Grund Koblenz erstellt wurde, wird Koblenz als Schwarmstadt bezeichnet. In einem Sonderbeitrag zum dritten Quartalsbericht 2016 der Statistikstelle der Stadt Koblenz mit dem Titel „Ist Koblenz eine Schwarmstadt?“ wird dies kritisch betrachtet und verneint.

Ob Koblenz als Schwarmstadt bezeichnet werden kann, ist ein Stück weit auch eine akademische Frage der Definition des Begriffes „Schwarmstadt“ und von daher für die Ausweisungen des FNP wenig bedeutsam.

Wichtig ist jedoch, dass auch in Koblenz die folgende Entwicklung besteht: Trotz eines negativen Geburtensaldos wächst zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP die Bevölkerung aufgrund von Wanderungsgewinnen leicht. Die Zuwanderung speist sich jedoch vorrangig aus den benachbarten Kreisen, für die eine deutliche Abnahme der Bevölkerung vorausgesagt wird, die teilweise schon begonnen hat.

Weil mit dem Rückgang der Bevölkerung in den umliegenden Kreisen die Quelle der Zuwanderung abnimmt, ist unsicher, ob Koblenz auch langfristig Wanderungsgewinne generieren kann und dadurch eine leicht wachsende Bevölkerung dauerhaft erhalten bleibt.

Jüngere Zahlen zeigen sogar eine Umkehr der Wanderungsbewegungen: Die Stadt hat – wie in den Hochzeiten der Suburbanisierung in den 80er und 90er Jahren - wieder Einwohner an das Umland verloren. Dass die Einwohnerzahl der Stadt Koblenz dem allgemeinen demografischen Trend folgend sinkt, ist also ebenso wahrscheinlich. So gehen die Statistikstelle der Stadt Koblenz und das Statistische Landesamt in ihren mittleren Varianten der Bevölkerungsentwicklung mittelfristig von einer stagnierenden bis leicht wachsenden Bevölkerungsentwicklung aus, wobei langfristig weiterhin eine Abnahme der Einwohnerzahl vorausgesagt wird.

Unter diesen Prämissen wird für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angenommen, dass die Einwohnerzahl von Koblenz in den nächsten 20 bis 30 Jahren im Wesentlichen konstant bleibt und im besten Fall nur ein moderater Zuwachs zu erwarten ist.

### **Moderates Überangebot an Bauflächen als Angebotsplanung im FNP**

Da der Flächennutzungsplan eine Angebotsplanung darstellt, wird es als pragmatisch und zulässig betrachtet, eine leicht positivere Bevölkerungsentwicklung anzunehmen, als die statistischen Ämter voraussagen.

Denn wenn aufgrund eines deutlichen Rückganges der Einwohnerzahl und der Nachfrage eine Neuausweisung von Wohnbaugebieten nicht erforderlich sein sollte, besteht keine Verpflichtung, die im FNP vorgesehenen Baugebiete tatsächlich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu realisieren.

Verfahrenstechnisch wäre der umgekehrte Fall problematischer: In Erwartung stagnierender und sinkender Bevölkerungszahlen werden im FNP keine oder nur in geringem Umfang neue Bauflächen ausgewiesen. Wenn die Bevölkerung entgegen der Vorhersage dennoch wachsen sollte, fehlen planerisch gesicherte Neubauflächen. Aufgrund der hohen Komplexität von Planverfahren dauert die nachträgliche Ausweisung von Neubauflächen oft mehrere Jahre.

Vor diesem Hintergrund wird die vorsorgliche Ausweisung eines moderaten Überangebotes an Bauflächen als sinnvoll betrachtet. Ebenso wird es als sachgerecht angesehen, bei der Annahme der Bevölkerungsentwicklung einen Sicherheitspuffer nach oben zu berücksichtigen.

Da Koblenz zentrale Ort der Region und Arbeitsplatzschwerpunkt ist, würde es wenig Sinn machen, wenn fast nur noch in den umgebenden Orten Wohnflächen neu ausgewiesen werden, von denen die Bewohner dann oft nach Koblenz zur Arbeit oder für zentrale Dienstleistungen nach Koblenz fahren müssen.

Daher kann ein ausreichendes Angebot an Neubauf Flächen in Koblenz auch zur Vermeidung von Pendlerverkehren beitragen.

### **Einfluss von FNP-Bauflächendarstellungen auf Immobilienpreise**

Die Immobilienpreise und Mieten in Koblenz sind in den letzten Jahren stärker als die Inflation gestiegen und ein weiterer Anstieg wird erwartet. Hauptursache ist vermutlich die bisher leicht steigende Bevölkerungszahl bei stagnierendem Angebot von Wohnraum.

Sicher spielen auch die immer noch vergleichsweise niedrigen Zinsen dabei eine Rolle. Aufgrund der geringen Gewinnaussichten bei klassischen Geldanlagen und der langfristigen Inflationserwartung steigt die Attraktivität von Immobilien als Geldanlage („Betongold“). Die Folge sind steigende Immobilienpreise, die einen Anstieg der Mieten nach sich ziehen.

Die Stadt Koblenz sieht es dennoch nicht als zielführend an, die Preisentwicklung durch eine besonders starke Ausweisung von Neubauf Flächen im FNP mäßigen zu wollen. Einerseits ist das Bauerwartungsland im FNP als Reserve für die nächsten Jahrzehnte zu betrachten und sollte daher nicht auf mutmaßliche Tendenzen der Preisentwicklung reagieren.

Andererseits stehen für die Ausweisung von Neubauf Flächen für den Wohnungsbau im FNP ohnehin in erster Linie Flächen am Rande der Stadtteile zur Verfügung, auf denen sich primär die Errichtung von Einfamilienhäusern anbietet. Eine Ausweitung der Neubauf Flächen kann daher nur für ein begrenztes Segment des Wohnungsmarktes entlastend wirken. Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt wurde aufgezeigt, dass die größten Angebotsdefizite in anderen Bereichen wie etwa bei kleinen und preiswerten Miet- und Eigentumswohnungen und insbesondere im Bereich der geförderten und preisgebundenen Wohnungen bestehen. Durch Ausweisungen im FNP kann jedoch kaum darauf Einfluss genommen werden, in welcher Größenklasse und in welchem Preissegment neue Wohnungen entstehen.

Eine starke Neuausweisung von Bauflächen wird auch aus einem weiteren Grund nicht als zielführend betrachtet: Gemäß Wohnraumversorgungskonzept sollte der weitaus überwiegende Teil der Investitionen in den Umbau und die Aufwertung der Bestandsimmobilien fließen. Der Neubau von Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken, für den durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oft erst noch die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen, spielt nach Angaben des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Preisentwicklung auf dem gesamten Wohnungsmarkt nur eine untergeordnete Rolle.

### **Baulandkataster der Stadt Koblenz**

Die Stadt Koblenz hat ein Baulandkataster gemäß § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch erstellt, indem alle sofort bebaubaren aber noch unbebauten Grundstücke erfasst sind. Dabei handelt es sich in der Regel um sog. Baulücken. Nach Aktualisierung im Jahre 2019 gibt es in Koblenz rund 640 Baulücken zum Wohnen mit einer Gesamtfläche von rund 34 Hektar. In einem ergänzenden Schritt wurden die Grundeigentümer schriftlich angefragt, ob sie mit einer Veröffentlichung der Baulücken einverstanden sind. Dann könnten potentielle Bauherren die Eigentümer ansprechen, ob ein Verkauf zum Zwecke der Bebauung in Frage kommt. Die überwiegende Mehrzahl der Eigentümer hat auf das Schreiben der Stadt Koblenz nicht geantwortet. Von den Eigentümern, die der Stadt eine Rückmeldung gegeben haben, waren 85% nicht mit einer Veröffentlichung ihrer Flächen als potentielle Baugrundstücke einverstanden. Die Hoffnung,

dass mit dem Baulückenkataster zahlreiche Baugrundstücke einer Bebauung zugeführt werden können, hat sich nicht erfüllt. Daher ist unsicher, ob das Baulandkataster in Zukunft weiterhin fortgeschrieben werden soll.

#### 4.2.2. Schwellenwerte der Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz von 2008 (LEP IV) bestimmt, dass die Regionalplanung Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung für die Flächennutzungsplanung verbindlich vorgeben soll (Ziel 32). Dazu enthält der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 eine Regel, mit der die Schwellenwerte für jede Gemeinde individuell unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zu berechnen sind. Hierzu ist folgende Vorgehensweise im RROP vorgegeben:

$$\text{Schwellenwert} = \text{Bedarfswert} - \text{Potentialwert}$$

$$\text{Bedarfswert} = \frac{\text{Einwohnerberechnung} * \text{Bedarfsausgangswert} * \text{Planreichweite FNP}}{\text{Durchschnittlicher Dichtewert} * 1000}$$

Einwohnerberechnung:	Ist die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz bis zum Planungshorizont des FNP.
Bedarfsausgangswert:	Beschreibt den Bedarf an Wohneinheiten je 1000 Einwohner pro Jahr. Im Ziel 31 des RROP ist für das Oberzentrum Koblenz ein Wert von 4,3 (WE/1000/a) festgesetzt.
Planreichweite FNP:	Anzahl der Jahre bis zum Planungshorizont des FNP.
Durchschnittlicher Dichtewert:	Beschreibt die durchschnittliche Wohnbaudichte nach zentralörtlicher Einstufung in Wohneinheiten je Hektar. Im Ziel 32 des RROP ist für das Oberzentrum Koblenz ein Wert von 40 (WE/Ha) festgesetzt.

$$\text{Potentialwert} = \text{Außenpotential} + \text{Innenpotential}$$

Außenpotential:	Durch den FNP festgelegtes Wohnbaupotential im Außenbereich in Hektar.
Innenpotential:	Durch den FNP festgelegtes Wohnbaupotential im Innenbereich zuzüglich der verfügbaren Baulücken in Hektar

Als bestehende Flächenreserven oder vorhandenes Wohnbauflächenpotential gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50%.

Für das Oberzentrum Koblenz wird von der Regionalplanung ein Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro Hektar angenommen.

Wenn man die Gesamtzahl der Koblenzer Einwohner durch die Gesamtfläche der bestehenden Wohn- und Mischbauflächen dividiert, erhält man allerdings aktuell einen Dichtewert von rund 70 Einwohnern pro Hektar. Die Annahme der Regionalplanung ist daher nur für weniger dicht bebaute Neubaugebiete mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern am Ortsrand plausibel.

Von dem zuvor ermittelten Bedarfswert sind außerdem die bestehenden Innen- und Außenbereichspotentiale sowie die Baulücken abzuziehen, um den Schwellenwert zu erhalten, der im Flächennutzungsplan neu als Wohnbaufläche dargestellt werden darf.

Die hier maßgebliche mittlere Variante der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2040 rechnet mit 100.470 Einwohnern.

Aktuellere Zahlen ergeben sich aus der sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung aus zum Basisjahr 2020, die im Juni 2022 vom statistischen Landesamt vorgelegt wurde. Hier ergibt sich eine Bevölkerungsprognose von 114.146 Einwohnern im Jahr 2040 und von 113.609 Einwohnern im Jahr 2050.

Um direkt mit diesen Zahlen rechnen zu können, wird bei Zugrundelegung des Zielhorizontes 2040 eine theoretische Planreichweite von rd. 15 Jahren bis zum Jahr 2040 angenommen (2040 – 2025 = 15 Jahre).

Aufgrund der Erfahrungen mit dem derzeit rechtswirksamen FNP, der aus dem Jahre 1983 stammt, ist davon auszugehen, dass ein neuer FNP in seiner Grundstruktur bis über das Jahr 2040 hinaus rechtswirksam sein wird und daher sogar eine längere Planreichweite realistisch ist. Alternativ wird daher auch eine Berechnung mit dem Zielhorizont des Jahres 2050 und einer sich daraus ergebenden theoretischen Planreichweite von 25 berechnet.

### **Berechnung des Bedarfswertes zum Zielhorizonte des Jahre 2040**

Unter Annahme eines Planungshorizontes bis zum Jahr 2040 in der dazu passenden Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mittlere Variante) kann der Bedarfswert wie folgt berechnet werden.

$$\text{Bedarfswert 1} = \frac{114.146 \text{ (EW)} * 4,3 \text{ (WE/1000/a)} * 15 \text{ (a)}}{40 \text{ (WE/Ha)} * 1000} = 185 \text{ Hektar}$$

### **Alternative Berechnung des Bedarfswertes**

Statt des Mindestwertes der Dichte gemäß Ziel 32 des Regionalplanes von 40WE/ha kann man auch den über die Bestandsbebauung errechneten Dichtewert von 70WE/ha für Koblenz der Berechnung des Bedarfswertes alternativ zu Grunde legen.

$$\text{Alternative Bedarfswert 2} = \frac{114.146 \text{ (EW)} * 4,3 \text{ (WE/1000/a)} * 15 \text{ (a)}}{70 \text{ (WE/Ha)} * 1000} = 105 \text{ Hektar}$$

Die Erfahrungen mit dem bisherigen FNP der Stadt Koblenz, der aus dem Jahre 1983 stammt, zeigen, dass der Plan voraussichtlich länger als bis zum Jahre 2040 für Koblenz wirksam sein wird. Vor diesem Hintergrund ist es vertretbar, auch das Jahr 2050 als Planungshorizont der Berechnung alternativ zu Grunde zu legen. Und hier können wieder der Dichtewert des Regionalplanes oder der berechnete Dichtewert in die Rechnung eingestellt werden.

Für das Jahr 2050 wird die Einwohnerzahl der sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung angenommen.

$$\text{Alternative Bedarfswert 3} = \frac{113.609 (EW) * 4,3 (WE/1000/a) * 25 (a)}{40 (WE/Ha) * 1000} = 305 \text{ Hektar}$$

$$\text{Alternative Bedarfswert 4} = \frac{113.609 (EW) * 4,3 (WE/1000/a) * 25 (a)}{70 (WE/Ha) * 1000} = 175 \text{ Hektar}$$

Nach Auffassung der Stadt sind alle vier Berechnungswege plausibel und zeigen die Bandbreite der möglichen Ergebnisse, bei unterschiedlichen Annahmen zu den Eingangswerten.

### Potenzialwert

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind die Innen- und Außenbereichspotentiale bereits als Neubaufächen und nicht als Bestandsflächen dargestellt, so dass lediglich die Fläche der Baulücken vom Bedarfswert abgezogen werden muss. Die Fläche der Baulücken entspricht daher dem Potenzialwerte im Sinne der Bestimmung Ziel 30 des Regionalplanes.

Der Umfang der Baulücken der Stadt Koblenz wurde im Juni 2019 aufbauend auf ein vorhandenes Baulückenkataster ermittelt. Dabei wurden alle Flächen als Baulücken eingestuft, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes gemäß § 30 oder § 34 genehmigt werden könnte. Dabei wurde jedoch nicht berücksichtigt, ob die Flächen dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen oder ob sich der Eigentümer eine Bebauung überhaupt vorstellen kann. Dies wird bei der überwiegenden Zahl der erfassten Baulücken nicht der Fall sein. Daher handelt es sich bei den erfassten Flächen überwiegend um theoretisch bebaubare Grundstücke, die jedoch nur zum Teil für eine Bebauung tatsächlich zur Verfügung gestellt werden können.

Nach dieser Erfassung befinden sich im Stadtgebiet Koblenz knapp 550 Baulücken mit einer summierten Grundstücksfläche von rund 34 Hektar. Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnungen und der regen Bautätigkeit in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass sich diese Zahl bis 2025 reduziert hat. Daher wird überschläglich ein Wert von ca. 30 Hektar Baulücken als sachgerecht angenommen.

$$\text{Potenzialwert} = \text{Außenpotential} + \text{Innenpotential} + \text{Baulücken}$$

$$\text{Potenzialwert} = 0 \text{ ha} + 0 \text{ ha} + 30 \text{ ha Baulücken} = 30 \text{ ha}$$

### Berechnung des Schwellenwertes

$$\text{Schwellenwert 1} = \text{Bedarfswert 1} - \text{Potentialwert}$$

$$\text{Schwellenwert 1} = 185 \text{ ha} - 30 \text{ ha} = 155 \text{ ha}$$

### Alternative Berechnungen des Schwellenwertes

$$\text{Schwellenwert 2} = \text{Bedarfswert 2} - \text{Potentialwerte} = 105 \text{ ha} - 30 \text{ ha} = 75 \text{ ha}$$

$$\text{Schwellenwert 3} = \text{Bedarfswert 3} - \text{Potentialwerte} = 305 \text{ ha} - 30 \text{ ha} = 275 \text{ ha}$$

$$\text{Schwellenwert 3} = \text{Bedarfswert 4} - \text{Potentialwerte} = 175 \text{ ha} - 30 \text{ ha} = 150 \text{ ha}$$

### **Vergleich des Schwellenwertes mit dem Umfang der Wohnbauflächenausweisungen**

Zu Beginn des Planverfahrens FNP Neuaufstellung wurden rund 35 potentielle Wohn- und Mischbaugebiet mit insgesamt 100 Hektar Fläche auf ihre Eignung zur Ausweisung im FNP untersucht. Im Rahmen der politischen Beratungen wurden die zur Ausweisung vorgeschlagenen Bereiche auf 15 Gebiete mit insgesamt rd. 50 Hektar reduziert.

Daher ist eindeutig erkennbar, dass der im Rahmen der FNP-Fortschreibung der gemäß RROP zulässige Schwellenwerte bei weitem nicht erreicht wird. Dies gilt auch für die möglichen alternativen Berechnungswege.

Mit Schreiben vom 26.10.2023 bittet die SGDN Abteilung Bauwesen um Überprüfung, ob diese erhebliche Unterschreitung der zulässigen Schwellenwerte dem Willen des Stadtrates Koblenz entspricht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Koblenz hat mit Beschluss am 19.03.2024 einstimmig bekräftigt, dass der Umfang der Ausweisungen dem politischen Willen entspricht.

#### **4.2.3. Bedarfsannahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes**

Bei der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes in den Jahren 2025/2026 wurde der Wohnraumbedarf für Koblenz berechnet und prognostiziert. In Summe wurde ein Neubaubedarf im Zeitraum von 2025 bis 2040 von rd. 3.200 Wohnungen ermittelt.

Bemerkenswert dabei ist, dass der weitaus überwiegende Anteil des Bedarfs an neuen Wohnungen nicht wegen einer wachsenden Bevölkerung erforderlich wird, da die Bevölkerungsprognose eine Stagnation und ein Rückgang der Bewohner voraussieht. Das würde rechnerisch vielmehr zu einem Überhang an Wohnungen und einem Anstieg der Leerstandsquote führen.

Demnach ergibt sich der Bedarf an neuen Wohnungen gemäß Wohnraumversorgungskonzept vornehmlich aus dem Ersatzbedarf. Der Ersatzbedarf definiert den Anteil des Wohnungsbestands, der jedes Jahr ersetzt wird.

Der notwendige Ersatz von Wohnraum resultiert daraus, dass ein Wohngebäude keine unendliche Lebensdauer hat. In der Marktwertermittlung von Wohnimmobilien wird laut Konzept davon ausgegangen, dass die Gesamtnutzungsdauer von Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern 80 Jahre beträgt. Somit würden jedes Jahr rund 1,25 % des Wohnungsbestands ersetzt werden müssen.

In der Realität verlängern allerdings regelmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen die Lebensdauer eines Wohngebäudes. Mit jeder Modernisierung wird ein Wohngebäude wieder verjüngt. Daher gibt es auch Wohngebäude, die über 100 Jahre alt und noch bewohnbar sind. D.h. die tatsächliche Ersatzquote des Wohnungsbestandes ist niedriger.

Das Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht in seiner Wohnungsbedarfsprognose für Deutschland von einem Ersatzbedarf von 0,26% pro Jahr aus. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) setzt einen ähnlichen Ersatzbedarf von 0,23 bis 0,25% pro Jahr an. Andere Studien bzw. Prognosen argumentieren differenzierte Quoten für Ein-/Zwei- und für Mehrfamilienhäuser. In der Wohnungsbedarfsprognosen von bulwiengesa wird für Ein-/Zweifamilienhäuser von 0,2% pro Jahr ausgegangen und für Mehrfamilienhäuser (bzw. für Geschosswohnungen) von 0,3 % pro Jahr. Die niedrigere Quote für Ein-/Zweifamilienhäuser wird begründet mit einer besseren Instandhaltung, da sie zumeist von den Eigentümern selbst bewohnt und gepflegt werden. Geschosswohnungen hingegen sind häufiger genutzt (höhere Fluktuation) und haben daher einen höheren Verschleiß. Im Rahmen des für die Stadt Koblenz entwickelten Prognosemodells wird von einer differenzierten Ersatzquote von 0,2 %

pro Jahr für Ein-/Zweifamilienhäuser und von 0,3 % pro Jahr für Mehrfamilienhäuser ausgegangen.

Aus dem Ersatzbedarf von Wohnungen lässt sich jedoch nur schwerlich ein Bedarf für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich ableiten, da der größte Teil des Ersatzbedarfes im Bestand gedeckt werden kann. Dort wo Wohnungen aufgrund Alter und Sanierungsstau entfallen, können im Grundsatz auch neue Wohnungen errichtet werden.

Allein der Ersatzbedarf für Wohnungen, die anderen Nutzungen wie z.B. Büro oder Gewerbe zugeführt werden oder aufgrund eines schlechten Standards nicht mehr als Wohnung am Markt angeboten werden, bedingt aus quantitativer Sicht einen Neubaubedarf. Für die Zukunft wird der Rückbau von älteren, nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen laut Konzept daher an Bedeutung zunehmen.

Im Wohnraumversorgungskonzept wurde aus diesem Bedarf an neuen Wohnungen kein Flächenbedarf für neue Baugebiete abgeleitet. Die im FNP dargestellten neuen Wohnbauflächen liegen in der Regel außerhalb der bestehenden Siedlungen am Ortsrand. Es liegt auf der Hand, dass dort aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes eine stark verdichtete Bebauung nicht angestrebt werden sollte. Daher ist es unrealistisch, dass der im Wohnraumversorgungskonzept angegebene Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit Eigentums- und Mietwohnungen vorrangig in diesen Neubaugebieten gedeckt werden kann.

#### **4.2.4. Abschätzung des Bedarfes an neuen Wohnbauflächen**

Laut Zensus 2022 gibt es in Koblenz rund 63.400 Wohnungen bei einer Bevölkerung von damals 113.000 Einwohnern, so dass je Wohnung etwa 1,8 Personen in Koblenz leben.

Durch den Neubau von 3.000 Wohnungen, die das Wohnraumversorgungskonzept als erforderlich betrachtet, wird daher rein rechnerisch Wohnraum für 5.400 Personen geschaffen. Legt man den Dichtewert neuer Baugebiet zu Grunde, der in den bestehenden Baugebieten in Koblenz im Schnitt 70 Bewohner pro Hektar beträgt, wären für 5.400 Einwohner rd. 77 Hektar Siedlungsfläche erforderlich.

Dies wäre somit der Flächenbedarf, wenn alle Wohnungen, die im Bestand wegfallen, sozusagen nur in Neubaugebiete ersetzt werden würden. Wie im vorherigen Kapitel ausgeführt ist diese Betrachtung weder realistisch noch sachgerecht, da der größte Teil des Ersatzbedarfes dort ersetzt werden wird, wo die Wohnungen wegfallen, nämlich im Bestand.

Auch vor dem Hintergrund dieser alternativen Betrachtung scheint die Gesamtfläche der neu im FNP-Neuaufstellung ausgewiesenen W- und M-Flächen mit rd. 50 Hektar noch sachgerecht.

#### **4.2.5. Kritik am Umfang der neuen Wohnbauflächen**

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde insbesondere von der Industrie- und Handelskammer kritisiert, dass der Umfang der Potentialfläche Wohnungsbau (und Gewerbe) im FNP deutlich zu gering sei. Es bestünde die Gefahr, durch diesen Engpass die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Koblenz zu hemmen.

Auch die SGDN hat in diesem Verfahrensschritt darauf hingewiesen, dass die Stadt Koblenz viel weniger Wohnbauflächen ausweist als dies gemäß den Schwellenwerten des Regionalplanes für das Oberzentrum zulässig wäre.

Vor diesem Hintergrund hat der ASM am 19.03.24 und der Stadtrat am 18.04.24 durch ausdrücklichen Beschluss bestätigt, dass der Umfang der Wohnbauflächen grundsätzlich dem Willen des Stadtrates entspricht, obwohl dieser deutlich unter den gemäß Regionalplan zulässigen Schwellenwerten liegt.

### **4.3. Begründung der einzelnen potentiellen Wohnbauflächen**

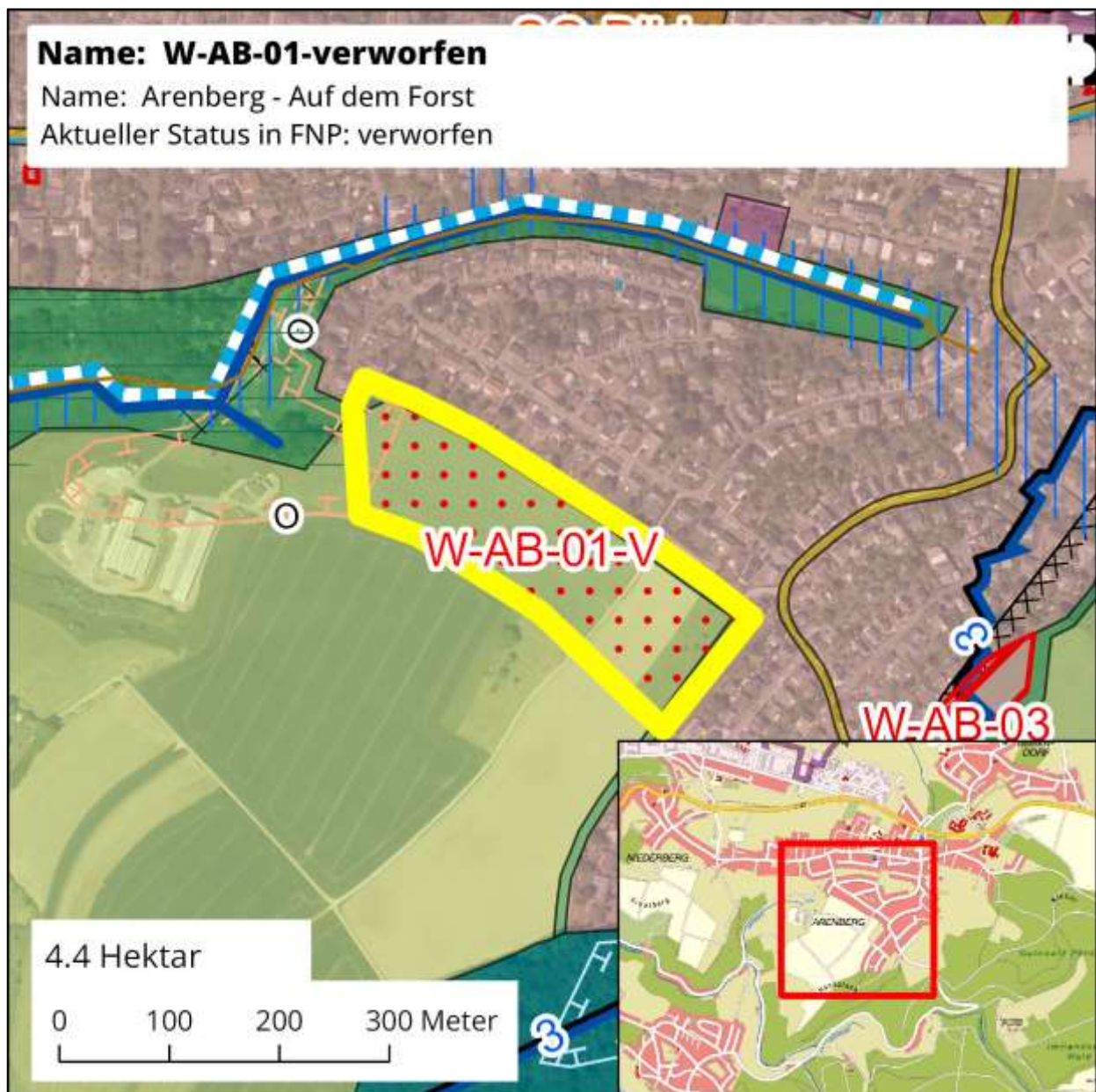
#### **4.3.1. Arenberg**

##### **4.3.1.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

Arenberg ist ein rechtsrheinischer Höhenstadtteil, der 1970 zur Stadt Koblenz eingemeindet wurde und eine Bevölkerung von 2.837 Einwohnern (Stand April 2019) aufweist. Bei Arenberg handelt es sich um einen typischen Vorort mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung in Form von Ein- oder Zweifamilien sowie kleinen Mehrfamilienhäusern in einer offenen Bauweise. Daneben ist auch das alte Straßendorf noch gut durch die Dorfkernstruktur erkennbar, die sich sichtlich von der offenen Bauweise abhebt. Neben kleinen Flächen am nördlichen Rand und in der Siedlungsmitte ist vor allem am Südrand von Arenberg im alten Flächennutzungsplan eine größere Flächenausweisung dargestellt.

Im neuen Flächennutzungsplan wurde die potentielle Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand deutlich verkleinert. Auf Vorschlag des Ortsbeirates wurde eine Erweiterung der Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand neu aufgenommen, im Verlauf des Verfahrens jedoch wieder verworfen. Insgesamt sind die Neubaufächenausweisungen als zurückhaltend zu betrachten.

#### 4.3.1.2. W-AB-01-verworfen - „Auf dem Forst“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet A-AB-01 „Auf dem Forst“ soll nicht im FNP dargestellt werden.

Trotz Empfehlung der Verwaltung, die Flächen in reduzierter Abgrenzung in den FNP aufzunehmen, haben die politischen Gremien eine Darstellung mehrheitlich abgelehnt.

Insbesondere die Gefahr von Überflutungen im Starkregenfall und das negative Votum des Ortsbeirates haben zu dieser Entscheidung beigetragen.

#### Allgemeine Beschreibung

Die potentielle Wohnbaufläche „Auf dem Forst“ liegt südwestlich von Arenberg und grenzt in Nord-Osten und Süd-Osten an bestehende Siedlungsflächen an. Die umgebende Bebauung besteht aus freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern. Eine entsprechende Nutzung ist auch für die vorgeschlagene Baufläche denkbar.

Eine Erschließung könnte über einen vorhandenen Abzweig von der Silberstraße aus erfolgen. Auch wenn dieser Abzweig den Charakter einer öffentlichen Erschließung aufweist, handelt es sich derzeit jedoch um eine Privatstraße. Zur Erschließung des neuen Baugebietes müsste diese Straße etwa über die Baulandumlegung in das Eigentum der Stadt übertragen werden.

Die Fläche war bereits im alten Flächennutzungsplan als potentielle Wohnbaufläche enthalten.

Der für eine Bebauung vorgeschlagene Bereich östlich des Wirtschaftsweges wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche befinden sich drei alte Hochstamm-Obstbäume, die teilweise bereits abgestorben sind, sowie drei jüngere buschige Obstbäume. Durch die Baufläche verläuft der „Hannarschweg“, der eine wichtige Wegeverbindung zur Erschließung des Naherholungsraums von Arenberg darstellt. Diese Wegeverbindung sollte bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt und möglichst erhalten bleiben.

Die Fläche westlich des Wirtschaftsweges besteht überwiegend aus Intensivgrünland und Ackerflächen. Der angrenzende Ortsrand von Arenberg ist aufgrund der hier vorhandenen rückwärtigen Gärten der bestehenden Bebauung sehr gut eingegrünt. Die Eingrünung des Ortsrandes sollte auch bei Realisierung eines neuen Baugebietes wiederhergestellt werden.

### **Archäologie**

Den von der Landesarchäologie zur Verfügung gestellten Daten ist zu entnehmen, dass sich im Bereich der geplanten Wohnbaufläche keine archäologische Fundstelle befindet. Allerdings wird empfohlen, den genauen Sachstand im Falle einer baulichen Entwicklung der Fläche mittels Prospektion zu überprüfen.

### **Entwässerung**

Das Baugebiet wäre im Trennsystem zu entwickeln. Oberflächenwasser ist zu bewirtschaften und zurückzuhalten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorfluter (Esels- und Mühlbach) ist hydraulisch limitiert. Maßnahmen zur Abflussdrosselung sind erforderlich damit es zu keiner Verschärfung der Abfluss- und Hochwassersituation der Unterlieger „Am Mühlbach“ kommen kann.

### **Starkregen**

Aus Sicht der Stadtentwässerung ist das Plangebiet von Starkregen betroffen. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mitgeteilt.

Aus den oberhalb gelegenen, bebauten Flächen kommt es zu oberirdischen Abflüssen von Niederschlagswasser bei Starkregen. Die ermittelten Abflusskonzentrationen der Starkregengefahrenkarten zeigen eine Ableitung der oberflächlichen Abflüsse die potentiellen Neubauflächen.

Aus Sicht der Stadtentwässerung wird empfohlen, die unbebaute Fläche weiterhin als Notwasserweg zur Ableitung unvermeidbarer oberflächlicher Abflüsse freizuhalten.



Starkregen SRI 7



Starkregen SRI 11

### Schallschutz

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### Sonstige Emissionen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die potentielle Baufläche zu Betriebseinschränkungen für den westlich in 450m Entfernung liegenden landwirtschaftlichen Betriebes führen könnte.

Allerdings ist zu bedenken, dass der Betrieb zu bestehenden Wohnflächen eine deutlich geringere Entfernung von weniger als 200 m aufweist. Bei der Genehmigung des landwirtschaftlichen Vorhabens war sicherzustellen, dass die nur 200m entfernten Wohngebäude nicht beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch das Neubaubiet in einem deutlich höheren Abstand realisiert werden kann.

Die Frage der landwirtschaftlichen Emissionen muss dennoch im sich anschließenden Bebauungsplanverfahren untersucht werden, um negative Auswirkungen für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ausschließen zu können.

### Umweltbelange

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes empfiehlt die Aufwertung des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes durch natürliche Strukturelemente wie Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze und Baumreihen sowie den Erhalt der vorhandenen Obstbaumhochstämme und ggf. ein Nachpflanzen von lokaltypischen Obstbaumhochstämmen vor.

Gemäß der 2018 erfolgten Teilfortschreibung des Landschaftsplanes ist u.a. im Bereich der Wohnbaufläche die Entwicklung von kleinräumig strukturierten Gebieten mit einem Mosaik verschiedener Biotoptypen und extensiver Nutzung sinnvoll.

Die im Umweltbericht festgehaltene Beurteilung der Umweltverträglichkeit kommt zu dem Ergebnis, dass durch die großflächige Bebauung hohe visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind und es zu einem Verlust von Teilflächen des lokalen Biotopverbundes kommt. Entsprechend wird im Umwelt-Gutachten empfohlen, die Wohnbaufläche auf die Ackerfläche im Osten zu reduzieren und somit die o.g. Beeinträchtigungen erheblich zu mindern.

Diese verkleinerte Wohnbaufläche wird im Umweltbericht mit einem mittleren Konfliktpotential bewertet, soweit für die Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete Kompensationsmaßnahmen sichergestellt werden können. Weiter wird empfohlen, dass aufgrund der weitenräumigen Sichtbarkeit des Baugebietes eine landschaftsangepasste Bauweise sowie eine hohe Durchgrünung und landschaftsgerechte Eingrünung der Fläche erfolgt.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer hat in ihrem Schreiben vom 31.10.2023 ausdrücklich empfohlen / begrüßt, dass Baugebiet wegen der möglichen Konflikte mit einem landwirtschaftlichen Betrieb nicht im FNP darzustellen.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung folgt bei einer frühen Fassung des FNP-Entwurfes der Empfehlung im Umweltbericht, die Wohnbaufläche auf rund 2 Hektar zu reduzieren. Laut Einschätzung der Verwaltung seien keine erheblichen Restriktionen zu erkennen, die gegen die Realisierung dieser verkleinerten Fläche sprechen. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes sollte auf die gestalterische Einbindung in die Landschaft ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

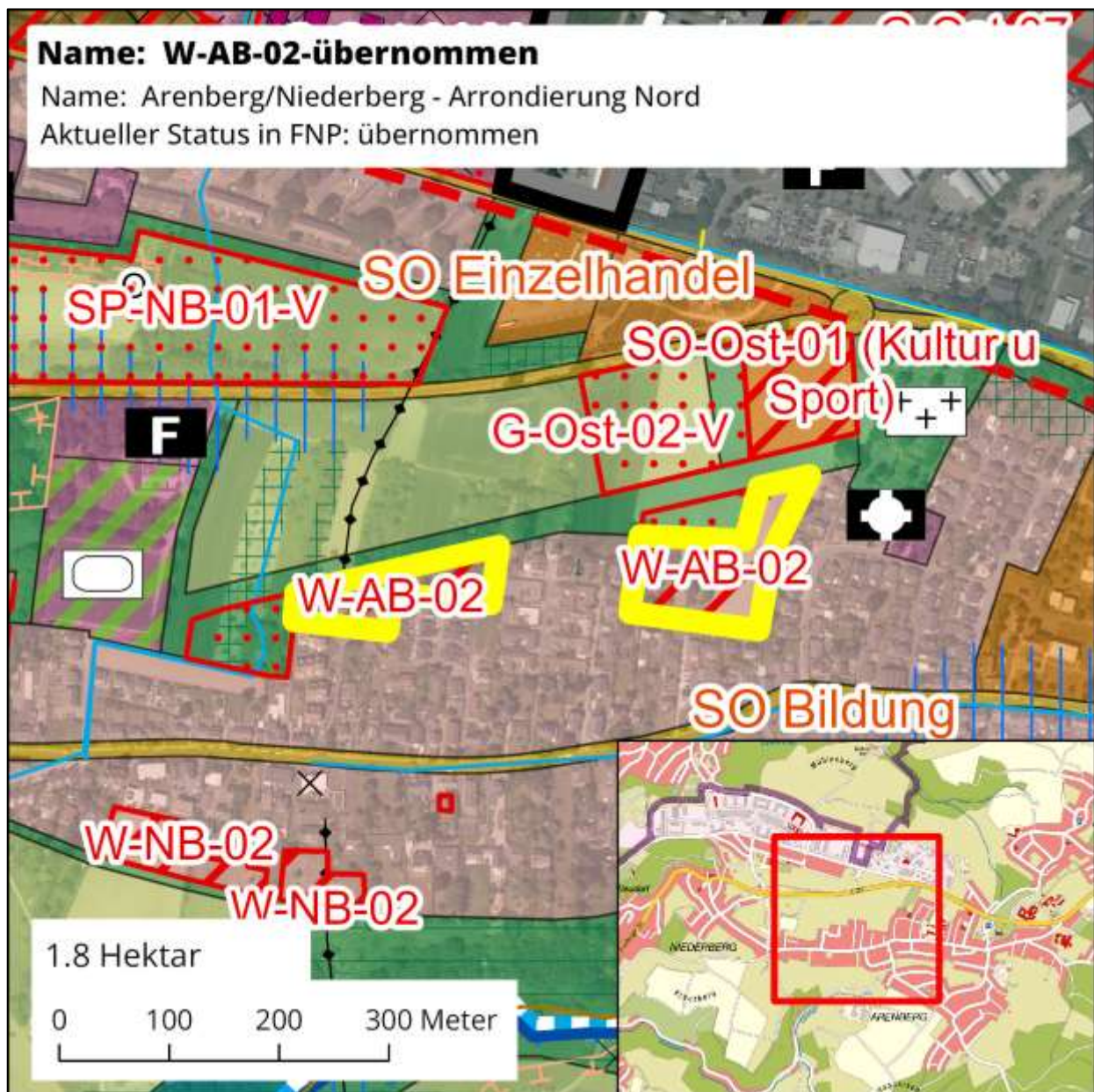
2020 hat der Ortsbeirat angeregt, vollständig auf die potentielle Baufläche zu verzichten. Die Fraktion der GRÜNEN hatte den Antrag gestellt, die Fläche deutlich zu reduzieren. In der Sitzung am 11.12.2020 hat der ASM mehrheitlich beschlossen, der Anregung des Ortsbeirates zu folgen, so dass die Bauflächendarstellung aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entfernt wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von Bürgern angeregt, das Baugebiet wieder in den FNP-Entwurf aufzunehmen.

Der OBR hat sich am 08.03.23 einstimmig gegen die Ausweisung des W-AB-01v ausgesprochen. Unter Berücksichtigung dieses Votums hat der ASM am 25.04.2023 ASM einstimmig beschlossen, dass das Baugebiet W-AB-01v weiterhin und insbesondere wegen der neuen Erkenntnisse zur Starkregenproblematik nicht im FNP dargestellt werden soll.

Bei der Offenlage/Veröffentlichung des FNP gab es Anregungen zur Wiederaufnahme der Baufläche in den FNP. Dieser Anregung ist der Stadtrat bei der Abwägung nicht gefolgt, so dass im Ergebnis A-AB-01-V nicht im FNP dargestellt wird.

## 4.3.1.3. W-AB-02 – „Arenberg / Niederberg Arrondierung Nord“

**Kurzfassung und Fazit**

Die Baufläche W-AB-02 „Arenberg/Niederberg – Arrondierung Nord“ soll im FNP dargestellt werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden von Anwohner Bedenken vorgebracht. Dies führte zu einer Verkleinerung der Abgrenzung des Baugebietes. Dennoch wurde entschieden, dass Baugebiet in den FNP aufzunehmen, da es sich lediglich um eine kleinflächige Arrondierung bestehender Siedlungsflächen handelt.

**Allgemeine Beschreibung**

Im Übergangsbereich der Stadtteile Niederberg und Arenberg liegen am Nordrand des Siedlungsgebiets zwei kleine Potentialflächen. Ziel der Planung ist eine Abrundung und Arrondie-

zung des nördlichen Siedlungsrandes. Die Arrondierungsflächen liegen in der Nähe des Sportplatzes, so dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Lärmproblematik geklärt werden muss.

Die Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt und weisen Strauch- und Baumbestand auf. Die Erschließung der Flächen kann über vorhandene Stichstraßen, die von der Arenberger / Pfarrer-Kraus-Straße als Haupteerschließung abgehen, erfolgen. Dies ist für die östliche Teilfläche derzeit jedoch nur über vorhandene Wohngrundstücke möglich. Für eine Bebauung bieten sich freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser an. Diese Bautypen prägen auch die vorhandene Bebauung im Umfeld.

Im alten FNP war auf den Freiflächen zwischen der Bebauung an der Arenberger Straße und der Landesstraße 127 eine große Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer zentralen Bezirksschule vorgesehen. Weitere Flächen waren für die Erweiterung des Sportplatzes und des Friedhofes planerisch gesichert. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass für diese Planungen kein dringender Bedarf besteht und keine ausreichenden Mittel für eine Realisierung zur Verfügung stehen. Daher wird die Gemeinbedarfsfläche nicht mehr in den aktuellen FNP übernommen.

### **Archäologie**

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Bei dem östlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen jedoch Bedenken, da nördlich der Planfläche eine vor- und frühgeschichtliche Fundstelle bekannt ist. Im Rahmen weiterer Planungen wird daher eine frühzeitige Sachstandsermittlung in Form einer geophysikalischen Prospektion erforderlich.

### **Entwässerung**

Die westliche Arrondierungsfläche ist bereits als potenzielle Erweiterungsfläche im Hauptentwässerungsentwurf ausgewiesen. Aus Sicht der Stadtentwässerung bestehen keine Bedenken.

Die entwässerungstechnische Erschließung der östlichen Fläche über öffentliche Parzellen ist nicht gewährleistet.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht den Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland und einer Mindestausstattung natürlicher Elemente sowie den Erhalt der Funktionen für den lokalen und regionalen Biotopverbund vor.

Eine Teilfläche im Westen, die in einem frühen Vorentwurf des FNP ebenfalls als Wohnbauflächen vorgeschlagen war, wurde aufgrund der Bewertung im Umweltbericht nicht mehr weiterverfolgt. Auf der Teilfläche befinden sich Streuobstbäume und festgesetzte Ausgleichsflächen. Durch die Reduzierungen können die Auswirkungen auf den Biotopverbund und das Landschaftsbild reduziert werden. Auch ein Teil der Siedlungseingrünung bleibt damit erhalten.

In der Fläche befinden sich festgesetzte / umgesetzte Kompensationsmaßnahmen. Vor Bebauung der Fläche müssen diese Kompensationsmaßnahmen verlegt werden.

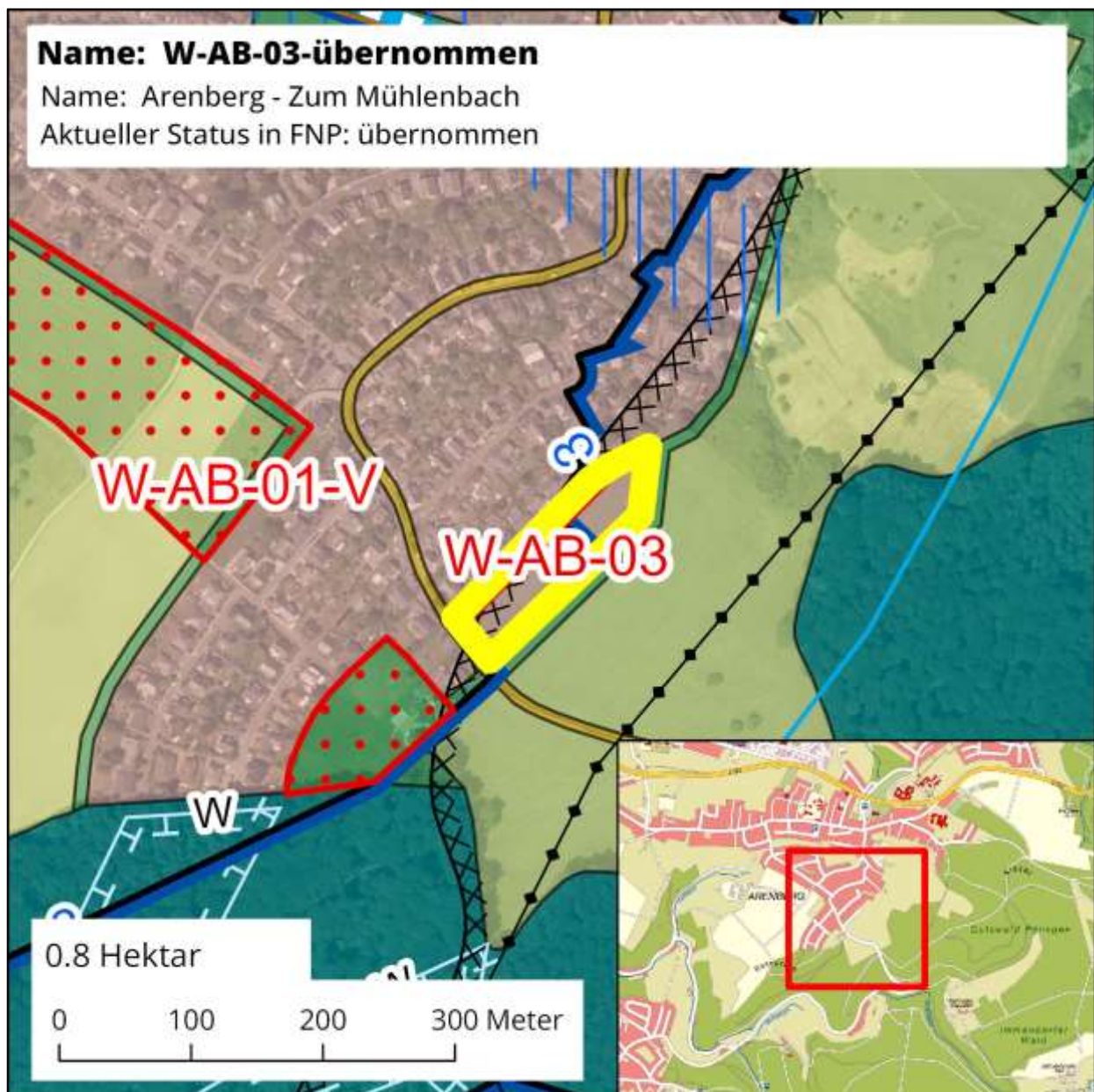
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung empfiehlt aufgrund des Umweltberichtes die Wohnbaufläche um die im Westen liegende Teilfläche zu reduzieren. Die Erschließung ist über mehrere Stichstraßen gesichert und stellt somit kein Hindernis dar. Aufgrund der Nähe des Sportplatzes könnte es zu Lärmkonflikten kommen, die bei einem folgenden Bebauungsplanverfahren untersucht werden müssen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes enthält zusätzlich den Vorschlag den Ortsrand neu zu begrünen, sodass Ausgleichsmaßnahmen ortsnah umgesetzt werden können. Des Weiteren wäre auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Ausbildung eines Fußweges in die offene Landschaft oder entlang des Ortsrandes wünschenswert, der der Naherholung dient.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben mehrere Bürger Bedenken gegen das Baugebiet vorgebracht. Die Verwaltung hat im Sinne eines Kompromisses vorgeschlagen, das Baugebiet etwas zu verkleinern, um die Beeinträchtigungen für bestehende Wohngebäude zu minimieren. Diesem Vorschlag ist der ASM in seiner Beratung am 25.04.2023 unter Berücksichtigung eines Votums des Ortsbeirats einstimmig gefolgt.

In der Offenlage/Veröffentlichung des FNP wurde Anregungen vorgebracht, auf das Baugebiet zu verzichten. Diesen Anregungen ist der Stadtrat in der Abwägung nicht gefolgt, so dass die Baufläche weiterhin im FNP dargestellt werden soll.

#### 4.3.1.4. W-AB-03 – „Zum Mühlenbach“



#### Kurzfassung und Fazit

Die Baufläche W-AB-03 „Zum Mühlenbach“ soll in einer gegenüber dem ersten Vorschlag der Verwaltung verkleinerten Abgrenzung in den FNP übernommen werden. Gemäß Votum des OBR und ASM sollen die Teilflächen südlich der Silberstraße sollen nicht mehr als Baufläche dargestellt werden.

Im Verfahren haben sich Anwohner der Straße Kastanienweg grundsätzlich gegen das Baugebiet ausgesprochen. Diesen Anregungen sind die politischen Gremien im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt.

#### Allgemeine Beschreibung

Am Südostrand der Ortslage Arenberg ist eine Erweiterung der Wohnbauflächen vorgesehen.

Derzeit besteht das Plangebiet aus intensiv genutzten Viehweiden mit alten Apfelbäumen. Am südlichen Rand grenzt das Baugebiet an Waldflächen, sodass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen den Bäumen und den neuen Gebäuden in Abstimmung mit den Forstbehörden vorzusehen ist.

Im westlichen Plangebiet liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die landwirtschaftliche Produktion wurde bereits vor vielen Jahren aufgenommen.

Am 14.07.2022 fand ein Gespräch mit der Eigentümerin des Betriebes statt. Sie hat dabei versichert, dass die landwirtschaftliche Produktion auch langfristig nicht mehr aufgenommen werden soll. Sie befürwortet die Umwidmung zu einem Baugebiet.

Der Eigentümerin der Hofstelle gehört auch ein Großteil der anderen Flächen des potentiellen Baugebietes. Weitere Flächen gehören naher Verwandtschaft. Diese recht einheitliche Eigentümerstruktur stellt einen Vorteil bei der späteren Baugebietsentwicklung dar.

Eine Bebauung der Ostseite der vorhandenen Straße „Kastanienweg“ würde sich in besonderer Weise anbieten, wenn die bestehende Straße mit ihren Leitungen und Kanälen genutzt werden kann. Hohe Investitionen in Erschließungsanlagen wären demzufolge nicht erforderlich. Vielmehr stellt eine nur einseitig bebaute Straße eine wenig ökonomische Nutzung von öffentlichen Infrastrukturanlagen dar.

Das neue Baugebiet grenzt an die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Stollen Fachbach“. Bei der abschließenden Abgrenzung des Baugebietes im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Grundwasserschutzes entsprechend zu prüfen.

### **Archäologie**

Unmittelbar östlich der Fläche ist eine frühgeschichtliche Fundstelle bekannt. Hierbei handelt es sich um einen römischen Gutshof. Aus den vorliegenden Oberflächenfunden lässt sich dessen Ausdehnung jedoch nicht ermitteln. Mit hoher Wahrscheinlichkeit reichen archäologische Befunde bis in das Plangebiet hinein, sodass eine Prospektion des Geländes erforderlich wird.

### **Bergbau**

Der Grubenbau des Bergwerkes „Mühlenbach“ grenzen in einer Teufe von mehr als 500m unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

### **Entwässerung**

Das Baugebiet ist im Hauptentwässerungsentwurf nicht enthalten. Die Flächenerweiterung ist im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans zu prüfen. Die nachgelagerte Kanalisation in der Silberstraße ist überlastet. Da die potentiellen Bauflächen jedoch im Vergleich zu bestehenden Siedlungsflächen in diesem Bereich sehr klein sind, ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Abwässer schadlos abgeleitet werden können.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Ziel des Landschaftsplans für diesen Bereich ist die Erhaltung von kulturbestimmten Biotopen. Dazu wird der Erhalt und die Entwicklung von Streuobstwiesen und strukturreichen Offen-

landbiotopen zwischen Ortsrand und Wald vorgeschlagen. Für den engeren Bereich der geplanten Neubauflächen empfiehlt der Maßnahmenkatalog den Erhalt der alten Apfelbäume und das Nachpflanzen von lokaltypischen Sorten.

Gemäß Umweltbericht sind die artenschutzrechtlichen Konflikte nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich lösbar. Ggf. können aber vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, sollten sich die alten Obstbäume als Quartiere für Vögel und Fledermäuse herausstellen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in Einklang gebracht werden kann.

### **Grundwasserschutz**

Das neue Baugebiet grenzt an die Schutzzone III des WSG „Stollen Fachbach“ und überstreicht diese mit einem kleineren nordöstlichen Teilbereich. Die seit 2022 bestehende Rechtsverordnung sieht ein Verbot für die Ausweisung oder Erweiterung von Baugebieten in der Schutzzone III vor. Ausnahmen sind möglich, wenn zumindest eine mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten nachgewiesen werden kann. Dieser Nachweis ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes gegenüber der Oberen Wasserbehörde zu erbringen.

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass aufgrund der Rand- und Höhenlage erwartet werden kann, dass ein solcher Nachweis mit hoher Wahrscheinlichkeit erbracht werden kann. Nach Abstimmung mit der geologischen Fachbehörde (LGB) könnte für den Nachweis auch eine vereinfachte Abschätzung ausreichend sein.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung empfahl zu Beginn des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung die vorgeschlagene Wohnbaufläche vollständig in den FNP zu übernehmen. Vor allem der östliche Bereich bietet sich durch die bereits vorhandene Erschließung (Kastanienweg) für eine Bebauung an.

Der westliche Bereich wird vor dem Hintergrund vorgeschlagen, dass mittel- bis langfristig eine Lösung zur Umnutzung der Eierfarm gefunden wird. Das größte Konfliktpotential liegt im Bereich der Entwässerung, da die Fläche nicht bei der hydraulischen Berechnung des Generalentwässerungsplan im Jahr 1988 mitberücksichtigt wurde und das bestehende Kanalnetz stark belastet ist. Auch bei der Archäologie und den Umweltbelangen gibt es kleinere Konflikte. Allerdings ist davon auszugehen, dass alle Konflikte bei Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt und gelöst werden können.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben Anwohner der Straße „Kastanienweg“ grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Über das Baugebiet wurde im ASM am 11.12.2020 beraten, wobei ein Antrag, das Baugebiet zu verkleinern, abgelehnt wurde.

In der Sitzung des ASM am 24.01.2023 hat eine Fraktion den Antrag gestellt, auf den Teil des Baugebietes südwestlich der Kreisstraße 19 zu verzichten. Dieser Antrag wurde mehrheitlich beschlossen.

Der OBR hat am 08.03.2023 ebenfalls angeregt, auf den Teilbereich der südwestlich der Silberstraße zu verzichten. Zudem wünscht der OBR im Teilbereich nordöstlich der Silberstraße nur eine einreihige Bebauung. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Ausweisungen des FNP ergibt sich jedoch schon allein aus der vorgesehenen Tiefe des Baugebietes.

### **4.3.2.  Arzheim**

#### **4.3.2.1.  Gesamtbetrachtung Stadtteil**

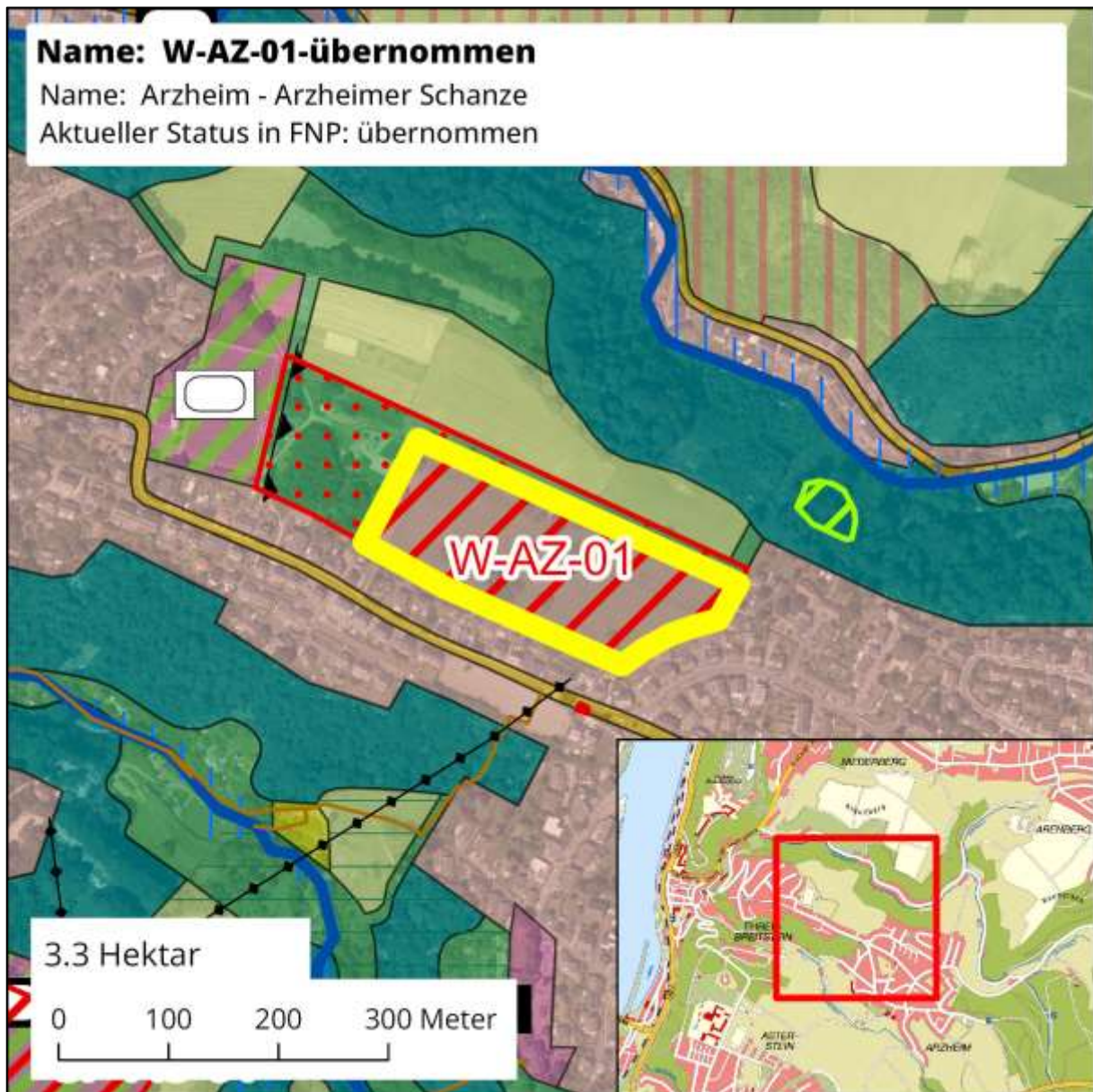
Der Stadtteil Arzheim ist ein typischer Wohnvorort und liegt rechtsrheinisch auf einem Berg-  
rücken. Er wurde 1970 in das Stadtgebiet von Koblenz eingemeindet und besitzt (Stand April  
2019) 2.108 Einwohner. Neben der alten Dorfkernstruktur (Haufendorf) dominieren Ein-,  
Zwei- und kleine Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise die Siedlungsstruktur.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1983 sieht die fast vollständige Bebauung der Frei-  
flächen nördlich der Kreisstraße zwischen Ehrenbreitstein und Arzheim zum Mühlenbachtal  
hin vor. Dieser Bereich wird als Arzheimer Schanze bezeichnet.

Der vorliegende FNP schlägt nunmehr vor, auch in diesem Bereich die Bauflächen zurück zu  
nehmen und die Arzheimer Schanze nicht zu bebauen.

Auf Anregung des Ortsbeirates wurde überprüft, ob sich auch die im alten FNP schon vorhan-  
dene Potentialfläche südlich der Straße Henkericht zum Griesentalbach für eine Bebauung  
eignet. Von einer Bebauung dieser Fläche rät die Verwaltung nach Prüfung jedoch ab.

#### 4.3.2.2. W-AZ-01 – „Arzheimer Schanze“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W-AZ-01 „Arzheimer Schanze“ wird im Flächennutzungsplan (FNP) letztlich in verkleinerter Form als Wohnbaufläche aufgenommen.

Für die Ausweisung des Baugebietes spricht vor allem der bestehende Bedarf an Wohnraum und die Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Arzheim.

Demgegenüber stehen erhebliche Umweltkonflikte, da das Gebiet aus Streuobstwiesen, Grünlandflächen und verschiedenen Biotopen besteht und als Lebensraum zahlreicher Tierarten dient. Zudem weist der Umweltbericht auf hohe Konflikte im Hinblick auf Artenschutz und Biotopverbund hin.

Auch weitere Aspekte wie mögliche archäologische Befunde, Lärmbelastungen durch den benachbarten Sportplatz sowie Fragen der Erschließung mussten berücksichtigt werden.

Bei den verschiedenen Schritten der Bürgerbeteiligung sind zahlreiche Stellungnahmen sowohl für und gegen das Baugebiet eingegangen, so dass das Gebiet als sehr umstritten bezeichnet werden muss. Zu keinem anderen Baugebiet haben die Bürger so viele Stellungnahmen abgegeben.

Um einen Ausgleich zwischen Wohnraumbedarf und Naturschutz zu schaffen, wurde die ursprünglich größere Planfläche deutlich reduziert. Statt der gesamten potenziellen Fläche von rund 11 Hektar soll nur ein Teilbereich von etwa 3 Hektar als Wohnbaufläche entwickelt werden. Diese Lösung stellt einen Kompromiss dar, der sowohl der Nachfrage nach Wohnraum als auch den Belangen des Umwelt- und Landschaftsschutzes Rechnung tragen soll.

Bei dieser Entscheidung wurde auch berücksichtigt, dass die Fläche bereits im früheren Flächennutzungsplan enthalten war und der Ortsbeirat die Entwicklung des Baugebiets unterstützt.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „Arzheimer Schanze“ liegt zwischen den Stadtteilen Ehrenbreitstein und Arzheim. Westlich des Baugebiets liegt ein Sportplatz, so dass der Schutz vor dem Sportlärm im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft und gewährleistet werden muss. Im Norden schließt sich der strukturreiche Hangwald des Mühlentals an das Gebiet an.

Die Haupteinschließung sollte idealerweise von der Straße „An der Arzheimer Schanz / Kreisstraße“ aus erfolgen. Entlang der Kreisstraße besteht eine weitgehend geschlossene Randbebauung, sodass eine direkte Erschließung der Neubauf Flächen von dort nicht möglich ist.

Die Erschließung des Neubaugebietes könnte alternativ über die Baulücke an der Trafo-Station oder über die bestehende Zuwegung zum Sportplatz erfolgen. Die Stadtverwaltung hatte bereits Kontakt mit dem Eigentümer der Baulücke. Der Eigentümer hat erklärt, dass er die Entwicklung des Baugebietes nicht verhindern will. Kurz- bis mittelfristig möchte er das Grundstück als Gartenland nutzen, langfristig möchte er jedoch ein Baugrundstück. Daher könnte ein Tausch der derzeitigen Baulücke, die für die Zufahrt zum Baugebiet genutzt werden könnte, mit einem Baugrundstück innerhalb des Baugebietes erfolgen. Weitere Details dazu sind bei Aufstellung des Bebauungsplanes zu klären.

Für das Gebiet ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern sinnvoll. Diese Bauformen bilden auch den überwiegenden Teil der bestehenden Bebauung im Umfeld.

Das Baugebiet war bereits Bestandteil des alten Flächennutzungsplans, wies hier jedoch eine größere Tiefe Richtung Norden bis hin zur Hangkante zum Mühlental auf.

Weiterhin war im alten FNP die Trasse einer rechtsrheinischen Stadtteilverbindungsstraße enthalten, die vom Asterstein kommend westlich der Arzheimer Kapelle weiter auf den Niederberger Kreuzberg geführt werden sollte. Da diese Planung nicht mehr weiterverfolgt werden soll, entfallen mögliche Konflikte zwischen einer Stadtteilverbindungsstraße und einer Bebauung der Arzheimer Schanze.

### **Archäologie**

Die Planfläche befindet sich im östlichen Vorfeld des neuzeitlichen Festungs-Vorwerks „Arzheimer Schanze“. Im Bereich des Sportplatzes sind vermutlich Reste der ehemaligen preußischen Anlage im Boden vorhanden, obwohl formelle Schutzgebietsausweisungen des Denkmalschutzes fehlen. Die Belange des Denkmalschutzes müssen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes genauer untersucht werden.

Nach Aussagen der Landesarchäologie lässt die Topografie des Geländes weiterhin vor- und frühgeschichtliche Siedlungsbefunde vermuten. Daher wird empfohlen, die Fläche mittels Prospektion zu überprüfen.

### **Entwässerung**

Die Wohnbaufläche „Arzheimer Schanze“ ist bereits als potenzielle Erweiterungsfläche im Hauptentwässerungsentwurf ausgewiesen. Aus Sicht der Stadtentwässerung bestehen keine Bedenken gegen das Neubaugebiet.

### **Schallschutz**

Bei der Aufstellung eines Bbauungsplanes sind die möglichen Lärmbelastungen durch den benachbarten Sportplatz des FC Germania 1911 Arzheim zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Auch aufgrund der Schallproblematik sieht der FNP zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Sportplatz einen Abstand von etwa 120 vor.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans Koblenz sieht im Bereich des potentiellen Neubaugebiets den Erhalt sowie die Entwicklung der vorhandenen Streuobstwiesen und Grünlandnutzungen vor. Die Fläche weist ein kleinteiliges Biotopmosaik aus mäßig artenreichen Wiesen, Feldgehölzen, Gehölzstreifen, Fettweiden, Streuobstbeständen, Brachflächen sowie Einzel- und Obstbäumen auf.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit sehr hohen Konflikten verbunden ist, die nur mit hohem finanziellem und zeitlichem Aufwand lösbar sind. Von einer Ausweisung der Fläche als Baufläche im FNP wird aus Umweltsicht abgeraten. Stattdessen wird empfohlen, dass Gebiet inklusive der angrenzenden Flächen bis auf Höhe des Hangwaldes für den Arten- und Biotopschutz und die siedlungsnahe Erholung zu entwickeln.

Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit wurde im Jahr 2022 erneut überprüft, dabei wurde aufgrund von intensiverer Grünlandnutzung eine Verschlechterung des Gebietes verzeichnet. Die sehr hohen Konflikte (Artenschutz, Biotopverbund) bleiben nach Einschätzung des Gutachters jedoch weiterhin bestehen.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Schon vor Beginn der Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch hatte sich eine Bürgerinitiative formiert, die sich gegen die Ausweisung eines Baugebietes auf der Arzheimer Schanze ausspricht.

Über das Baugebiet wurde vor Beginn der Beteiligungsverfahren im ASM am 11.12.2020 beraten. Der Antrag einer Fraktion, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde mit Stimmengleichheit abgelehnt. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde dann in der Stadtratssitzung am 24.06.2021 erneut aufgerufen und nun mehrheitlich beschlossen. Vor diesem Hintergrund war die Fläche in der Fassung des FNP für die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nicht mehr als Vorschlag für ein neues Baugebiet, sondern als verworfene Prüffläche geführt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gab es zahlreiche Stellungnahmen, die die Wiederaufnahme des Baugebietes in den FNP fordern. Dabei ist zu bedenken, dass die Verwaltung bei diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen gegen das Baugebiet erhalten hat, weil das Plangebiet zu diesem Zeitpunkt im FNP nicht als potentielle Baufläche, sondern lediglich als verworfene Prüffläche eingetragen war.

Zusammengefasst lauten die Argumente der Befürworter des Gebietes wie folgt:

- Die Potentialfläche ist gut für eine Bebauung geeignet und gut über den ÖPNV erreichbar.
- Der Ortsbeirat spricht sich für die Bebauung der Fläche aus.
- Es besteht ein gewisser Vertrauensschutz in die Planung, weil das Gebiet fast vierzig Jahre im FNP enthalten war und bereits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde.
- Es besteht ein großer Bedarf und eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in Arzheim. Durch ein Neubaugebiet könnte die demografische Entwicklung des Ortsteiles verbessert werden. Dies kommt der „Dorf“-Gemeinschaft und dem Vereinsleben zu Gute.
- Die kritische Bewertung im Umweltbericht ist nicht mehr maßgebend, weil das Baugebiet zwischenzeitlich bereits verkleinert und unter Umweltgesichtspunkten optimiert wurde. Daher ist die Begründung des Abstimmungsverhaltens am 11.12.2020 und am 24.06.2021 nicht stimmig.

Die Bürgerinitiative hatte eine Online-Petition gegen das Baugebiet gestartet, die insgesamt 632 Personen davon 281 Personen aus Koblenz die Petition unterzeichnet haben. Dies Online-Petition gegen das Gebiet wurde von der Verwaltung als Anregung zum FNP-Entwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewertet.

Die Bürgerinitiative gegen die Bebauung der Arzheimer Schanze führt im Wesentlichen folgende Argumente an:

- Streuobstwiesen und Mähweiden sind zu schützen. Dies hilft dem Artenschutz und dem lokalen Klima.
- Die Arzheimer Schanze ist wichtiger Bestandteil des Grünverbundsystems und Lebensraum zahlreicher zum Teil auch geschützter Tier- und Pflanzenarten. Ausdrücklich genannt werden: Bilche, Blau- und Kohlmeise, Buntspecht, Bussard, Fasan, Feldmaus, Feldspatz, Fledermäuse, Füchse, Gartenrotschwanz, Goldammer, Graureiher, Grünspecht, Habicht, Hausspatz, Holzbiene, Hummelarten, Kaninchen, Kröten, Maulwurf, Rehe, Rotkehlchen, Rotmilan, Schwalben, Star, Stieglitz, Wildbiene.
- Das Gebiet dient der Naherholung und dem Landschaftsbild.
- Alternativ soll man die bestehenden Siedlungsgebiete und den Ortskern aufwerten. Dafür gibt es Fördermittel. Neubaugebiete auf der grünen Wiese sind kein sinnvolles Werkzeug zur Schaffung von Wohnraum. Vorrangig sollten Konversionsflächen oder Baulücken im Innenbereich bebaut werden. Dieses Ziel ist auch im Masterplan Koblenz formuliert.
- Aufgrund der demografischen Entwicklung werden in den kommenden Jahren viele Bestandimmobilien frei.

Aufgrund der widerstreitenden Argumente der Befürworter und der Kritiker des Baugebietes Arzheimer Schanze hat die Verwaltung eine Kompromisslösung vorgeschlagen. Der gesamte Freibereich auf der Arzheimer Schanze, der theoretisch für die Schaffung eines neuen Wohngebietes in Anspruch genommen werden könnte, ist 11 Hektar groß. Vor diesem Hintergrund hält die Verwaltung die Ausweisung eines 2 bis 3 Hektar großen Gebietes für durchaus angemessen und vertretbar.

Mit dem beauftragten Umweltgutachter wurde vereinbart, das Gebiet Arzheimer Schanze nochmals zu untersuchen und zu bewerten. Es sollen Vorschläge unterbreitet werden, wo ein

Baugebiet in der Größenordnung bis 3 Hektar entstehen kann, bei dem die Eingriffe in die Umwelt möglichst gering ausfallen. Laut Einschätzung des Umweltgutachters ist jedoch auch eine reduzierte Baugebietsausweisung auf der Arzheimer Schanze mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

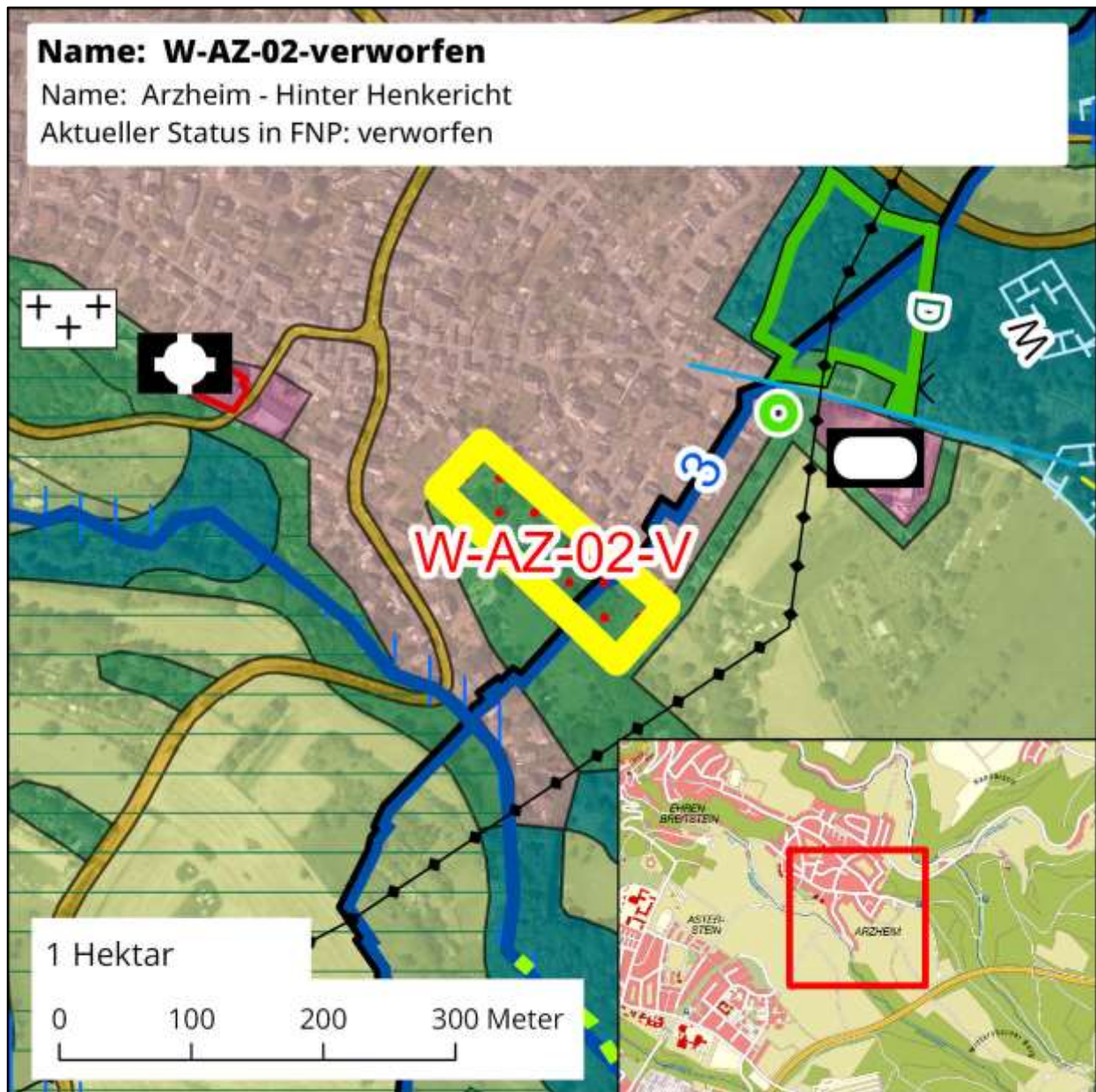
Unter Berücksichtigung dieses kritischen Votums hat der ASM am 24.01.2023 die Darstellung von Neubauf Flächen auf der Arzheimer Schanze mehrheitlich abgelehnt.

In der Offenlage/Veröffentlichung des FNP gab es zahlreiche Anregungen von Bürgern sowie eine Anregung im Namen des Ortsbeirates Arenberg-Immendorf, die eine Wiederaufnahme des Baugebietes in den FNP gefordert haben.

Im Rahmen der Abwägung über die Anregungen in der Sitzung des ASM am 19.03.24 stellte eine Fraktion den Antrag, die negative Beschlussempfehlung der Verwaltung positiv zu formulieren und doch noch eine auf 3 Hektar reduzierte Wohnbaufläche in den FNP-Entwurf aufzunehmen, da Arzheim dieses Potenzial zur Sicherung der Wohnraumversorgung benötige. Dem Antrag wurde mehrheitlich mit 5 Gegenstimmen zugestimmt, sodass im Weiteren eine ca. 3 Hektar große Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen werden soll.

Da es sich hier um eine Änderung der Planung nach der ersten Offenlage/Veröffentlichung handelt, wird diese Gegenstand einer zweiten Veröffentlichung/Behördenbeteiligung sein.

#### 4.3.2.3. W-AZ-02-verworfen – „Hinter Henkericht“



#### Kurzfassung und Fazit

Die Fläche W-AZ-02 „Hinter Henkericht“ wurde auf Anregung des Ortsbeirates auf ihre Eignung als potentielles Wohngebiet untersucht. Aufgrund hoher Umweltkonflikte wurde die Flächen jedoch nicht in den FNP aufgenommen.

#### Allgemeine Beschreibung

Mit Schreiben vom 17. März 2017 hat der Ortsvorsteher von Arzheim der Stadtverwaltung den Beschluss des Ortsbeirates mitgeteilt, dass der Bereich hinter der Straße „Henkericht“ als potentielle Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan übernommen werden soll.

Die Stadtverwaltung hat die Fläche geprüft und hält sie für die Ausweisung eines Baugebietes aufgrund folgender Gründe für nicht gut geeignet:

- Im südlichen Bereich weist die Fläche starkes Gefälle auf.

- Durch die geschlossene Bebauung entlang der Straße Henkerich ist die Zuführung einer Erschließungsstraße problematisch.
- Es befinden sich dort Gehölzbestände, die ökologisch wertvoll sein könnten.

Aus den oben genannten Gründen wurde die Fläche zunächst nur als mögliche Vorschlagsfläche gehandhabt, um bei der Beteiligung der Behörden weitere Informationen zu erhalten. Insbesondere die Ergebnisse der Umweltprüfung sind für die Entscheidung relevant, ob die Fläche ggf. im weiteren Verfahren als geplante Wohnbaufläche aufgenommen werden kann.

Im Bestand stellt sich die Fläche als kleinräumiger, strukturreicher Biotopkomplex aus Streuobst, Gehölzbeständen, einer Magerweide und Freizeitgärten dar. Zudem ist sie von außen nicht erschlossen und weist keine Wege auf. Im alten Flächennutzungsplan ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet.

### **Archäologie**

In dem Gebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Entwicklung der Wohnbaufläche „Hinter Henkerich“ würde zu einer hydraulischen Überlastung der nachfolgenden Kanalisation führen. Aus Sicht der Stadtentwässerung ist eine Erschließung nicht zu befürworten.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Im Landschaftsplan wird für die Fläche das Ziel formuliert, die Streuobstwiesen entlang der Hangterrassen zu erhalten, offen zu halten und zu entwickeln. Grundsätzlich sollten die Hangterrassen von Bebauung freigehalten werden.

Laut Umweltbericht wäre die Entwicklung eines Baugebietes mit hohen artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden, die bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nur mit sehr hohem Aufwand gelöst werden könnten. Gleiches gilt für die Umweltauswirkungen bei der Herstellung einer Erschließung. Die Fläche wird im Umweltbericht als für eine Bebauung nicht geeignet eingestuft und es wird von einer Ausweisung als Wohnbaufläche im FNP abgeraten.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Durch die Vielzahl der zu erwartenden nur sehr schwer lösbaren Konflikte im Bereich der Entwässerung und der Umweltbelange, empfiehlt die Stadtverwaltung den Bereich entgegen der ursprünglichen Ausweisung nicht als Wohnbaufläche Planung in den FNP aufzunehmen.

### **4.3.3. Bubenheim**

#### **4.3.3.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

Bubenheim liegt links des Rheins nördlich der Mosel zwischen der B9 und dem Stadtteil Rübennach. Bubenheim wurde 1970 in die Stadt Koblenz eingemeindet und gehört heute mit rd. 1.400 Einwohnern zu den kleineren Stadtteilen.

Auf dem Luftbild ist gut erkennbar, dass der Ort aus einem Haufendorf entstanden ist. Um den Ortskern sind nach dem Krieg ausgedehnte Neubaugebiete mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise entstanden. Im bisherigen FNP von 1983 war darüber hinaus eine erhebliche Ausweitung der randlichen Siedlungsflächen vorgesehen.

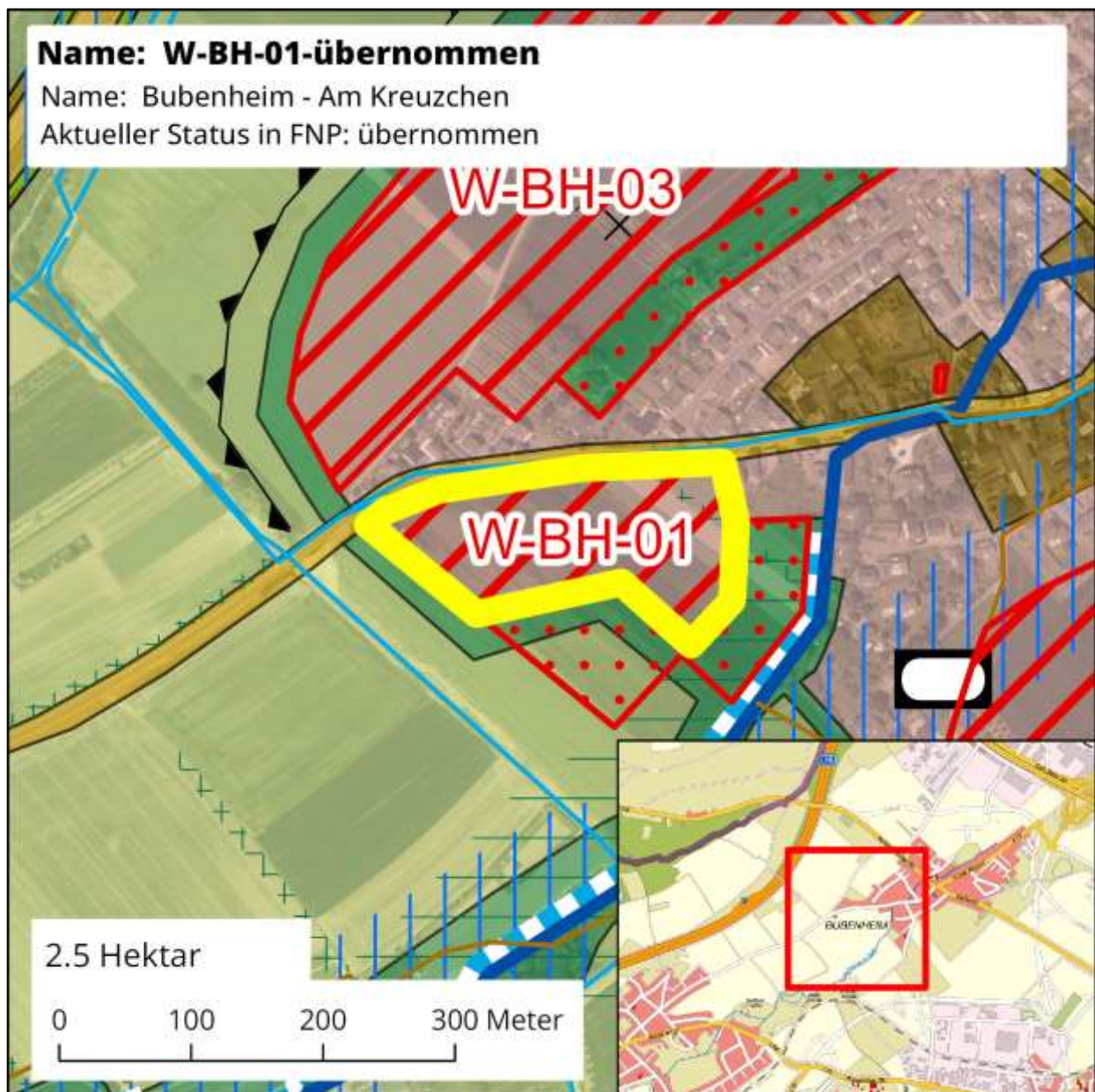
Da die Bevölkerungsprognose langfristig eine stagnierende bis abnehmende Einwohnerzahl voraussieht, wurde in den ersten Entwürfen zum Flächennutzungsplan der Umfang der Neubauf Flächen deutlich reduziert. Dies entspricht auch der grundsätzlichen städtebaulichen Leitlinie der Stadt Koblenz, dass ein Schwerpunkt bei der Innenentwicklung und dem Erhalt und der Aufwertung des Bestandes gelegt werden soll. Eine weitere Entwicklung in den Außenbereich soll nur noch maßvoll erfolgen.

Unabhängig davon weist Bubenheim große Potentiale für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf, da am Ortsrand eher geringen Restriktionen durch Topographie oder Vegetation vorliegen. Problematisch ist jedoch die Lärmbelastung durch die Autobahn.

In Vorberatungen hat sich der Ortsbeirat jedoch gegen eine sehr starke Reduzierung der Neubauf Flächen ausgesprochen, so dass der jetzt vorliegende Entwurf für den Bereich Bubenheim weiterhin eine deutliche - wenn auch im Vergleich zum alten FNP immer noch reduzierte - Siedlungsflächenausweitung vorsieht. Bubenheim stellt daher den Schwerpunkt für die Ausweisung von Neubaugebieten in der Stadt Koblenz dar

Um die Infrastruktureinrichtungen in Bubenheim nicht zu überlasten und um einen schrittweisen Ausbau der vorhandenen Einrichtungen zu ermöglichen, sollten in Bubenheim jedoch nicht alle neuen Baugebietspotentiale gleichzeitig, sondern schrittweise nacheinander erschlossen werden. Erst wenn ein Baugebiet fertiggestellt ist und die Auswirkungen auf den Verkehr und die Infrastruktureinrichtungen bewertet werden können, sollte - soweit weiterhin Bedarf und Nachfrage - besteht mit der Erschließung eines weiteren Baugebiets begonnen werden.

#### 4.3.3.2. W-BH-01 – „Am Kreuzchen“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W-BH-01 „Am Kreuzchen“ stellt eine Abrundung des Ortsteiles Bubenheim nach Westen dar.

Bei der Planung ist die Nähe des Bubenheimer Baches und eines landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen. Die genaue Abgrenzung des Baugebietes wurde im Laufe des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung daher modifiziert.

#### Allgemeine Beschreibung

Das potentielle Wohngebiet „Am Kreuzchen“ liegt unmittelbar am Westrand des Stadtteiles Bubenheim.

In der Umgebung befinden sich sowohl alte Höfe als auch Einfamilienhausbebauung vorrangig der 80er bis 90er Jahre. Am Südostrand des Wohngebiets befindet sich der Bubenheimer

Bach. Eine Erschließung der Flächen kann von der St.-Maternus-Straße (K 12) erfolgen. Große Teile des geplanten Baugebietes befinden sich in privatem Eigentum.

Die potentielle Neubaufäche liegt teilweise in einem Bereich, der vom Landschaftsplan als hochwertig und erhaltenswert eingestuft wird. Umfangreiche Obstbaumbeständen wurden jedoch in den letzten Jahren entfernt, so dass nunmehr nur noch der Bereich am Bubenheimer Bach ökologisch hochwertig ist. Die Bebauung sollte auch aus Gründen des Schutzes vor Überschwemmungen ausreichenden Abstand zum Bach aufweisen.

Der bisherige FNP von 1983 sah in diesem Bereich große Neubaufächen vor. Die Stadtverwaltung hat in einem ersten Entwurf zur FNP-Neuaufstellung vorgeschlagen, dass nur noch der Bereich gegenüber der bestehenden Bebauung entlang der St. Maternus Straße als Neubauggebiet ausgewiesen werden soll. Der Ortsbeirat hat sich im Laufe der Beratungen jedoch mehrfach für eine Vergrößerung der Bauflächen ausgesprochen. Diesem Vorschlag wurde teilweise Rechnung getragen.

Die Landwirtschaftskammer hat auf das Schutzbedürfnis eines landwirtschaftlichen Betriebes südwestlich des Baugebietes hingewiesen und die Einhaltung von Schutzabständen zur Neubebauung gefordert. Daraus ergibt sich die endgültige Abgrenzung der Baufläche.

### **Archäologie**

Ogleich der Landesarchäologie für die Wohnbaufläche keine Fundstellen vorliegen, wird im Falle einer baulichen Entwicklung der Fläche dazu geraten, eine Prospektion durchzuführen.

### **Entwässerung und Starkregen**

Im Hauptentwässerungsentwurf ist das Gebiet bereits als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

In der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ kommt es bedingt durch die Geländeneigung zu einer hohen Abflusskonzentration in Richtung des Bubenheimer Baches. Darüber hinaus ist innerhalb des Gebietes ein Überflutungsbereich des Gewässers ausgewiesen. Die Erkenntnisse sind bei weiteren Planungen/Überlegungen zur Flächennutzung zu beachten.

Vor dem Hintergrund des katastrophalen Hochwassers an der Ahr und Erft im Sommer 2021 hat der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Koblenz Ende 2021 eine Analyse beauftragt, welche Flächen bei extremen Regenereignissen von Überschwemmungen bedroht sind. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde in einer Abstimmung zwischen dem Eigenbetrieb Abwasser und dem Amt für Stadtentwicklung für Bauordnung die Empfehlung erarbeitet, das Baugebiet W-BH-01 weiter von Bubenheimer Bach abzurücken. Diese Planänderung soll im Rahmen der Abwägung über die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit formell beschlossen werden.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der St.-Maternus-Straße (K 12), der A 48 sowie der weiter entfernt liegenden Strecken der Deutschen Bahn AG in einem relevanten Umfang ein. Insbesondere im Nachtzeitraum ist der Schienenverkehrslärm pegelbestimmend. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der St.-Maternus-Straße können die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrslärms am Tag minimiert werden. Die Schutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrslärms in der Nacht können nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet minimiert werden.

Die Schallemissionen durch weiter entfernt liegende gewerbliche Anlagen spielen eine untergeordnete Rolle. Schalltechnische Konflikte sind beim Gewerbelärm nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung eines Bebauungsplanes müssen vermutlich passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt werden. Ebenfalls ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen nahezu im gesamten Plangebiet erforderlich.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht für die nördliche Hälfte des Baugebiets den Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente wie Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzen vor.

Der südöstliche Teilbereich liegt im vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“. Die Flächen innerhalb des potentiellen Landschaftsschutzgebiets sind im Maßnahmenplan für eine Entwicklung von extensivem Grünland mittlerer Standorte und für die Umwandlung von Acker in extensives Grünland vorgesehen. Ferner wird im Maßnahmenplan die Entwicklung und Wiederherstellung eines begrünten Verbindungsweges zwischen Rübenach und Bubenheim vorgeschlagen.

Unter Berücksichtigung der in der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnisse wird vom Gutachterbüro eine Reduzierung der Fläche auf den nördlichen Teil empfohlen, um zumindest die alten Streuobstbestände zu erhalten.

Bei einer vollständigen Bebauung der Fläche sind hohe Konflikte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Konflikte können jedoch mit hohem Aufwand und unter Umsetzung umfangreicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie umfangreicher Kompensationsmaßnahmen gelöst werden.

### **Landwirtschaft**

Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Landwirtschaftskammer Bedenken geäußert, dass das Plangebiet zu nah an einen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich heranreicht. Daraufhin hat die Verwaltung eine Teilrücknahme des Baugebietes angeregt. Durch diese kann weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Stadtteiles Bubenheim erreicht werden und Konflikte mit der Landwirtschaft minimiert werden. Dieser sind die politischen Gremien bei der Abwägung über die Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefolgt.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Über das Baugebiet wurde im ASM am 11.12.2020 beraten. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde mehrheitlich abgelehnt.

Aufgrund der Starkregenproblematik hat die Verwaltung im Rahmen der Beratungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung empfohlen, das Baugebiet entlang des Bubenheimer Baches zu reduzieren.

Dazu hat eine Fraktion den ergänzenden Antrag gestellt, das Baugebiet noch weiter zu reduzieren. Der Ortsbeirat Bubenheim hat in Reaktion darauf angeregt, diese Rücknahme von Bauflächen zum Bubenheimer Bach hin flächenmäßig durch Erweiterung des Baugebietes nach Südwesten zu kompensieren.

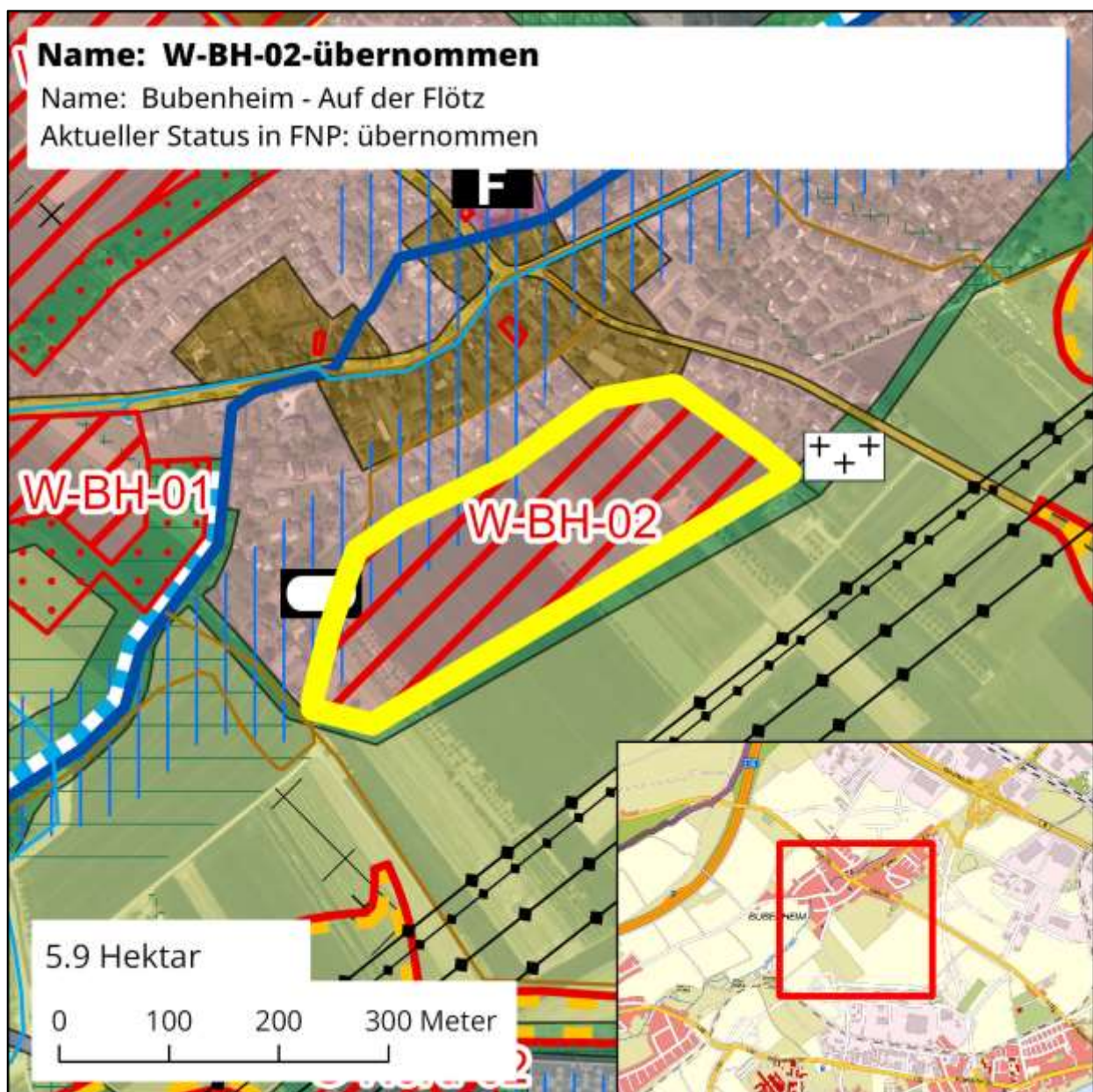
Im ASM am 25.04.2023 wurde nach der Bewertung der Erweiterungsfläche nach Südwesten im Umweltbericht gefragt. Die Verwaltung erklärt, dass diese aufgrund der gleichen naturräumlichen Struktur mit der Bewertung des ursprünglichen Baugebietes vergleichbar ist, wobei eine Vergrößerung des Baugebiets naturgemäß größere Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge hat.

Zuerst wird über den Antrag zur weiteren Reduzierung abgestimmt. Dieser wird mehrheitlich abgelehnt. Darauf wird über den ursprünglichen Beschlussentwurf der Verwaltung, das Baugebiet unmittelbar im Bereich des Bubenheimer Baches zu reduzieren abgestimmt. Die wird einstimmig beschlossen. Dann wird über den Antrag des OBR, das Baugebiet zur Kompensation der Verkleinerung Südwesten zu vergrößern abgestimmt. Dieser Antrag wird mehrheitlich angenommen.

Im Ergebnis soll daher eine Reduzierung im Westen im Bereich des Bubenheimer Baches und eine Erweiterung des Baugebietes im Südwesten erfolgen.

Die geänderte Abgrenzung des Baugebietes ist Gegenstand einer zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

#### 4.3.3.3. W-BH-02 – „Auf der Flötz“



### **Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-BH-02 „Auf der Flötz“ soll in einer gegenüber dem bisherigen FNP vergrößerten Abgrenzung in den FNP aufgenommen werden. Dafür musste eine Zielabweichungsverfahren von den verbindlichen Vorgaben des Regionalplanes durchgeführt werden.

Eine Fraktion hat den Verzicht auf das Baugebiet aus Umweltgesichtspunkten gefordert, konnte für den Antrag jedoch keine Mehrheit erreichen.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das Neubaugebiet „Auf der Flötz“ war bereits im bisherigen FNP aus dem Jahr 1983 beinhaltet. Es handelt sich um eine der wenigen Bauflächen, die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung gegenüber der bisherigen Planung noch erweitert wurden.

Im alten Flächennutzungsplan war der nördliche Teilbereich der Fläche bereits für eine Erweiterung der Ortslage von Bubenheim vorgesehen. Der südliche Teilbereich war als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ergänzt um den Hinweis „Flächen für landwirtschaftliche Betriebe“.

Für die Erweiterung des Baugebietes nach Süden spricht der Umstand, dass dann eine direkte Straßenanbindung an die Malterstraße hergestellt werden kann. Die Haupteinschließung des Baugebietes muss dann nicht – wie es bei der ursprünglich kleineren Baufläche der Fall gewesen wäre – über die Straße „In der Flötz“ erfolgen. So können verkehrliche Belastungen des Ortskerns von Bubenheim vermieden werden.

Die Umgebung ist durch vorortstypische Einfamilienhausbebauung geprägt, die wie beim potentiellen Neubaugebiet „Am Kreuzchen“ den Maßstab für eine Neubebauung des betreffenden Gebiets vorgibt. Die Flächen des Gebiets bestehen aus einem Wechsel von Ackerflächen, Obstanlagen und Streuobstwiesen. Die größeren Obstanlagen werden im Gegensatz zu den alten Streuobstbeständen noch bewirtschaftet.

### **Archäologie**

Im Rahmen von archäologischen Untersuchungen südwestlich des geplanten Baugebietes wurde u.a. eine vorgeschichtliche Siedlungsstelle erkannt. Die Fundstellen wurden gemäß §22 DSchG RLP unter Grabungsschutz gestellt. Zwar befindet sich das Plangebiet außerhalb dieses Grabungsschutzgebietes, da jedoch nicht auszuschließen ist, dass sich archäologische Befunde bis in das Plangebiet hinein erstrecken, regt die Landesarchäologie vor Realisierung einer Bebauung die Durchführung einer Prospektion an.

### **Entwässerung**

Die vorgesehene Erweiterung des Baugebietes wurde bei den bisherigen Berechnungen zur Entwässerung noch nicht berücksichtigt. Bei der derzeit laufenden Erstellung des Generalentwässerungsplanes wird geprüft, inwieweit eine Ableitung der anfallenden Abwässer durch das bestehende Kanalsystem möglich ist.

Ein Teilbereich der Wohnbaufläche liegt nach der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ in einem potentiellen Überflutungsbereich. Die Hinweise sind bei weiteren Planungen/Überlegungen zur Flächennutzung zu beachten.

### **Schallschutz**

Rund 250m südlich des vorgeschlagenen Baugebiets verläuft die Ost-West-Achse der Nordentlastung (L 52 neu) in der planfestgestellten Form. Bereits bei der Planfeststellung wurde durch Lärmgutachten nachgewiesen, dass durch den Bau der Straße die Lärmgrenzwerte im Bereich des im alten FNP bereits vorhandenen Baugebietes „In der Flötz“ nicht überschritten

werden. Dies ist durch Lärmschutzmaßnahmen beim Bau der Straße sicherzustellen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bedarf es an dieser Stelle insofern keiner grundsätzlichen Neubewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation. Wenngleich der aktuelle Entwurf eine weitere Ausdehnung des Baugebiets nach Süden vorsieht, ist nicht davon auszugehen, dass nach dem Bau der Ost-West-Achse eine Realisierung des Baugebietes aufgrund der Verkehrslärmproblematik ausgeschlossen ist.

Auf das Plangebiet wirkt zudem der Verkehrslärm der Malterstraße (L 127), der A 48 und der weiter entfernt liegenden Strecken der Deutschen Bahn AG ein. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass keine hohen Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. Die Nacht stellt dabei den kritischeren Zeitraum dar.

Aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte ist die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich.

Zudem ist die relativ weit entfernte Bahnstrecke in der Nacht pegelbestimmend. Aufgrund des hohen Abstandes kann dieser Schall durch eine Lärmschutzwand ohnehin nicht wirksam abgeschirmt werden.

Die Geräuscheinwirkungen durch weiter entfernt liegende gewerbliche Anlagen spielen eine untergeordnete Rolle. Schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Geräuschbelastung kann davon ausgegangen werden, dass bei der heutigen Bauweise durch die geltenden Wärmeschutzbestimmungen i.d.R. die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen wird vermutlich nur in einem kleinen Teilbereich im Westen des Plangebiets erforderlich.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind der Erhalt und die Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente (Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze) vorgesehen. Die Streuobstbestände sollen erhalten und neu angepflanzt werden. Im Flächennutzungsplan wird der Aufbau eines grünen Ortsrandes für Bubenheim vorgeschlagen, der zugleich auch einen Potentialraum für Ausgleichsflächen darstellt.

Insgesamt werden die bei Entwicklung der Wohnbaufläche zu erwartenden Umweltauswirkungen als hoch eingeschätzt. Insbesondere die sich voraussichtlich ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte sind nur mit hohem Aufwand und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen lösbar. Aufgrund des hohen Nutzungsdruckes in diesem Bereich, wird die Bereitstellung von Ausgleichsflächen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vermutlich mit Schwierigkeiten verbunden sein.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer hat im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung Bedenken gegen die Baufläche erhoben, weil landwirtschaftliche Flächen der Produktion entzogen werden und sich in der Fläche ein Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes besteht. Die Bedenken der Landwirtschaftskammer wurden bei der Abwägung über die Beteiligung der Behörden zurückgewiesen.

### **Regional- und Landesplanung / Zielabweichung Regionalplan**

Das Baugebiet liegt in einer Grünstreife gemäß Regionalem Raumordnungsplan. Es ist verbindliches Ziel der Regionalplanung, dass in einer Grünstreife keine Bebauung zulässig ist (Ziel 54).

Vorbedingung zur Realisierung des Baugebiets ist daher eine Abweichung vom Regionalplan. In einem Gespräch mit der Oberen Landesplanungsbehörde am 11.07.2023 wurde die Möglichkeit eines Zielabweichungsverfahrens erörtert. Am 23.08.2023 bestätigte diese mit einer E-Mail, dass für den Bereich, der tatsächlich bebaut werden soll (Ortsrandeingrünungen und Ausgleichsflächen ausgenommen) ein Zielabweichungsverfahren für das Ziel 54 des Regionalen Raumordnungsplans erforderlich ist.

Am 15.12.2023 wurde von der Stadt Koblenz bei der SGDN daher die Zulassung einer Abweichung von den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald beantragt. Ein sog. Zielabweichungsverfahren wurde durchgeführt, in dessen Verlauf die Stadt Koblenz mehrfach ergänzende Unterlagen insbesondere ein klimatisches Gutachten vorzulegen hatte.

Am 11.09.2025 wurde der Bescheid zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan erteilt. Dabei wurden folgende Nebenbestimmungen erlassen, die bei den weiteren Planungen insbesondere bei der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind.

Im Rahmen der sich anschließenden Bauleitplanverfahren sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und festzulegen, die nach ihrer Umsetzung die Eingriffe kompensieren und insbesondere für den Artenschutz erforderliche und geeignete Flächen und Maßnahmen enthalten. Zur bestmöglichen Erhaltung der Vernetzungs-, Durchlüftungs- und Naherholungsfunktion der Grünstreifen soll eine randliche Eingrünung den neuen Ortsrand zum Freiraum hin abgrenzen, der zugleich auch einen Potentialraum für Ausgleichsflächen darstellen soll. Weiterhin sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde innergebietliche Grünstrukturen zu schaffen bzw. wo möglich zu erhalten mit dem Ziel, den innerörtlichen Freiraum mit der freien Landschaft zu verbinden.

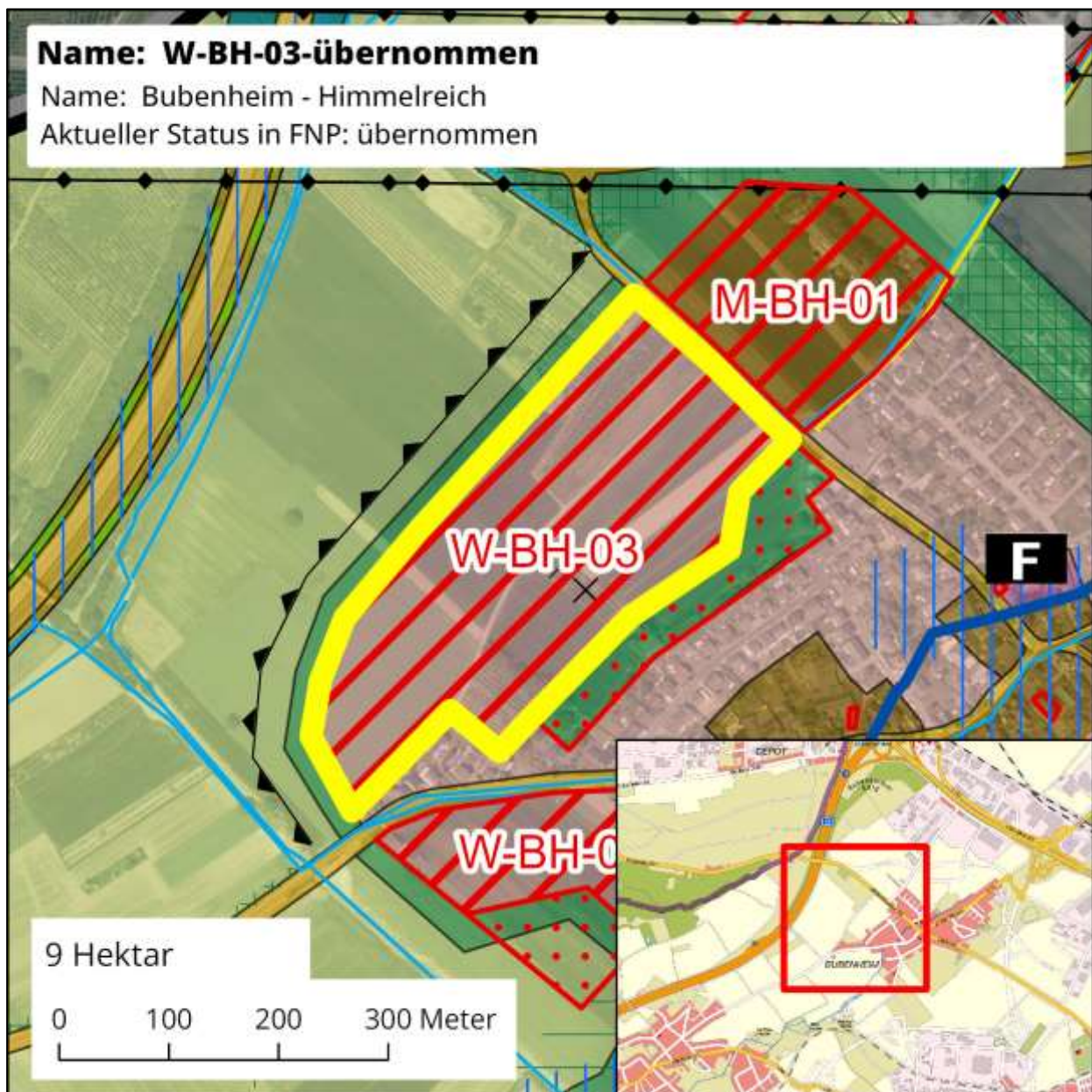
Sollte sich für die oben genannte Fläche im Bauleitplanverfahren ein, aus naturschutzrechtlicher Sicht, nicht ausgleichbarer Konflikt ergeben, stellt dies ein Vollzugshindernis für die Umsetzung der o. g. Fläche dar. Auf die Ausführungen in den Stellungnahmen der oberen Naturschutzbehörde (Referat 42 der SGD Nord) und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz wird verwiesen.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Auch wenn das Konfliktpotential im Umweltbericht als hoch eingestuft wird und die Wohnbaufläche noch nicht vollständig bei den hydraulischen Berechnungen berücksichtigt wurde, soll die Wohnbaufläche in einem etwas vergrößertem Umfang im FNP dargestellt werden. Grund dafür ist, dass so eine bessere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz möglich ist. Zudem sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von dringend benötigtem Wohnraum in anderen Stadtteilen im Vergleich mit deutlich höheren Restriktionen verbunden.

Über das Baugebiet wurde im ASM am 11.12.2020 beraten. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde mehrheitlich abgelehnt.

## 4.3.3.4. W-BH-03 – „Himmelreich“

**Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-BH-03 „Im Himmelreich“ stellt weiterhin die größte Neubaufäche Wohnen im FNP dar, auch wenn es gegenüber der Ausweisung im bisherigen FNP von 1983 bereits etwa um die Hälfte reduziert wurden.

Anlass für diese Reduzierung waren die grundsätzlich geänderten städtebaulichen Leitbilder der Stadt Koblenz, nach denen eine Ausweisung am Rand der Stadtteile nur noch maßvoll erfolgen soll, und die Lärmbelastung durch die benachbarte Autobahn.

Die Stadtverwaltung hatte eine weitere Reduzierung der Bauflächen vorgeschlagen, da die Realisierung der Bauflächen zu einer Überlastung der öffentlichen Einrichtungen im Ortsteil Bubenheim führen könnte. Der Ortsbeirat hat sich jedoch mehrfach für eine möglichst umfangreiche Ausweisung ausgesprochen. Hierfür spricht auch, dass sich in der Nähe großer

gewerblicher Flächen befinden, und es sinnvoll ist, Wohnmöglichkeiten in der Nähe von Arbeitsplätzen anzubieten.

Eine Fraktion hatte den Verzicht auf die Baufläche beantragt, konnte für den Antrag jedoch keine Mehrheit erreichen.

Trotz der Größe der Bauflächen sind im FNP-Aufstellungsverfahren nur wenige kritische Anregungen zum Baugebiet bei der Stadtverwaltung eingegangen, wenn auch der große Verlust von wertvollen Ackerflächen auf Kritik der Landwirtschaftskammer stieß.

Eine kleine Änderung der Abgrenzung wurde im FNP-Aufstellungsverfahren durch Erkenntnisse zu Überschwemmungen durch Starkregen erforderlich.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die den Maßstab für eine mögliche Bebauung des Gebiets vorgeben sollten. Eine Erschließung des Gebiets kann von der Weißen-thurmer Straße oder der St.-Maternus-Straße erfolgen, so dass der Verkehr direkt auf Hauptstraßen geleitet werden kann und Wohnwege nicht stärker belastet werden müssen.

Die Flächen werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Man findet auf Teilflächen aktiv bewirtschaftete Obstbaumanlagen und Streuobstwiesen.

Das Baugebiet Himmelreich war schon im alten FNP enthalten. Dort war die Abgrenzung sogar noch großzügiger und reichte näher an die Autobahn heran.

Durch die Reduzierung der Abgrenzung im Zuge der FNP-Neuaufstellung kann nicht zuletzt ein größerer Abstand zur Autobahn eingehalten und Lärmkonflikte minimiert werden.

Der zwischenzeitliche Vorschlag der Verwaltung, das Baugebiet noch weiter zu verkleinern, wurde vom Ortsbeirat abgelehnt.

Im alten FNP war die Baufläche durch einen sehr breiten Grünzug vom Altort abgegrenzt, der dem Neubaugebiet den Charakter einer Trabantsiedlung gegeben hätte.

Im FNP-Neuaufstellung wird weiterhin eine Grünfläche zwischen bestehender und neuer Bebauung vorgesehen, die jedoch gegenüber dem alten FNP erheblich reduziert wurde. Statt einer trabantenartigen Siedlungsentwicklung soll eine verträgliche Ortsabrundung ermöglicht werden. Der nunmehr schmale Grünstreifen dient der Vermeidung von Konflikten zwischen bestehender und neuer Bebauung sowie der Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregen.

Es gab in den letzten Jahren zahlreiche Vorstöße, auf Grundlage der bisherigen FNP-Ausweisung ein großes Baugebiet zu entwickeln. Auch private Investoren haben die Fläche mehrfach mit dem Ziel einer Baugebietsentwicklung untersucht. Aufgrund der Größe des Baugebiets, die hohe Planungs- und Erschließungskosten und ein langwieriges Umlegungsverfahren zur Folge haben, sind die Planungen jedoch nie über erste Vorüberlegungen hinausgekommen.

### **Archäologie**

Die Landesarchäologie hat darauf hingewiesen, dass im Bereich der geplanten Wohnbaufläche Oberflächenfunde vorliegen, die auf eine vorgeschichtliche Siedlungsstelle schließen lassen. Daher sollte im Falle einer Wohngebietsentwicklung eine Prospektion erfolgen.

### **Entwässerung und Starkregen**

Das Baugebiet wurde in den Kanalnetzrechnungen des Entwässerungsplans bereits berücksichtigt.

Nach der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ ist innerhalb der Entwicklungsfläche sowie zur Bebauung zum Ortsrand hin eine sehr hohe Abflusskonzentration aufgrund der Hangneigung ausgewiesen. Die Erkenntnisse sind bei weiteren Planungen zu beachten.

Vor dem Hintergrund des katastrophalen Hochwassers an der Ahr und Erft im Sommer 2021 hat der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Koblenz Ende 2021 eine Analyse beauftragt, welche Flächen bei extremen Regenereignissen von Überschwemmungen bedroht sind. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde in einer Abstimmung zwischen dem Eigenbetrieb Abwasser und dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung die Empfehlung erarbeitet, zwischen den Neubaugebiet W-BH-03 und der Ortslage Bubenheim eine Grünfläche vorzusehen, in wasserwirtschaftlich Maßnahmen zur Ableitung und Rückhaltung von Starkregen realisiert werden können.

Diese Planänderung wurde im Rahmen der Abwägung über die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der A 48 im Nordwesten sowie der L 127 im Nordosten und K 12 im Süden ein. In der Nacht wirkt zusätzlich die weiter entfernt liegende Bahnstrecke in relevantem Umfang auf das Plangebiet ein.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Weißenthurmer Straße (L 127) können die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrslärms am Tag minimiert werden. Die Schutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrslärms in der Nacht können nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet minimiert werden. Die Geräuscheinwirkungen durch weiter entfernt liegende gewerbliche Anlagen spielen eine untergeordnete Rolle.

Grundsätzlich kann die Lärmproblematik bei Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussichtlich gut gelöst werden.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist für die Fläche der Erhalt sowie die Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit natürlichen Strukturen wie Ackerrandstreifen, Gehölzen und Bäumen vorgesehen. Obstbäume sollen erhalten und neu angepflanzt werden.

Die mit einer Bebauung der Fläche verbundenen Konflikte werden im Umweltbericht als hoch eingeschätzt. Hiervon ist insbesondere die nördliche Teilfläche jenseits des Wirtschaftsweges betroffen, mit deren Entwicklung der Verlust von Lebensräumen für Feldvögel und der wenigen noch vorhandenen Streuobstwiesen und Obstanlagen um Bubenheim verbunden ist. Auch hier wird im Umweltbericht eine Reduzierung der Fläche empfohlen, um das Konfliktpotenzial auf „mittel“ herabzustufen.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer hat im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung erhebliche Bedenken gegen die Baufläche erhoben, weil landwirtschaftliche Flächen der Produktion entzogen und Bewirtschaftungseinheiten zerschnitten werden. Weiterhin werde ein landwirtschaftlicher Hauptwirtschaftsweg (Kaltenengerser Weg) überplant und ein solcher Erschließungsnachteil könne seitens der örtlichen Landwirtschaft nicht akzeptiert werden. Die Bedenken der Landwirtschaftskammer wurden bei der Abwägung über die Beteiligung der Behörden zurückgewiesen.

**Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

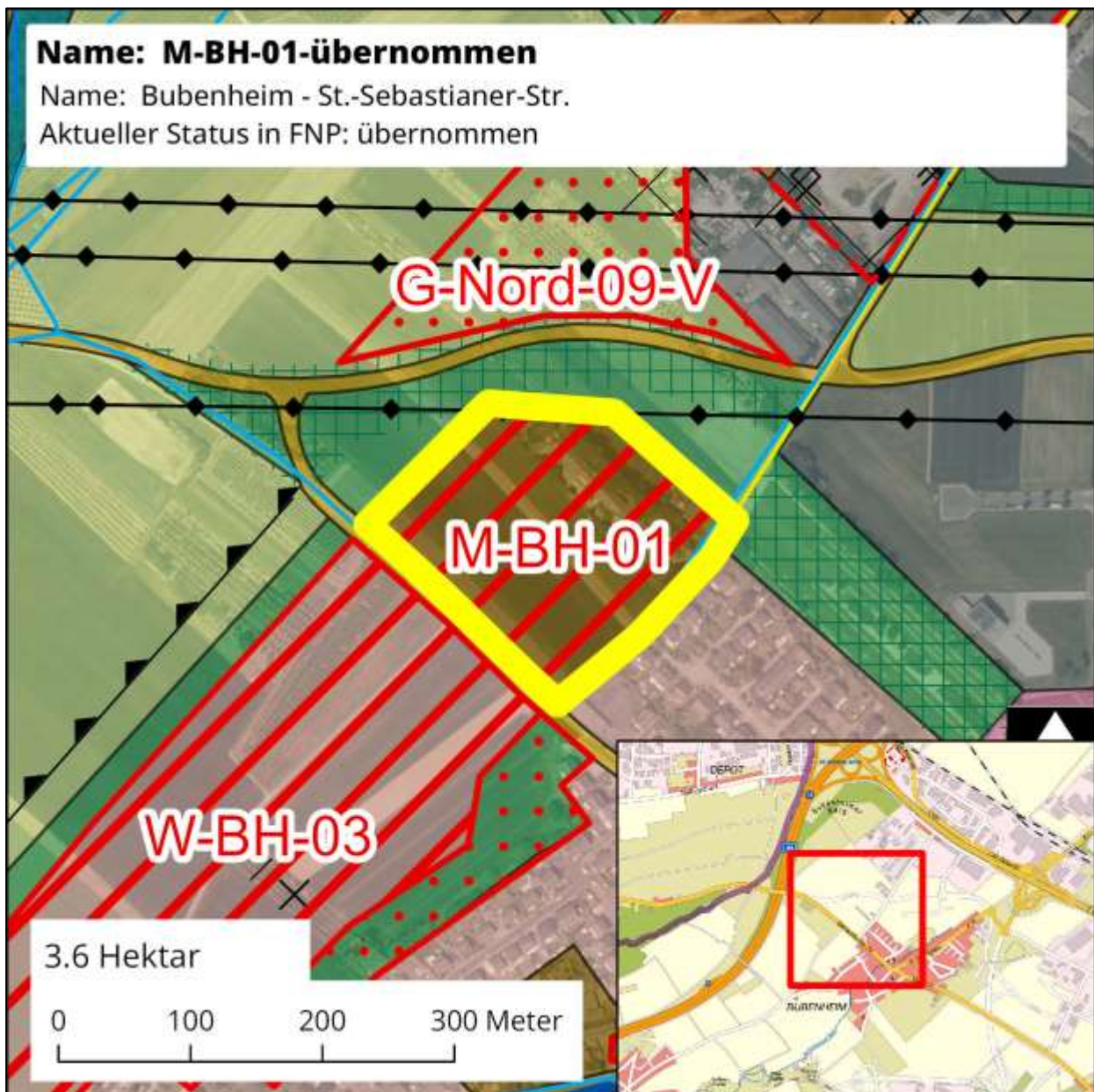
Auch in diesem Bereich empfiehlt die Stadtverwaltung mit Blick auf die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken eine Darstellung der gesamten Potentialfläche im FNP. Des Weiteren sind im Bereich der Entwässerung und Erschließung keine Konflikte zu erwarten. Einzig im Bereich der Archäologie gibt es durch eine bekannte Fundstelle kleinere Konflikte, die sich allerdings als lösbar darstellen. Die Entscheidung über eine Reduzierung der Gesamtfläche wird aus genannten Gründen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

Über das Baugebiet wurde im ASM am 11.12.2020 beraten. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde mehrheitlich abgelehnt.

Am 24.01.2023 hat der ASM beschlossen, dass am südlichen Rand des Baugebietes eine Grünfläche darstellt werden soll, da dieser Bereich bei extremen Starkregen von Überschwemmungen bedroht ist.

Bei der Offenlage/Veröffentlichung des FNP gab es Anregungen, auf die Ausweisung des Baugebietes zu verzichten. In der Abwägung ist der Stadtrat diesen Anregungen nicht gefolgt, so dass das Baugebiet weiterhin im FNP dargestellt werden soll.

#### 4.3.3.5. M-BH-01 – „Mischbaufläche St.-Sebastianer-Str.“



#### Kurzfassung und Fazit

Die Mischbaufläche M-BH-01 „St.-Sebastianer-Str.“ wurde auf Anregung des Ortsbeirates in den Flächennutzungsplan übernommen. Im FNP-Aufstellungsverfahren wurden nur wenig Stellungnahmen zu diesem Baugebiet abgegeben, jedoch erfolgte eine leichte Ausweitung der Abgrenzung, um ein bereits bebautes Grundstück in das neue Baugebiet einzubeziehen.

#### Allgemeine Beschreibung

Mit der Ausweisung von M-BH-01 soll an das neu geplante Wohnbaugebiet „Himmelreich“ angeschlossen werden und so langfristig ein einheitlicher Ortsrand nach Norden geschaffen werden. Die bestehenden gewerblichen Betriebe an der St.-Sebastianer-Straße können im Rahmen der Realisierung der Planung in den Siedlungskörper integriert werden. Die Misch-

baufläche hat im Vergleich zu einer Wohnbauflächenausweisung eine geringere Schutzbedürftigkeit bezüglich des Lärms von der Autobahn und den östlich gelegenen gewerblichen Bauflächen.

Die Flächen sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand befindet sich eine schmale gewerblich genutzte Bebauung sowie östlich von dieser eine Baumreihe.

### **Archäologie**

Der Landesarchäologie liegen keine archäologischen Befunde für die Fläche vor. Es wird jedoch empfohlen das Vorkommen von Fundstellen im Zuge einer Prospektion zu untersuchen.

### **Entwässerung**

Das Baugebiet wurde in den Kanalnetzrechnungen des Entwässerungsplans bereits berücksichtigt.

Nach der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ ist innerhalb der Entwicklungsfläche sowie zur Bebauung zum Ortsrand hin eine sehr hohe Abflusskonzentration aufgrund der Hangneigung ausgewiesen. Die Erkenntnisse sind bei weiteren Planungen/Überlegungen zur Flächennutzung zu beachten.

### **Schallschutz**

Dem schalltechnischen Gutachten zufolge wirken Verkehrs- und Anlagenlärm in einem relevanten Umfang auf das Plangebiet ein.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der L 127 können die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms minimiert werden, sie sind jedoch aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich und zudem nicht sehr effizient.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Anlagenlärms sind in einem möglichen Bebauungsplanverfahren zu untersuchen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ wird nicht erwartet.

Im gesamten Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) erforderlich. Ebenfalls ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen aufgrund des Verkehrslärms voraussichtlich im gesamten Plangebiet erforderlich.

### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplan sieht hier den Erhalt und die Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente vor.

Laut der Bewertung im Umweltbericht ist die Fläche mit mäßigen Konflikten verbunden, welche durch die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung grundsätzlich lösbar sind. Es wird voraussichtlich schwierig werden, bei Aufstellung ausreichenden Kompensationsflächen in der Nähe des Baugebietes zu finden, das der Nutzungsdruck auf die Außenbereichsflächen in der Umgebung von Bubenheim sehr hoch ist.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer hat angeregt, dass die Baufläche erst nach Realisierung der L 127 entwickelt werden soll, um die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen nicht schon vorab zu zerschneiden.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Im Bereich der Erschließung, der Entwässerung und des Lärmschutzes sind keine Konflikte zu erwarten. Des Weiteren sind im archäologischen Bereich Konflikte unwahrscheinlich und die Konflikte mit den Umweltbelangen lösbar. Deshalb empfiehlt die Stadtverwaltung eine komplette Übernahme der Fläche in den FNP und eine anschließende Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung.

Im Rahmen der Offenlage/Veröffentlichung des FNP wurde angeregt, einzelne am Rand außerhalb der Baufläche liegende Grundstücke, die schon baulich genutzt werden, in das Plangebiet einzubeziehen. Dieser Anregung wurde in der Abwägung gefolgt. Diese Änderung wird Gegenstand einer zweiten Beteiligung der Behörden und der Bürger an der Neuaufstellung des FNP sein.

### **4.3.4. Immendorf**

#### **4.3.4.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

Der rechtsrheinische Höhenstadtteil Immendorf wurde am 7. November 1970 in das Koblenzer Stadtgebiet eingemeindet. Mit rd. 1.300 Einwohnern gehört Immendorf zu den kleineren Stadtteilen von Koblenz. Der historisch gewachsene Ortskern ist in der Siedlungsstruktur noch gut erkennbar. Heute wird der Ort jedoch überwiegend von Einfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt.

Immendorf ist im Vergleich mit anderen Stadtteilen mit 8 km Abstand weit von der Koblenzer Kernstadt entfernt.

Der bisherige FNP von 1983 sah die Bebauung des Dachsberges vor, was eine sehr große Erweiterung der Siedlungsfläche in periphere Lage dargestellt hätte. Der gesamte Verkehr zu diesem Gebiet hätte durch Immendorf fahren müssen.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Leitbilder der Stadt Koblenz, nach der nur noch eine Arrondierung randlicher Stadtteile erfolgen soll und der Schwerpunkt auf dem Erhalt und der Entwicklung von bestehenden Siedlungsflächen gelegt soll, war klar, dass eine solche Ausweisung nicht mehr in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden soll.

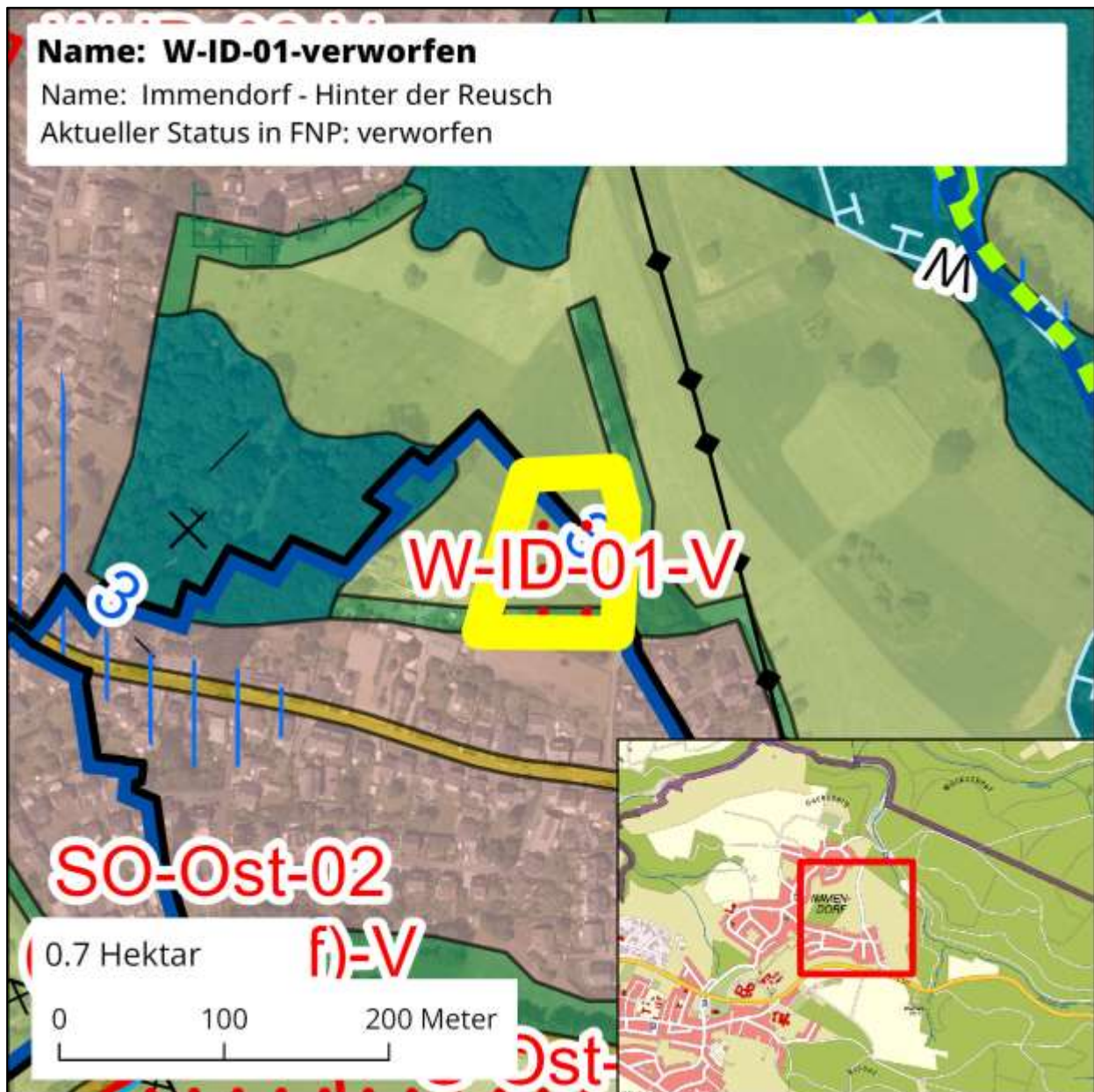
Hier liegt ein vergleichbarer Fall wie bei der Bebauung des Krebsberges im Stadtteil Niederberg vor, die im Zuge der FNP-Neuaufstellung ebenfalls zurückgenommen wurde.

Daher wurden im Stadtteil Immendorf nur kleine Arrondierungsflächen zur Übernahme in den FNP vorgeschlagen.

Der Ortsbeirat hat sich mehrfach dafür ausgesprochen, auch im Bereich der ehemaligen FNP-Fläche Dachsberg Flächen zur Ortsarrondierung in kleinerem Umfang im FNP-Neuaufstellung auszuweisen. Aufgrund Umweltbelangen und Widerstand der Anwohner wurde jedoch alle in Immendorf geprüften potentiellen Neubauflächen Wohnen im Laufe des FNP-Verfahrens verworfen.

In der frühzeitigen Beteiligung haben die Verbandsgemeinde Vallendar und die Ortsgemeinde Urbar darauf hingewiesen, dass durch Planungen im Bereich Immendorf die Hochwassersituation für die Unterlieger nicht verschärft werden darf. Daher ist hier bei der konkreten Planung auf Ebene des Bebauungsplanes ein besonderes Augenmerk auf die Rückhaltung von Niederschlagswässern zu legen. Mit Schreiben vom 24.11.23 hat die Ortsgemeinde Urbar ihre Zustimmung mitgeteilt, dass im Verlauf des FNP-Aufstellungsverfahrens insbesondere im Stadtteil Immendorf Baugebiete verworfen wurden und daher eine Verschärfung der Gefährdung durch Starkregen im Mallendarer Bachtal weitgehend vermieden wird.

#### 4.3.4.2. W-ID-01-verworfen – „Hinter der Reusch“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W-ID-01 „Hinter der Reusch“ war im bisherigen FNP aus 1983 in einer deutlich größeren Abgrenzung ausgewiesen. Im Aufstellungsverfahren wurde die potentielle Baufläche aus Gründen des Umweltschutzes und aufgrund der geplanten Ausweisung eines Wasserschutzgebietes schrittweise so verkleinert, dass die verbleibende Fläche nicht mehr den Umfang eines Neubaugebietes aufweist, sondern die Darstellung von Wohnbauflächen im Bestand ausreicht.

#### Allgemeine Beschreibung

Die kleine potentielle Wohnbaufläche „Hinter der Reusch“ liegt am nördlichen Rand des westlichen Siedlungsausläufers von Immendorf. Das bauliche Umfeld ist durch freistehende Ein-

und Mehrfamilienhäuser sowie in geringerem Umfang durch Reihenhäuser geprägt. Auch die neuen Bauflächen sollte daher in dieser Art bebaut werden.

Die Erschließung kann über einen Abzweig von der Straße Reuschweg erfolgen. Das Gebiet „Hinter der Reusch“ war bereits im alten Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz als potentielles neues Wohngebiet dargestellt, jedoch in seinen Dimensionen wesentlich größer. Die neue Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit dem Ortsbeirat Arenberg-Immendorf. Eine weitere Ausdehnung nach Nordwesten soll nicht erfolgen, da dort das Gelände ein starkes Gefälle aufweist und ökologisch wertvolle Feuchtbereiche anschließen. Die Fläche wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt und vereinzelt befinden sich dort Bäume.

In der alten Fassung dehnten sich die Flächen bis weit in den nördlich angrenzenden Freibereich aus. Auch weiter westlich am Ortsrand des Dorfkerns von Immendorf waren größere Neubauflächen vorgesehen. Auf Grundlage des mit dem Masterplan Koblenz beschlossenen Vorrangs der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung und aus Gründen des Landschaftsschutzes sollten die Neubauflächen in den Außenbereichen des Ortsteils generell deutlich reduziert und auf das Maß einer moderaten Arrondierung des Siedlungsrandes zurückgenommen werden.

### **Archäologie**

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch empfiehlt die Landesarchäologie eine Prospektion, da das Plangebiet aus topografischen Gesichtspunkten als archäologisch verdächtig eingestuft wird.

### **Entwässerung**

Das Gebiet ist durch Staunässebildung aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden gekennzeichnet. Vor Entwicklung der Erweiterungsfläche wäre zu prüfen, ob die hydrogeologische Situation eine Bebauung zulässt. Das in angrenzenden Freiflächen anfallende Schichten- und Außengebietswasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

### **Grundwasserschutz**

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass sich das Plangebiet überwiegend in der 2015 abgegrenzten Schutzzone III für das Wasserschutzgebiet Brunnen Kloster und randlich zu der vorhandenen Bebauung befindet. Die für das Schutzgebiet hier noch festzusetzende Rechtsverordnung wird derjenigen für den Stollen Fachbach gleichen.

In der wasserwirtschaftlichen Prüfung ist für die gesamte dargestellte Fläche ein „Schließen einzelner Baulücken innerhalb bebauter Ortslagen“ nicht zu erkennen, allenfalls für einen kleineren südlichen Teilbereich.

Für eine Bebauung im Wasserschutzgebiet und im Außenbereich und für eine zugehörige Bauleitplanung wird deshalb vorab – mit Hilfe eines hinreichend tiefen Bodenaufschlusses, wenn benachbarte Daten z.B. an den Fundamenten der Stromleitungsmasten nicht herangezogen werden können (LGB) – ein Nachweis zum Bestehen einer mittleren Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung zu führen sein. Aufgrund der Rand- und Höhenlage könnte ein solcher Nachweis evtl. gelingen.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten.

## **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht für die Fläche den Erhalt der Streuobstwiesen vor.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass vor allem der Verlust der alten Obstbäume und des kleinen Feuchtbiotops zu hohen artenschutzrechtlichen Konflikten führt. Daher empfiehlt der Umweltgutachter die Wohnbaufläche kleiner zu fassen und auf die Pferdeweide zu reduzieren. Hierbei sollte der Gehölzriegel erhalten und in die Eingrünung der Wohnbaufläche integriert werden.

Bei einer Verkleinerung der Wohnbaufläche würde sich diese gut in die Landschaft integrieren und der Kompensationsbedarf könnte wesentlich reduziert werden.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Aus planerischer Sicht stellt das potentielle Neubaugebiet lediglich eine kleine Ortsrandarrondierung dar. Im Vergleich zu den umfangreichen Flächenausweisungen des alten Flächennutzungsplanes handelt es sich beim neuen Flächenzuschnitt um eine deutlich landschaftsschonendere Variante. Daher hatte die Stadtverwaltung die Übernahme der Wohnbaufläche in den FNP empfohlen.

2020 hat der Ortsbeirat angeregt, die potentiellen Bauflächen nur auf den südlichen Bereich die sog. „Pferdekoppel“ zu reduzieren. Diesem Vorschlag folgte der ASM mit Beschluss am 11.12.2020. Aufgrund dieser Reduzierung ist die verbleibende Fläche allerdings so klein, dass sie im Entwurf des FNP nicht mehr als separates Neubaugebiet geführt werden kann.

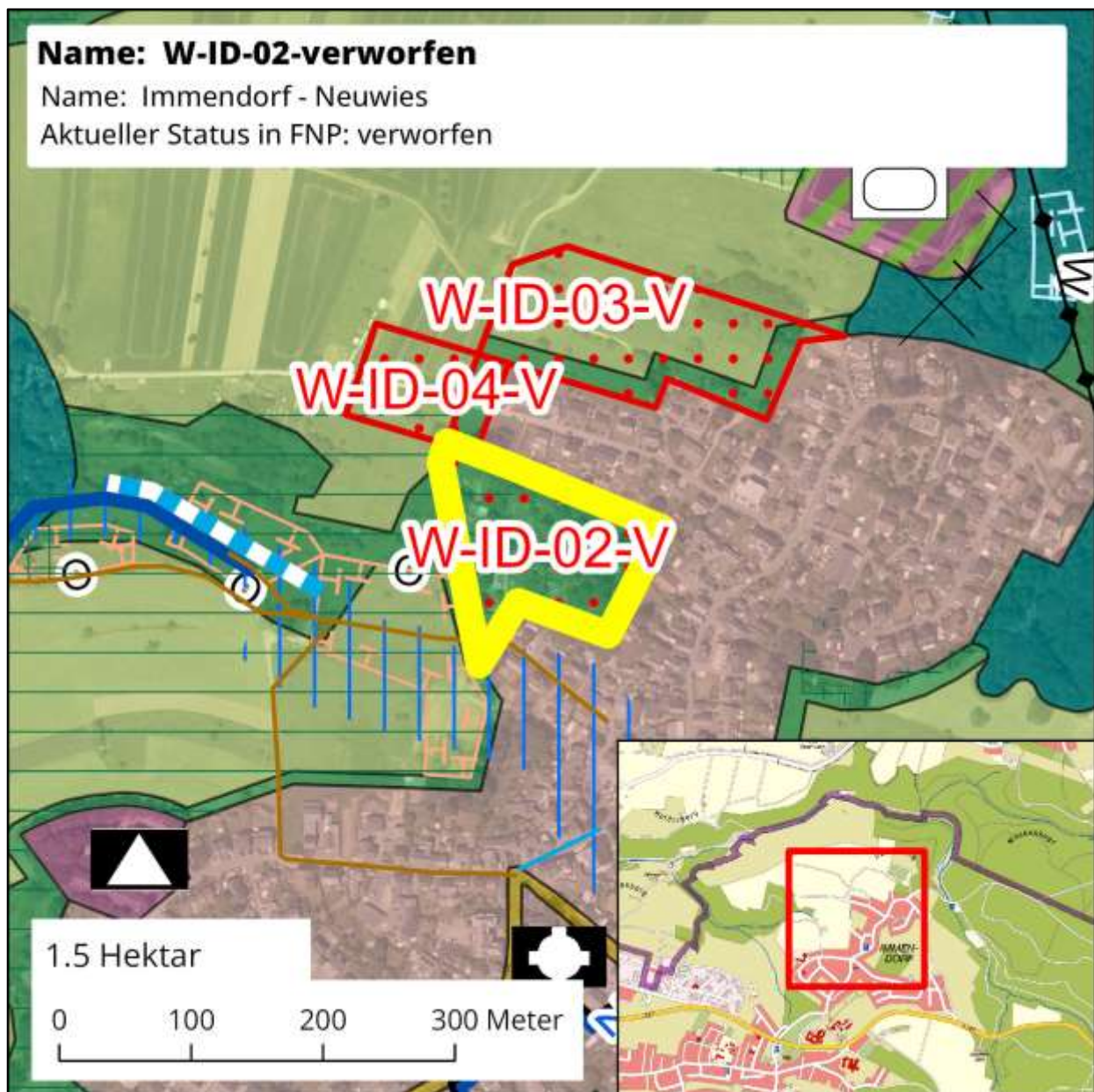
Der südliche Teilbereich „Pferdekoppel“ könnte unter Anwendung des § 34 Baugesetzbuch als Innenbereich eingestuft werden. In Konsequenz wurde einer Entwurfsfassung des FNP auf das Neubaugebiet W-ID-02 verzichtet und die Fläche Teil der bestehenden Wohnbaufläche dargestellt.

Dennoch hat die Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in ihrer Stellungnahme vom 26.10.2023 darauf hingewiesen, dass sich die Planfläche innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Brunnen Kloster befindet. Die Regionalstelle kann bei einer wasserwirtschaftlichen Prüfung nicht erkennen, dass es sich bei einer Bebauung der als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche um das „Schließen einzelner Baulücken innerhalb bebauter Ortslagen“ handelt. Dies könne allenfalls für einen kleinen südlichen Teilbereich angenommen werden.

Für eine Bebauung im Wasserschutzgebiet und im Außenbereich und für eine zugehörige Bauleitplanung wird nach Einschätzung der Regionalstelle daher vorab – mit Hilfe eines hinreichend tiefen Bodenaufschlusses, wenn benachbarte Daten z.B. an den Fundamenten der Stromleitungsmasten nicht herangezogen werden können (LGB) – ein Nachweis zum Bestehen einer mittleren Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung zu führen sein. Aufgrund der Rand- und Höhenlage könnte ein solcher Nachweis evtl. gelingen.

Die Frage, ob im fraglichen Bereich ggf. Baugenehmigungen gemäß § 34 BauGB „Bauen im Innenbereich“ erteilt werden können, wird unabhängig von der wasserrechtlichen Beurteilung von der Bauordnungsbehörde der Stadt Koblenz beurteilt, wenn entsprechende Bauanträge gestellt werden. Vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung in diesem Verfahren wird bei der Aufstellung des FNP eine realistische Möglichkeit von Baugenehmigungen auf Grundlage des § 34 BauGB gesehen, so dass die Darstellung der Wohnbauflächen im Bestand beibehalten werden soll.

#### 4.3.4.3. W-ID-02-verworfen – „Neuwies“



#### Kurzfassung und Fazit

Die Baufläche W-ID-02 „Neuwies“ stellt grundsätzlich eine Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes von Immendorf dar. Die Fläche ist jedoch auch ökologisch hochwertig.

Aufgrund starker Bedenken der Anwohner hat der Ortsbeirat empfohlen, auf das Baugebiet zu verzichten. Dieser Anregung des Beirates ist der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität gefolgt, so dass die Bauflächen nicht in den FNP aufgenommen wurde.

#### Allgemeine Beschreibung

Das potentielle Neubaugebiet ist von bestehender Bebauung umgeben, die aus freistehenden Einfamilienhäusern und an der Ringstraße auch aus historischen Häusern des Ortskerns besteht. Es handelt sich hier um eine Arrondierung der Wohnbebauung und Begradigung des Ortsrandes.

Die Erschließung des Gebiets sollte vorrangig vom nördlich gelegenen Fuhrweg aus erfolgen. Auch über die Straße „Im Wiesengrund“ kann das Neubaugebiet erreicht werden, wobei es fraglich ist, ob sich diese Straße aufgrund der geringen Breite im alten Ortskern für die Aufnahme von weiterem Verkehr eignet. Die genaue Verkehrsführung muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes untersucht und festgelegt werden. Der Fuhrweg und die Straße „Im Wiesengrund“ sind durch einen Wirtschaftsweg verbunden, der unter anderem der Naherholung dient, da über ihn der westliche Dachsberg zu Fuß erreichbar ist.

Derzeit weist das Gebiet eine reich strukturierte Garten- und Kleingartennutzung auf, die als ökologisch wertvoll einzustufen ist und den Ortsrand begrünt. Die Fläche wird dennoch zur Bebauung vorgeschlagen, da mit der Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen an dieser Stelle eine städtebaulich wünschenswerte Arrondierung und Abrundung der Ortslage erreicht werden kann.

Wie die Fläche „Hinter der Reusch“ war auch die „Neuwies“ bereits im alten Flächennutzungsplan als potentielle Wohnbaufläche dargestellt.

### **Archäologie**

Nach Aussagen der Landesarchäologie sind im vorliegenden Gebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Anfallendes Schmutzwasser wäre über die Kanalisation der Verbandsgemeinde Vallendar abzuleiten. Entsorgungsmöglichkeiten sind mit der VG Vallendar abzustimmen.

Gemäß der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ ist in der Wohnbaufläche mit geringen Abflusskonzentrationen zu rechnen.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist der Bereich „Neuwies“ als Kleingartenanlage ausgewiesen.

Der Umweltbericht beschreibt, dass eine Bebauung zu einem Verlust reicht strukturierter Grünflächen und des begrüntem Ortsrandes führt. Selbst bei einer Reduzierung der Wohnbaufläche verbleibt ein sehr hohes Konfliktpotential durch die Überbauung der Kleingärten und den Verlust der dort vorhandenen Baumbestände. Daher wird von Ausweisung der Wohnbaufläche im Umweltbericht abgeraten.

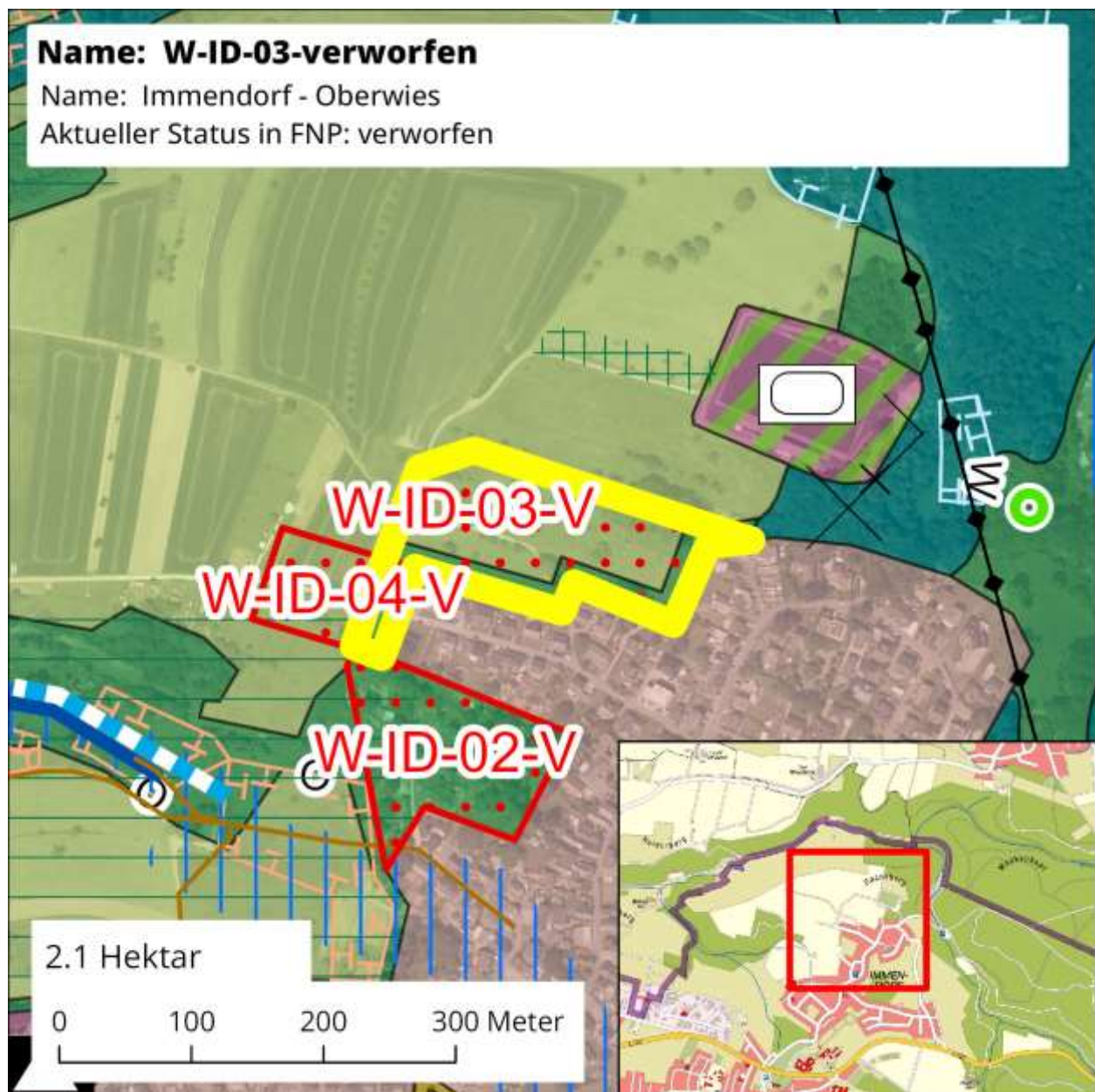
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Trotz des sehr hohen Konfliktpotentials stellt die Ausweisung im Vergleich zu den deutlich größeren Flächenausweisungen im bisherigen FNP lediglich eine kleine Ortsarrondierung dar, die im Vergleich mit der im alten FNP vorgesehenen Bebauung des gesamten Dachsberges mit einem verhältnismäßig geringen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist. Daher erscheint der Verwaltung dieser Eingriff durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar und insofern auch vertretbar.

Aufgrund der geringen Größe des neuen Baugebietes sind die zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastungen im Ortskern ebenfalls nur gering. Unproblematisch stellen sich die Aspekte Entwässerung und Archäologie dar. Eine Lösung der großen Konfliktpotentiale bezüglich der Umweltbelange wird jedoch mit einem hohen finanziellen und planerischen Aufwand einhergehen. Daher kommt die Stadtverwaltung abschließend zu dem Ergebnis, die vorgeschlagene Fläche im FNP als Wohnbaufläche darzustellen.

2020 hat der Ortsbeirat angeregt, auf das Baugebiet vollständig zu verzichten. Diesem Vorschlag ist der ASM mit Beschluss vom 11.12.2020 gefolgt, so dass die potentielle Baufläche ab diesem Zeitpunkt nicht mehr im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt wird.

#### 4.3.4.4. W-ID-03-verworfen – „Oberwies“



### **Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-ID-03 „Oberwies“ wurde vom Ortsbeirat als möglicher Ersatz für das entfallene Baugebiet W-ID-02 vorgeschlagen.

Aufgrund starker Ablehnung der Anwohner, Lärmkonflikten zum Sportplatz und Problemen bei der Entwässerung wurde im Laufe des Verfahrens vom Ortsbeirat und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität entschieden, dass das Baugebiet nicht im FNP dargestellt werden soll.

Dafür spricht auch, dass Streuobstwiesen zwischenzeitlich als gesetzlich geschützte Biotope definiert wurden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Eine Bebauung in diesem Bereich wurde vom Ortsbeirat Immendorf-Arenberg in der Sitzung am 05.02.2020 vorgeschlagen. Die potentielle Wohnbaufläche „Oberwies“ liegt im Nordwesten des Stadtteils Immendorf und stellt eine Abrundung des Siedlungskörpers dar. Die umgebende Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern, die auch den Bautyp für das Wohnbaugebiet vorgeben sollten. Das Gebiet kann nur über den Fuhrweg erschlossen werden. Das genaue Erschließungskonzept muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes erstellt werden.

Die Fläche war bereits im bisherigen FNP von 1983 als Baufläche dargestellt und zwar als Teilfläche der sehr großen Potentialfläche Dachsberg.

Der Ortsbeirat Arenberg / Immendorf beschloss am 03.03.2020, dass die Fläche einen größeren Abstand zum Sportplatz aufweisen und im Gegenzug Richtung Fuhrweg erweitert werden soll. Hintergrund ist, dass bereits Versorgungsleitungen im Fuhrweg liegen, die dann zur Versorgung des Neubaugebietes verlängert werden könnten.

Dies würde allerdings zu einer fingerartigen Ausdehnung des Siedlungskörpers führen, was dem grundsätzlichen städtebaulichen Leitbild der Stadt Koblenz widerspricht, nach dem Siedlungsflächen bevorzugt arrondiert und abgerundet werden sollen. Daher sah die Stadtverwaltung diese Entwicklung kritisch.

### **Archäologie**

Nördlich der potentiellen Baufläche befindet sich eine archäologische Fundstelle. Die vorliegenden Oberflächenfunde lassen auf eine vor- und frühgeschichtliche Besiedelung schließen. Anhand der Verteilung dieser Lesefunde lässt sich jedoch keine belastbare Aussage über die tatsächliche Ausdehnung des Befundes abgeben, daher muss die Fläche vor einer Bebauung mittels Prospektion untersucht werden.

### **Entwässerung**

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Anfallendes Schmutzwasser wäre über die Kanalisation der Verbandsgemeinde Vallendar abzuleiten. Entsorgungsmöglichkeiten sind mit der VG Vallendar abzustimmen.

### **Schallschutz**

Da die potentielle Wohnbaufläche nachträglich in den FNP aufgenommen wurde, ist dieses im Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt worden. Lärmkonflikte werden wahrscheinlich durch den Sportplatz nördlich der potentiellen Baufläche verursacht. Diese müssen im Bebauungsverfahren genauer untersucht werden, sind nach Einschätzung der Stadtverwaltung allerdings lösbar.

### **Umweltbelange**

Die Aufnahme wurde nach Fertigstellung der ersten Fassung des Umweltberichts 2020 vom Ortsbeirat vorgeschlagen. Daher ist die Flächen noch nicht detailliert im Umweltbericht bewertet worden. Diese Bewertung ist im weiteren Verfahren nachzuholen.

Die Teilfortschreibung des Landschaftsplanes hat die Fläche nur partiell betrachtet. Die betrachteten Teilflächen sind als Obststreuwiese ausgewiesen, sodass ein hohes bis sehr hohes Konfliktpotential mit den Umweltschutzbelangen anzunehmen ist. Inwieweit sich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umsetzen lassen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Bei der Überarbeitung des Umweltberichts im Jahr 2022 wurde für die Flächen ein sehr hohes Konfliktpotenzial ermittelt, da sie Bestandteil einer Biotopverbundachse zur Vernetzung landesweit bedeutsamer Artvorkommen und Lebensräume sind. Das artenreiche Grünland und die Streuobstwiesen gehören zudem zur Kulturlandschaft „Rechtsrheinische Hangterrassen mit Streuobstgebieten“ und sind insofern auch von Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte sind gemäß dem Umweltbericht nur mit sehr hohem finanziellen und zeitlichen Aufwand lösbar, selbst bei einer Reduzierung der Baufläche. Es wird daher empfohlen auf das Gebiet zu verzichten.

Dazu kommt, dass durch Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes während des FNP-Aufstellungsverfahrens Streuobstwiesen zu gesetzlich geschützten Biotopen deklariert wurden, die grundsätzlich nicht durch Bebauung zerstört werden dürfen.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Das Baugebiet war im bisherigen Entwurf zur FNP-Neuaufstellung nicht enthalten. Die Aufnahme in den FNP wurde vom Ortsbeirat angeregt.

Die Baufläche war Gegenstand einer Beratung im ASM am 11.12.2020. Es wurde beschlossen, dass die Flächen vorbehaltlich der ausstehenden Bewertung im Umweltbericht beibehalten werden soll.

Der Ortsbeirat hatte empfohlen, im Zusammenhang mit der Baufläche auch eine neue Erschließungsstraße / Umgehung im Flächennutzungsplan darzustellen. Der ASM hat sich einstimmig gegen diese neue Straße ausgesprochen.

Es sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, in denen die Aufnahme des Baugebietes W-ID-03 in den FNP abgelehnt wird. Die wesentlichen Argumente der Kritiker des Baugebietes lauten wie folgt:

- Es handelt sich nicht um eine Arrondierung und Abrundung des Siedlungskörpers, die die Stadt Koblenz laut Masterplan anstreben will, sondern um eine Ausbuchtung und periphere Ausdehnung der Siedlungsflächen.
- Die Hauptanbindung des neuen Wohngebietes an das Hauptverkehrsnetz erfolgt durch die Ortslage von Immendorf. Die Straße sind dort eng und ohne Bürgersteige, so dass sie nicht für die Aufnahme zusätzlicher Verkehrsmengen geeignet sind. Die engen Straßen sind insbesondere während der Bauphase problematisch. Der Reuschweg ist nicht gut genug ausgebaut, um als wirksame Entlastung für den Ortskern zu dienen. Aufgrund der schlechten Ausstattung des Stadtteiles Immendorf mit Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten erzeugt das Baugebiet vergleichsweise viel PKW-Verkehr. Durch die periphere Lage ist die Anbindung an den ÖPNV nicht ideal.

- Durch die Nähe zum Sportplatz Immendorf sind Lärmkonflikte zu erwarten. Der TUS 1899 Immendorf befürchtet, dass es zu Einschränkungen des Spiel- und Trainingsbetriebes kommen könnte.
- Der Bereich weist als Streuobstwiese eine hohe Bedeutung für den Arten- und Naturschutz auf.
- Der Bereich ist wichtig für die Naherholung.
- In den angrenzenden bestehenden Wohngebieten sind bei Starkregenereignissen die Keller vollgelaufen. Die Kanalisation ist in diesem Bereich überlastet. Die Ausweisung eines angrenzenden Wohngebietes verschärft die Situation. Durch die Hanglage kommt es bei Starkregenereignissen zu starken Abflüssen in und aus dem potentiellen Baugebiet.
- Es wird hinterfragt, warum andere Baugebiete, die bereits seit rund 40 Jahren im FNP dargestellt sind, insbesondere in Immendorf und Arenberg entfallen sollen, um dann mit dem W-ID-03 ein neues Baugebiet auszuweisen.
- Es wird hinterfragt, ob Kindergarten und Grundschule ausreichend dimensioniert sind.

Auf der anderen Seite gibt es eine Stellungnahme, die das Baugebiet befürwortet. Kurz gefasst lauten die Argumente wie folgt:

- Durch neue Baugebiete wird die demografische Entwicklung der Stadtteile stabilisiert. Es besteht hohe Nachfrage nach Baugrundstücken.
- Die Verkehrsanbindung kann durch den Bau von neuen Anbindungsstraßen, wie sie im bisherigen FNP vorgesehen waren, verbessert werden.

In Würdigung der kritischen Stellungnahme teilt die Stadtverwaltung die Einschätzung, dass das W-ID-03 hinsichtlich der Punkte Verkehrsanbindung, Starkregen und Lärmkonflikt Sportplatz problematisch ist. Es handelt sich um eine Siedlungsausdehnung in einer für das Stadtgebiet Koblenz sehr randlichen Lage. Das Baugebiet wurde nicht von der Verwaltung, sondern vom Ortsbeirat vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Vertrauensschutzes in städtische Planungen wird es als prinzipiell kritisch betrachtet, bereits im alten FNP dargestellte Baugebiet zu verwerfen und dann an anderen problematischen Stellen neue Flächen auszuweisen. Soweit die Flächen mit Blick auf städtebauliche Gesichtspunkte wie Erschließung und Bedeutung für den Artenschutz ähnlich bewertet werden, sollte die bestehenden Ausweisungen beibehalten werden.

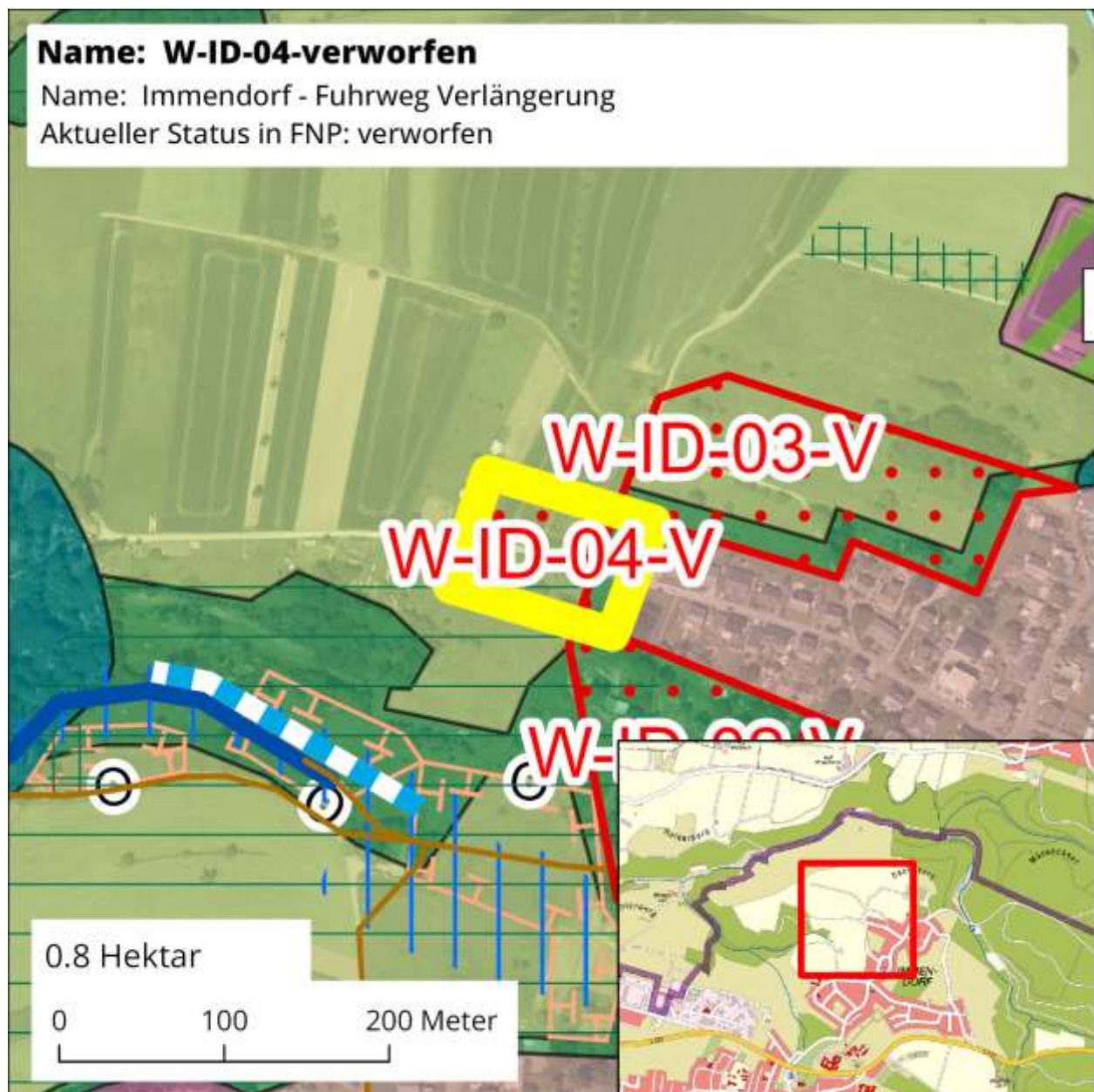
Eine Neuausweisung von Flächen sollte nur erfolgen, wenn diese städtebaulich eindeutig besser geeignet sind. Dies ist bei der Baufläche W-ID-03 nicht erkennbar.

Am 08.03.2023 hat der OBR erneut über die Baufläche beraten und nun einstimmig angeregt, auf das Baugebiet W-ID-03 zu verzichten. Der ASM hat sich diesem Beschluss in seiner Beratung am 25.04.2023 mehrheitlich bei einer Gegenstimme angeschlossen.

Daher wird das Baugebiet nicht weiter im FNP zur Ausweisung vorgeschlagen.

Dass zwischenzeitlich Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope definiert wurden, stützt diese Entscheidung nachträglich.

#### 4.3.4.5. W-ID-04-verworfen – „Verlängerung Fuhrweg“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W-ID-04 „Verlängerung Fuhrweg“ wurde auf Anregung einzelner Bürger und des Ortsbeirates geprüft. Aus Sicht der Stadtverwaltung handelt es sich um eine fingerartige Siedlungsentwicklung und keine Abrundung der Ortslage und wird daher kritisch betrachtet. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat darauf hingewiesen, dass die Ableitung der Niederschlagswässer aus dem Baugebiet problematisch ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hatte unter Würdigung dieser Bedenken entschieden, dass das Baugebiet nicht in den FNP aufgenommen werden soll.

### **Allgemeine Beschreibung**

In der frühzeitigen Beteiligung haben einzelne Bürger die Ausweisung eines Baugebietes in Verlängerung der Fuhrweges angeregt. Diesem Votum hat sich der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf angeschlossen und in seiner Sitzung am 03.05.2023 die Aufnahme des Baugebietes in den FNP befürwortet.

Bei der Verlängerung der Wohnbebauung entlang des Fuhrweges handelt es sich um eine fingerartige Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden von der Stadtverwaltung Abrundungen des Siedlungskörpers gegenüber fingerartigen Entwicklungen bevorzugt. Es soll sich nach Vorstellung des Ortsbeirates jedoch nur um eine kleine Ausdehnung mit maximal zehn Gebäuden handeln, so dass diese Entwicklung aufgrund ihrer geringen Größe städtebaulich dennoch akzeptabel wäre.

Es ist jedoch zu bedenken, dass die bereits diskutierte angrenzende neue Wohnbauflächen W-ID-03, welche ursprünglich auf Anregung des Ortsbeirates in den FNP-Entwurf aufgenommen wurde, zuletzt auch auf Empfehlung des Ortsbeirates (Sitzung am 08.03.23) nicht mehr weiterverfolgt werden sollte und der ASM in der Sitzung am 25.04.23 auch einen entsprechenden Beschluss gefasst hat. Diese Fläche wurde insbesondere von Anwohnern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung stark kritisiert.

Es ist zu erwarten, dass bei der anstehenden Offenlage des FNP-Entwurfes nun die vom Baugebiet W-ID-04 betroffenen Anwohnern ähnliche Argumente wie die Anwohner des bisher geplanten W-ID-03 vorbringen. Es ist argumentativ schwierig, das Gebiet W-ID-04 zu befürworten, während man das W-ID-03 ablehnt. Jedoch hat das W-ID-04 weniger direkte Anwohner als das W-ID-03.

### **Entwässerung**

Es gibt erhebliche Bedenken des Eigenbetriebes Stadtentwässerung gegen das Baugebiet. Dieser hat am 03.05.2023 für die Beratung im Ortsbeirat mitgeteilt, dass das Plangebiet W-ID-04 außerhalb des genehmigten Abwasserentsorgungsbereichs liegt und daher nicht zu befürworten ist.

Die gegenwärtige Abwasserableitung des Fuhrweges erfolgt über die Mischkanalisation zum Regenrückhaltebecken Immendorf mit anschließender Weiterleitung in das Kanalisationsnetz der VG Vallendar. Bei Entlastung der Kanalisation wird bei Regenereignissen nichtklärpflichtiges Mischwasser dem Meerbach sowie anschließend dem Immendorfer- und Mallendarer Bach zugeleitet.

Das neue Plangebiet wäre zukünftig im Trennsystem mit Maßnahmen zur Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu erschließen. Die Entsorgungssicherheit zusätzlicher Flächen mit Inanspruchnahme und Nutzung von Netzteilen und Gewässern innerhalb der VG Vallendar ist gegenwärtig nicht sichergestellt

### **Umweltbelange**

Das Baugebiet W-ID-04 wurde noch nicht bei der Umweltprüfung für den FNP berücksichtigt. Bei Übernahme dieses Baugebietes müsste der Umweltbericht vor der Offenlage ergänzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Umweltbewertung ähnlich kritisch wie beim benachbarten geprüften Baugebiet W-ID-03 ausfallen wird.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, das Baugebiet W-ID-04 nicht in den FNP-Entwurf aufzunehmen.

## Ergebnis der Prüfungen und Beratungen

Der OBR Arenberg-Immendorf hat am 08.03.2023 darüber beraten, ob zur tlw. Flächenkompensation für den Verzicht auf das W-ID-03 ein neues W-ID-04 in Verlängerung des Fuhrweges in den FNP aufgenommen werden soll. Am 08.03.2023 wurde dazu kein Beschluss gefasst, aber die Beratung auf den 03.05.2023 verschoben.

Am 03.05.2023 hat der OBR unter Kenntnis der kritischen Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung mit 7 Ja und 2 Nein-Stimmen mehrheitlich beschlossen, dass gegenüber dem ASM angeregt werden soll, das Baugebiet W-ID-04 im FNP auszuweisen.

In der Sitzung des ASM am 27.06.2023 wurde über das Baugebiet W-ID-04 beraten und beschlossen, dass es nicht in den FNP-Entwurf zur Offenlage und Behördenbeteiligung aufgenommen werden soll.

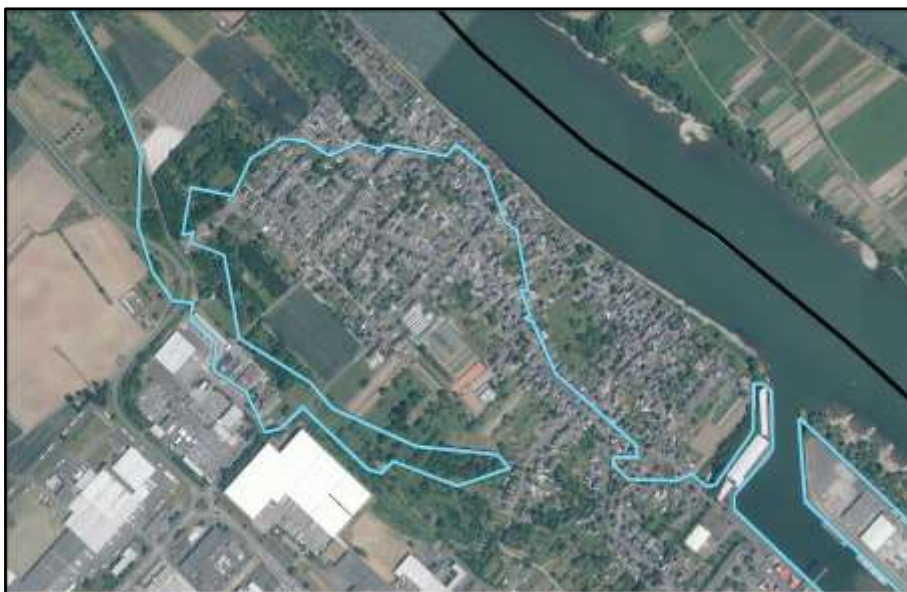
Im Rahmen der Offenlage/Veröffentlichung des FNP gab es die Anregung, das Baugebiet W-ID-04 doch in den FNP aufzunehmen. Dieser Anregung wurde in der Abwägung nicht gefolgt, so dass auf das Baugebiet weiterhin verzichtet wird.

### 4.3.5. Kesselheim

#### 4.3.5.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil

Der Stadtteil Kesselheim liegt nördlich des Koblenzer Hafens am linken Rheinufer. Kesselheim wurde 1969 eingemeindet und hat rd. 2.500 Einwohner.

Aus der Lage von Kesselheim zwischen dem Rhein und einem ehemaligen Altarm des Rheines ergibt sich eine starke Gefährdung durch Hochwasser. Der Stadtteil wird daher von drei Seiten von dem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins umschlossen. Da in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten unzulässig ist, kann die Entwicklung des Stadtteiles nur in Richtung Industriegebiet Rheinhafen erfolgen.



**Abbildung 20.: Kesselheim ist von Überschwemmungsgebieten umschlossen**



**Abbildung 21.: Ausdehnung eines extremen Hochwassers in Kesselheim**

Quelle: Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP, Onlinekarte, Download am 04.06.2020

Aufgrund des bereits heute geringen Abstandes des Ortes von dem Industriegebiet wäre eine solche Entwicklung jedoch mit Lärmkonflikten verbunden. Dabei ist neben der Frage, welche Lärmemissionen bereits heute von den Betrieben ausgehen, insbesondere zu berücksichtigen, in welchem Umfang in Zukunft Schall erzeugt werden darf. Die Unternehmen liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der ein Industriegebiet festsetzt und ansonsten keine weiteren Vorgaben zu zulässigen Lärmemissionen macht. Vor diesem Hintergrund sind die potentiellen Schall-Emissionen sehr hoch.

Grundsätzlich gilt hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das heißt, die bestehenden Wohngebiete müssen höhere Lärmimmissionen erdulden und die Betriebe können nicht so stark Schall emittieren wie dies bei einem ausreichenden Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe der Fall wäre.

Wenn die Wohnnutzung durch städtebauliche Planung näher an die Betriebe heranrückt, können die Betriebe ein Abwehrrecht geltend machen. Sie können sich gegen eine solche Planung wehren, weil zu befürchten ist, dass die näherkommende Wohnbebauung ihre bisher bestehenden Möglichkeiten der lärmintensiven Produktion einschränkt.

Bereits 2007 wurde eine Lärmgutachten für Kesselheim erstellt. Darin wird empfohlen, eine weitere Siedlungsentwicklung Richtung Industriegebiet zu vermeiden, da schon zum damaligen Zeitpunkt die Lärmrichtwerte am Ortsrand deutlich überschritten wurden. Es wurde außerdem als problematisch beurteilt, dass ein Teil des Betriebslärmes in großer Höhe erzeugt wird und daher nicht durch Lärmschutzwände abgeschirmt werden kann.

2019 wurde alle Entwicklungsflächen im FNP-Entwurf, bei denen Lärmkonflikte zu erwarten sind, erneut unter Schallgesichtspunkten untersucht. Auch das neue Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Siedlungsentwicklung in Richtung Industriegebiet sehr problematisch ist.

Des Weiteren weist der Bereich zwischen der Ortslage und dem Industriegebiet aufgrund alter Streuobstbestände eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Da jedoch alternative Flächen zur

Ortsentwicklung fehlen, wurde angestrebt, zumindest eine kleine Fläche für eine Eigenentwicklung des Ortes in diesem Bereich vorzusehen.

Zusammenfassend muss man feststellen, dass es in Kesselheim aufgrund der Hochwassergefährdung und Lärmbelastung und notwendiger Schutzabstände zum Industrie- und Gewerbegebiet Rheinhafen kaum potentielle für eine wohnbauliche Weiterentwicklung bestehen. Im Ergebnis werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung keine neue Wohnbaugebiete in Kesselheim ausgewiesen, obwohl der Ortsbeirat sich dringend zusätzliche Entwicklungsflächen gewünscht hat.

#### **4.3.5.2. Sonderfall: Bebauung der Südost-Seite der Straße „Im Sändchen“**

Die Straße im „Im Sändchen“ ist nur auf der nordwestlichen Seite mit Häusern bebaut. Die gegenüberliegende Seite ist unbebaut, obwohl dort schon Baugrundstücke parzelliert wurden.

Grundsätzlich soll angestrebt werden, Straßen in Wohngebiete von beiden Seiten zu bebauen, um die Aufwendungen für den Straßenbau und die Entwässerung möglichst wirtschaftlich zu nutzen. Vor diesem Hintergrund gab bereits mehrfach Vorstöße, auch die Südost-Seite der Straße einer Bebauung zuzuführen.

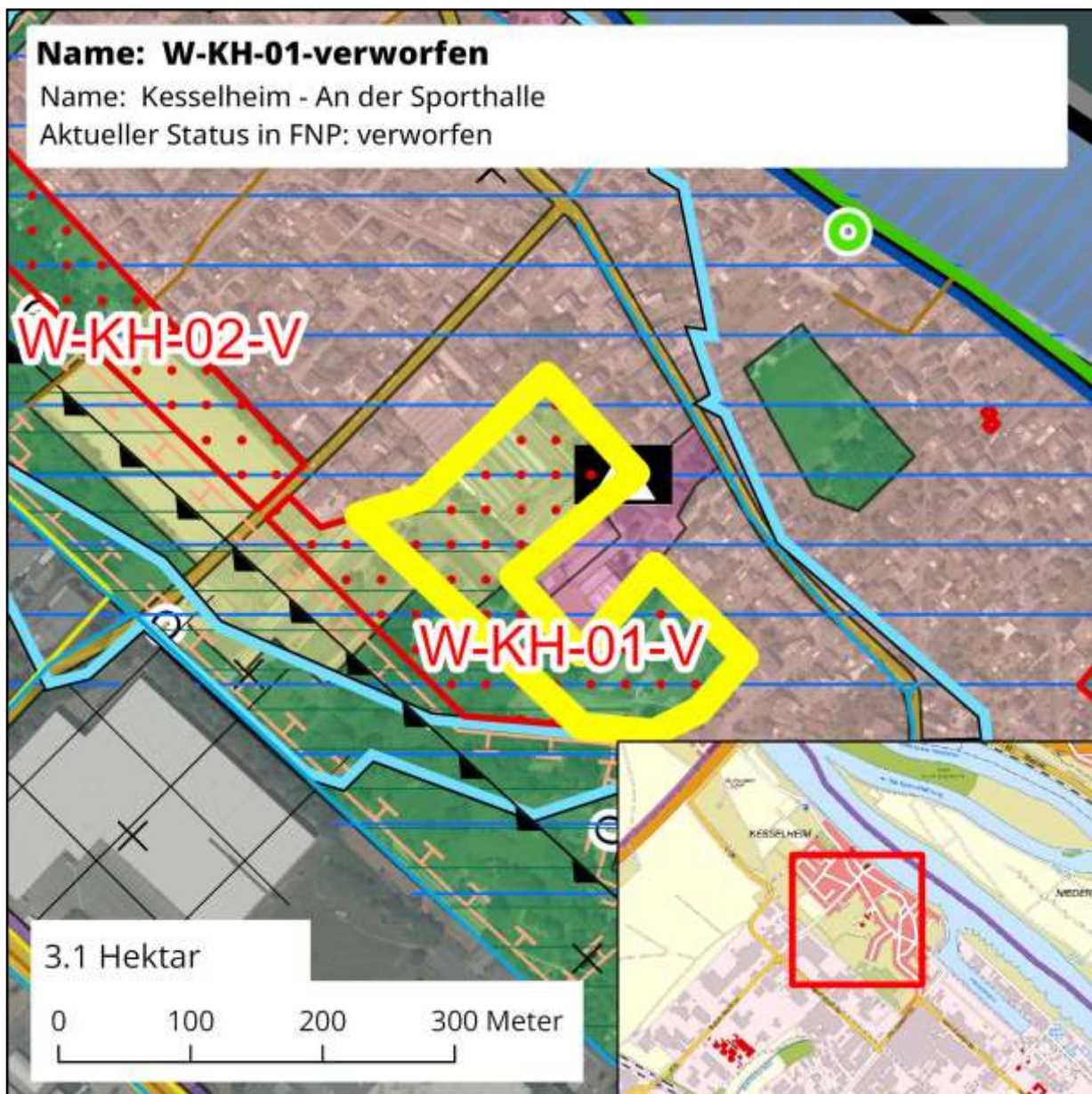
Problematisch ist jedoch, dass sich der Bereich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt. Weiterhin bestehen Lärmkonflikte aufgrund des in der Nähe gelegenen Rheinhafens und der gewerblichen Nutzungen dort. Aufgrund dieser Probleme konnten Planungen zur Ermöglichung einer Bebauung nicht abgeschlossen werden.

Im Entwurf FNP-Neuaufstellung war im Wissen um die Problemlage der Bereich dennoch als Wohnbaufläche dargestellt. So sollte auf dieser vorbereitenden Planungsebene die Option offengehalten werden, durch anschließende Planungen eine Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Im September 2022 hat die Eigentümerin einer Parzelle auf der Südost-Seite bei der Stadtverwaltung nachgefragt, ob langfristig eine Bebauung dort denkbar ist und von der Stadt angestrebt wird. Der Eigentümerin wurde mitgeteilt, dass das Grundstück sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und im Überschwemmungsgebiet befindet. Dort steht der Aufstellung eines Bauleitplanes die Bestimmung des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG entgegen. Möglicherweise sind in Zukunft geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Realisierung von Vorhaben ist dort tendenziell unwahrscheinlich. Der (wirksame) Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche dar.

Aufgrund dieser Entwicklung wurde die Darstellung einer Baufläche im Bestand bei der FNP-Neuaufstellung aufgegeben und eine Grünfläche ausgewiesen.

#### 4.3.5.3. W-KH-01-verworfen – „An der Sporthalle“



#### Kurzfassung und Fazit

Die Baufläche W-KH-01 „An der Sporthalle“ wurde auf Empfehlung der Stadtverwaltung in einen frühen FNP-Entwurf aufgenommen, um dem Ortsteil eine maßvolle Eigenentwicklung zu ermöglichen. Der Ortsbeirat hat diesen Vorschlag begrüßt und darüber hinaus eine weitere Ausdehnung des Baugebietes nach Südwesten Richtung Industriegebiet Rheinhafen angeregt.

Beim Baugebiet sind Konflikte zu den Lärmemissionen aus dem Industriegebiet und aufgrund der Hochwassergefährdung durch den Rhein zu erwarten. Eine Erweiterung des Gebietes hatte diese sogar noch verschärft.

Aus Gründen des Umweltschutzes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität entschieden, dass das Baugebiet nicht im FNP als Neubaufächen dargestellt werden soll. Die Planung wurde daraufhin aufgegeben.

### **Allgemeine Beschreibung**

Nordwestlich der Sporthalle der Grundschule Kesselheim wurde die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche geprüft. Aus planerischer Sicht erscheint eine Ortsrandarrondierung an dieser Stelle sinnvoll, zumal der Bereich bereits an drei Seiten überwiegend baulich gefasst ist.

Die umgebende Bebauung ist durch ältere Gebäude aus der Vorkriegszeit geprägt. Es handelt sich oft um ehemalige landwirtschaftliche Höfe auf schmalen Parzellen mit dem Wohnhaus an der Kurfürst-Schönborn-Straße und dahinterliegenden Hof und Scheune. Vereinzelt existieren jüngere Bauten, die auch auf rückwärtigen Grundstücken errichtet wurden.

An der Straße „Zur Bergpflege“ befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Da die langfristige Entwicklung des Betriebes nach aktuellem Stand ungewiss ist und Gartenbaubetriebe gemäß Baunutzungsverordnung in Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, sollte auch diese Fläche als potentielle Wohnbaufläche in den FNP übernommen werden. Gegebenenfalls hat der Eigentümer des Betriebs in Zukunft Interesse an einem Einbezug seiner Flächen in ein neues Baugebiet. Neben den Anbauflächen des Gartenbaubetriebes wird der Freibereich heute als extensive Streuobstwiese oder als privater Garten genutzt.

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheines befindet, liegt es dennoch in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die Abgrenzung des förmlichen Überschwemmungsgebietes basiert auf der Annahme des Eintritts eines hundertjährigen Hochwassers. Bei einem Hochwasser, das mit einer statistisch geringeren Wahrscheinlichkeit also z.B. alle 200 Jahre auftritt, ist eine Überschwemmung des Baugebietes nicht ausgeschlossen. Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen dies eindrücklich.

Demzufolge sollte bei einer künftigen Bebauung des Geländes die potentielle Gefahr einer Überschwemmung durch entsprechende bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden. Es ist möglich, dass sich durch den Klimawandel die Wahrscheinlichkeit extremer Hochwasser erhöht.

### **Archäologie**

Bereits vor Beginn des formellen FNP-Aufstellungsverfahrens fand eine informelle Vorabstimmung mit der Landesarchäologie statt. Dabei hat die Landesarchäologie empfohlen, dass im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Befunden im Zuge der Entwicklung der Wohnbauflächen baubegleitend Sachstandsermittlungen erfolgen sollten. Bislang sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebietes wird als unbedenklich angesehen.

### **Schallschutz**

In der Nachbarschaft des möglichen neuen Wohngebiets liegt eine Tennisplatzanlage. Südwestlich des Baugebiets beginnt mit rund 200m Abstand das Industriegebiet Rheinhafen. Daher müsste bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Schutz vor Lärmemissionen von den gewerblichen Flächen und den Sportanlagen besonders untersucht und berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang könnte auch über eine Verlagerung der Tennisplatzanlage an den künftigen Ortsrand nachgedacht werden.

Der Ortsbeirat hat sich mehrfach dafür ausgesprochen, potentielle Wohngebiete mit geringem Abstand zum Industriegebiet vorzusehen. Die Mitglieder des Beirates haben darauf hingewiesen, dass man subjektiv keine unangemessene Lärmbelastung in Kesselheim durch Ge-

werbelärm wahrnehme. Auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens wurde die Grenze der potentiellen Wohnbaufläche dennoch auf einer Linie vorgesehen, die vom Abstand der bestehenden Wohnbebauung zum Industriegebiet im Bereich der Straßen „Im Wolfsangel“ und „Im Kleestück“ vorgegeben wird.

Hintergrund ist, dass der Abstand zwischen den Wohngebieten und dem Industriegebiet nicht geringen ausfallen soll, als er bereits heute in weiten Teilen gegeben ist. Denn die Unternehmen müssen bei ihrer Lärmerzeugung schon heute auf die nächstliegende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Daher kann man davon ausgehen, dass mit dem neuen Wohngebiet grundsätzlich keine Verschlechterung für die Betriebe verbunden sein wird.

### **Umweltbelange**

Laut Umweltbericht käme es durch die Bebauung der Fläche zu einem vollständigen Verlust eines strukturreichen Biotopkomplexes, der eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und als Bestandteil des regionalen und lokalen Biotopverbundes hat. Des Weiteren liegen die Flächen in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes und haben Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Demzufolge kann das hohe Konfliktpotential voraussichtlich nur mit einem hohen finanziellen und zeitlichen Aufwand gelöst werden.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer hat darauf hingewiesen, dass es sich bei den Planflächen um die Betriebsstätte sowie die Produktionsflächen eines aktiven biologisch wirtschaftenden Gartenbaubetriebes handelt. Eine Verträglichkeit zwischen dem aktivem Gartenbaubetrieb und geplanter Wohnbebauung sei nicht gegeben. Der mit der Planung einhergehende Flächenverlust des Gartenbaubetriebes führt dazu, dass die Existenz des Betriebes zerstört wird. Die Landwirtschaftskammer sieht daher die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle kritisch.

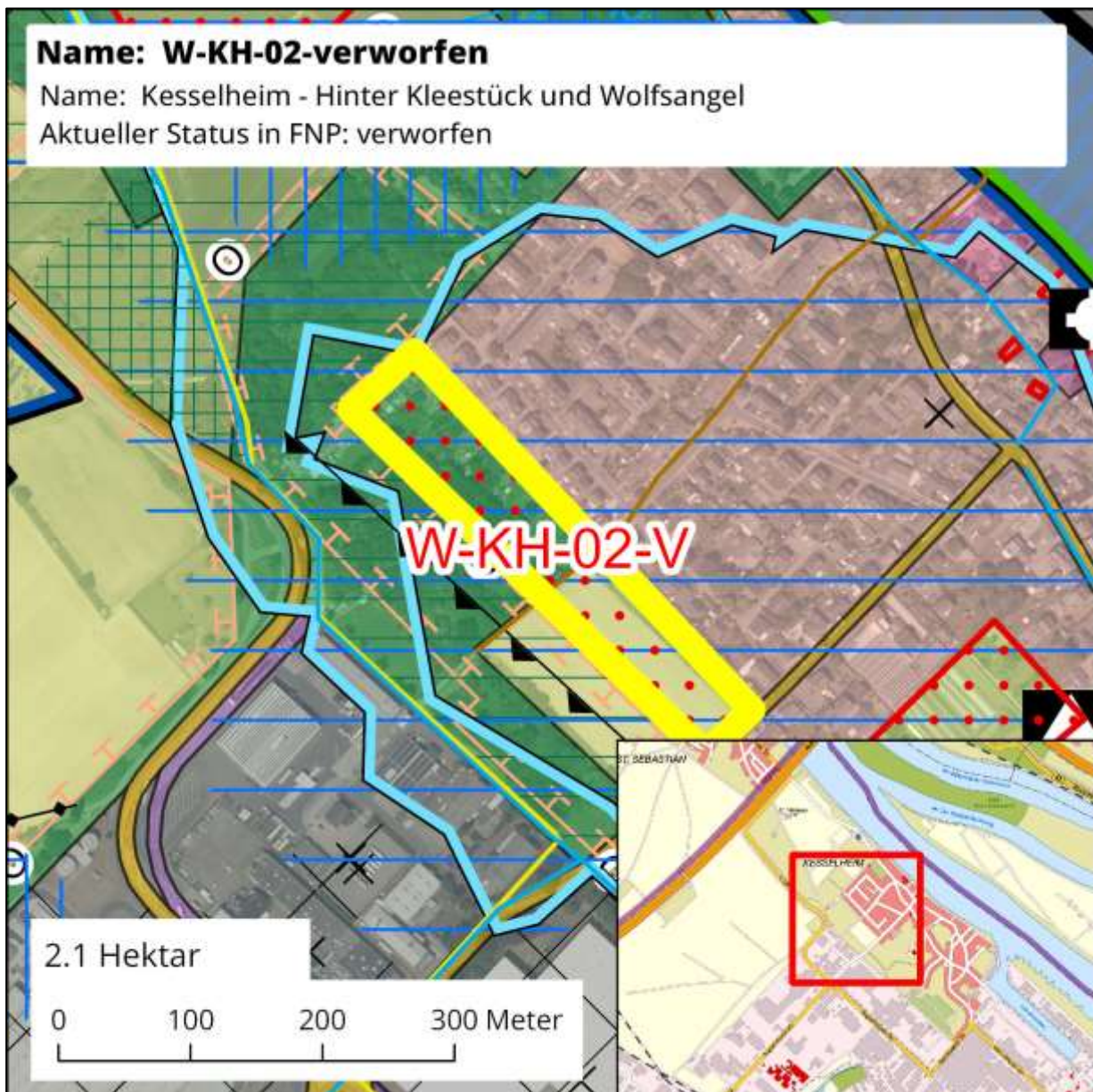
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung empfiehlt, die südwestliche Grenze des Plangebietes auf der Linie der anschließenden Ortslage zu arrondieren. Trotz der Lärmkonflikte und der Konflikte mit Belangen des Umweltschutzes erscheint eine solche Ausweisung vertretbar, um dem Ortsteil Kesselheim zumindest eine maßvolle Eigenentwicklung zu ermöglichen. Alternative Flächen stehen aufgrund des Überschwemmungsgebietes oder noch höherer Konflikte mit dem Lärmschutz nicht zur Verfügung.

Bei einer konkreten Bebauungsplanung sind die Belange des Gartenbaubetriebes in besonderer Weise zu berücksichtigen. Eine Planung unter Ausschluss der Flächen des Gartenbaubetriebes erscheint städtebaulich nicht sinnvoll, da der Betrieb einen großen Teil der Gesamtflächen ausmacht und zudem zentral liegt. Praktisch ist daher eine Planung nur zu realisieren, wenn der Betrieb aufgegeben wurde oder im Rahmen der Baulandausweisung eine Betriebsaufgabe denkbar und finanziell attraktiv ist.

Über das Baugebiet wurde im ASM am 11.12.2020 beraten. Der Ausschuss hat den Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten bei Stimmengleichheit abgelehnt. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde in der Stadtratssitzung am 24.06.2021 wieder aufgerufen und mehrheitlich beschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche nicht mehr als Vorschlag für ein neues Baugebiet, sondern als verworfene Prüfflächen geführt.

#### 4.3.5.4. W-KH-02-verworfen – „Hinter Kleestück und Wolfsangel“



#### Kurzfassung und Fazit

Die Baufläche W-KH-02 „Hinter Kleestück und Wolfsangel“ wurde auf Anregung des Ortsbeirates auf ihre Eignung geprüft. Lärmkonflikte mit dem in der Nähe liegenden Industrie- und Gewerbegebiet werden von der Stadtverwaltung als erheblich und nicht lösbar eingestuft, so dass die Planfläche als nicht geeignet eingestuft und nicht in den FNP aufgenommen wurde.

#### Allgemeine Beschreibung

Vom Ortsbeirat Kesselheim wurde ein Neubaugebiet Wohnen zwischen den Straßen „Zur Bergpflege“ und „Im Wolfsangel“ Richtung Industriegebiet Rheinhafen angeregt. Die Flächen liegen zwar außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, werden aber bei extremen Hochwasserereignissen dennoch überschwemmt.

Die Tiefe des potentiellen Baugebietes von etwa 50m ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass eine neue Erschließungsstraße von beiden Seiten bebaut werden können sollte, um eine kostenintensive einseitige Erschließung zu vermeiden.

Der alte Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz hat die betreffenden Flächen durchgängig als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass es sich hier um den Neuvorschlag einer Fläche auf Anregung des Ortsbeirates handelt.

Es ist grundsätzliche Ziel der Stadt Koblenz, neue Wohngebiete im fortgeschriebenen FNP bevorzugt nur dort vorzusehen, wo bereits der alte FNP Wohngebiete dargestellt hat. Hintergrund ist, dass nur in gut begründbaren Fällen von den bisherigen Ausweisungen abgewichen werden soll, weil die Bürger den bestehenden städtischen Planungen weiterhin Vertrauen entgegenbringen.

Vor diesem Hintergrund wäre es kaum vermittelbar, wenn die Stadt nun in großem Umfang neue Wohnbauflächen vorschlägt, wenn an andere Stelle großflächig auf bisherige Ausweisungen verzichtet wird. Deshalb sollen neue Wohnbauflächen in Bereichen, in denen der alten FNP bisher keine Wohnbauflächen vorsah, nur in besonders gut begründeten Ausnahmefällen im neuen FNP vorgesehen werden.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die ausgewiesene Entwicklungsfläche ist in den bisherigen abwassertechnischen Berechnungen der Stadt Koblenz nicht berücksichtigt. Die Beurteilung der Entwässerungsmöglichkeiten wäre im Bedarfsfall zu prüfen.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs- und Anlagenlärm vom Industriegebiet ein. Die durchgeführte Schallschutzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrslärmproblematik bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne große Probleme gelöst werden kann. Die Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms von der südwestlich des Plangebiets gelegenen gewerblich und industriell genutzten Flächen sind jedoch nur schwer zu bewältigen.

Die Unternehmen liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der ein Industriegebiet festsetzt, aber keine Vorgaben zu zulässigen Schallemissionen enthält. Daher haben die Unternehmen bisher das Recht zu stark lärmintensiven Produktionen.

Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung in geringer Entfernung gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Das heißt, die bestehenden Wohngebiete müssen höhere Lärmimmissionen in Kauf nehmen, als dies der Fall wäre, wenn ein Industrie- oder Gewerbegebiet erst neu ausgewiesen werden müsste.

Andererseits dürfen die Betriebe nicht so viel Schall emittieren, als wenn kein Wohngebiet in der Nähe wäre.

Bei einer Neuplanung kann man sich jedoch nicht auf dieses Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme berufen, weil

Wenn nun Wohnbebauung durch städtebauliche Planung näher an die lärm erzeugenden Betriebe herangeführt werden soll, kann man sich nicht auf das Rücksichtnahmegebot berufen. In einem Bebauungsplan müssten die Voraussetzungen dafür getroffen werden, dass die Lärmorientierungs- und Grenzwerte in dem Wohngebiet nicht überschritten werden. Hier kommt in der Regel der Bau von Schallschutzwänden als geeignete Maßnahme in Frage. In diesem

Fall erzeugen die Betriebe jedoch Lärm in großer Höhe, der durch Lärmschutzwände nicht effektiv abgehalten werden kann.

Um das neue Wohngebiet zu ermöglichen, wäre es notwendig, den Bebauungsplan für das angrenzende Industriegebiet zu ändern und die zulässigen Schallemissionen einzuschränken. Es ist zu erwarten, dass dies bei den betroffenen Unternehmen nicht auf Wohlwollen stoßen wird.

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat sich die Industrie- und Handelskammer deutlich gegen die Aufnahme des Wohngebietes in den FNP ausgesprochen. Die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Industriegebiet ist aus Sicht der IHK nicht gerechtfertigt und hätte ausschließlich negative Auswirkungen auf die dort ansässigen Unternehmen. Es würde in die bestehenden Rechte der Unternehmen zu schallintensiver Produktion eingegriffen.

### **Umweltbelange**

Laut Umweltbericht hat die Planung starke Konflikte mit dem Arten- und Biotopschutz. Zusätzliche Konflikte sind die Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III A) und im Vorranggebiet Artenschutz laut Regionalem Raumordnungsplan.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung ist der Ansicht, dass die potentielle Wohnbaufläche insbesondere aufgrund der Lärmproblematik nicht in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollte.

## **4.3.6. Lay**

### **4.3.6.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

Der Ortsteil Lay liegt südlich der Mosel am Eingang des engen Moseltales. Er wird von dem Fluss und dem Berghang zum vorderen Hunsrück begrenzt. Vom Ort hat man einen attraktiven Blick auf die andere Seite der Mosel mit den steilen Weinbergen zwischen Güls und Winningen.

Das ehemals ländlich geprägte Lay wurde 1970 in die kommunalen Grenzen der Stadt Koblenz eingemeindet und besitzt etwas weniger als 2.000 Einwohnern. In Lay überwiegt eindeutig die Wohnnutzung. Es gibt nur wenige Versorgungseinrichtungen. Ein Gewerbegebiet existiert nicht.

Der Dorfkern an der Mosel ist die bauliche Struktur eines ehemaligen Haufendorfes noch gut erkennbar. Dort, wo der Hang noch nicht zu steile für eine Bebauung ist, haben sich um den Ortskern Neubaugebiete der Nachkriegsjahrzehnte ausgedehnt.

Da Lay ein beliebter Wohnstandort ist, bestehen zwischenzeitlich kaum mehr Baulücken oder Potentialflächen zur Innenentwicklung.

Es ist Wunsch des Ortsbeirates neue Baugebiete auszuweisen, um eine Eigenentwicklung des Stadtteiles zu ermöglichen. Schon aufgrund der topografisch schwierigen Situation sind die Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung des Stadtteiles jedoch sehr eingeschränkt.

Die nördlichen Freiflächen zur Mosel hin liegen in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, in dem die Ausweisung von Neubauflächen unzulässig ist. Nach Süden steigt das natürliche Gelände stark an, so dass auch hier eine Bebauung nur schwer realisierbar wäre.

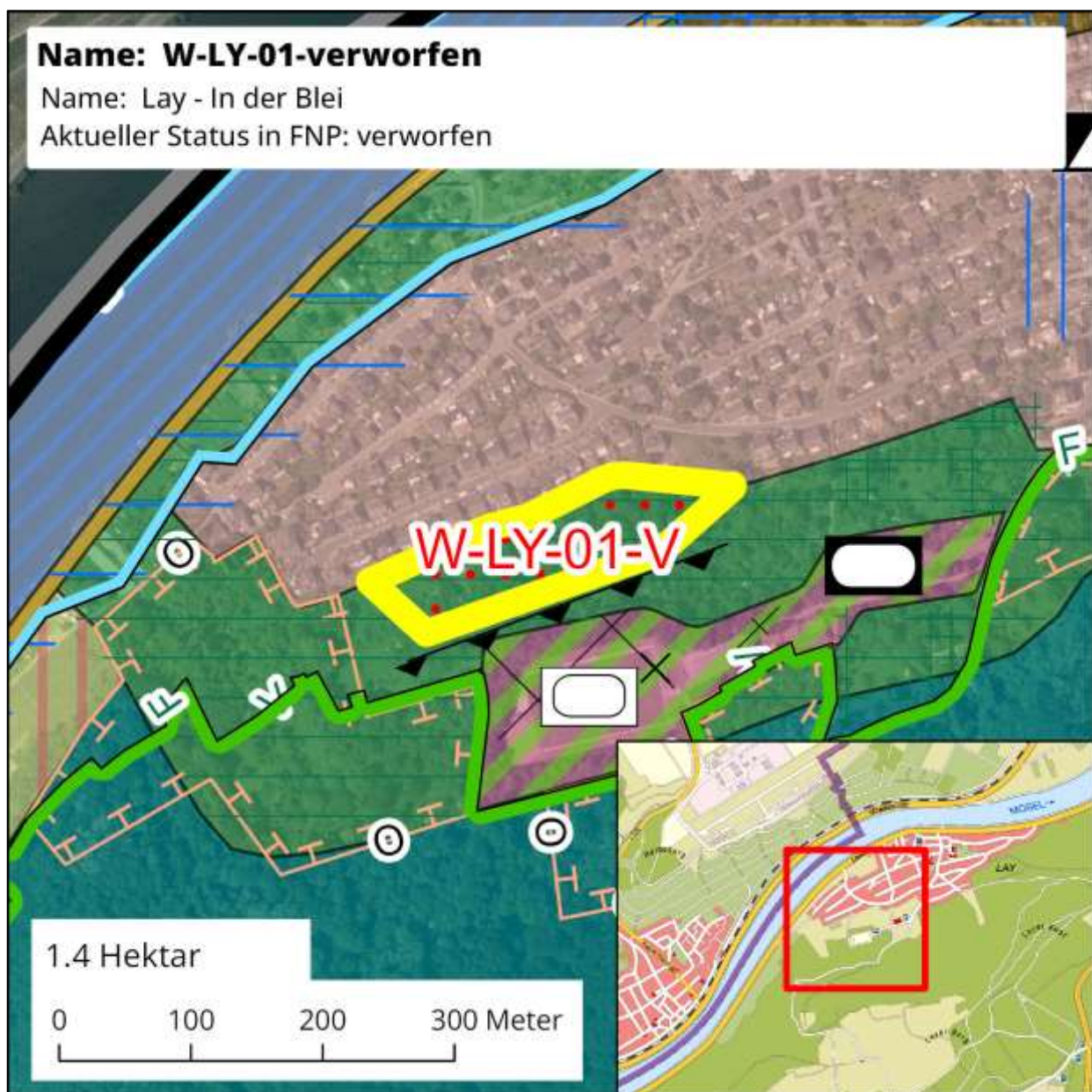
Dazu kommt die ökologisch hohe Wertigkeit der Umgebung von Lay, die sich auch durch die Ausweisung eines Vogelschutzgebietes und eines Fauna-Flora-Habitat-Gebiets manifestiert.

Eine besondere Problematik liegt zudem darin, dass der Südrand von Lay baulich weitgehend geschlossen ist und es daher nahezu keine Möglichkeit gibt, eine neue Erschließungsstraße durch die Bebauung zu führen.

Es gab bereits in den Vorjahren Vorstöße zur Entwicklung eines Neubaugebietes in Bereich zwischen dem südlichen Ortsrand und dem Sportplatz und die Stadt hatte schon den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde deutlich, dass die Konflikte kaum gelöst werden können. Daher soll dieses Baugebiet nicht in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden.

Somit bestehen keine Optionen für Neubaugebiete in Lay. Alle Entwicklungsmöglichkeiten für eine räumliche Ausdehnung des Ortes sind ausgeschöpft.

#### 4.3.6.2. W-LY-01-verworfen – „In der Blei“



### **Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-LY-01 „In der Lay“ wurde auf Anregung eines Ortsvorstehers und des Ortsbeirates auf seine Eignung als Wohnbaufläche geprüft.

Aufgrund erheblicher Konflikte beim Artenschutz, zu Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes und schwieriger Topographie hat die Verwaltung das Baugebiet als zur Ausweisung eines Baugebietes nicht geeignet eingestuft. Die Baufläche soll daher nicht in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Neubaugebiet „In der Blei“ liegt am südlichen Ortsrand von Lay in Hanglage und stellt das einzige potentielle Baugebiet für neue Wohnbauflächen in diesem Stadtteil dar.

Es würde sich nur bedingt um eine Ortsteilarrondierung handeln, da bereits ein klar definierter Ortsrand vorhanden ist.

Die umgebende Bebauung ist ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Erschließung des Gebiets könnte über eine Baulücke durch die Anlage einer Stichstraße mit Anbindung an die Legiastraße erfolgen. Hier besteht jedoch die besondere Problematik, dass diese Baulücke in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist und sich nicht in städtischem Eigentum befindet. Die Baulücke könnte daher jederzeit durch den jetzigen Eigentümer bebaut werden. In diesem Fall wäre die Möglichkeit der Erschließung des Baugebietes dauerhaft ausgeschlossen.

Die Flächen dieses potentiellen Wohngebiets sind durch einen dichten Bestand an Obstbäumen und Gehölzgruppen geprägt. Es handelt sich überwiegend um brachgefallene Wein- oder Obstbaumkulturen, auf denen durch Sukzession schon ein junger Wald entstanden ist.

Der alte FNP der Stadt Koblenz hat das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit würde das potentielle Baugebiet „In der Blei“ neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Aufgrund der topografischen Situation sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von Neubaugebieten in Lay sehr beschränkt. Um dem Ort dennoch eine Eigenentwicklung zu ermöglichen, wurde intensiv geprüft, ob im fraglichen Bereich die Realisierung eines neuen Wohngebietes realistisch ist. Diese Prüfung fand auch im Rahmen der Grundlagenermittlung für ein Bebauungsplanverfahren statt, für das der Stadtrat bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung der Baugebietsfläche über die städtische Kanalisation wäre möglich.

Nach der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ ist innerhalb der Entwicklungsfläche sowie zur Bebauung zum Ortsrand hin, eine sehr hohe Abflusskonzentration aufgrund der Hangneigung ausgewiesen.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs- und Sportlärm ein. Ein schalltechnisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Einwirkungen des Verkehrs- als auch des Sportanlagenlärms bewältigt werden können. Für die Entwicklung des Plangebiets wird aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrslärms der Einbau von Lüftern in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich.

## **Umweltbelange**

Der Landschaftsplans empfiehlt den Erhalt der Streuobstwiesen.

Laut Bewertung im Umweltbericht stellt das Baugebiet einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Landschaftsraum dar. Ausgleichsmaßnahmen wären in großem Umfang erforderlich. Auch aufgrund der Bedeutung der Fläche für den regionalen und lokalen Biotopverbund besteht hohes Konfliktpotential. Des Weiteren würde durch den Verlust von Höhlenbäumen gegen das artenschutzrechtliche Verbot des § 44 BNatSchG verstoßen. Ob die nötige Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden kann, ist fraglich. Daher sind die artenschutzrechtlichen Konflikte kaum lösbar.

Hinzu kommt, dass der Bereich im Regionalen Raumordnungsplan als Vorranggebiet für den Biotopverbund ausgewiesen ist und eine Bebauung der Fläche daher den Zielen des RROP widerspricht.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche ist aufgrund folgender Punkte sehr problematisch:

Das Gelände ist sehr steil. Beim Bau einer Erschließungsstraße würde eine teure Stützmauer oder große Böschungsflächen erforderlich. Dies reduziert die am Ende nutzbaren Grundstücksflächen und würde zu sehr hohen Erschließungskosten und Erschließungsbeiträgen führen.

Zur Schaffung einer Zufahrt in das Gelände müssen zwei Bauplätze umgewidmet werden. Eine Bebauung dieser Grundstücke würde eine Erschließung des Baugebietes unmöglich machen. Es ist unklar, wie die Eigentümer der Bauplätze entschädigt werden sollen, wenn die Stadt durch Planung der Erschließungsstraße die Baumöglichkeit entzieht.

Es sind Lärmschutzprobleme aufgrund des benachbarten Sportplatzes zu erwarten.

Die Vegetation weist einen hohen Wert für den Arten- und Naturschutz auf. Die Fläche ist daher im Regionalen Raumordnungsplan als Vorrangfläche für den Biotopverbund ausgewiesen ist. Voraussetzung für die Ausweisung eines Baugebietes wäre die Änderung des Regionalen Raumordnungsplanes oder die erfolgreiche Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.

Durch die unüberwindbaren Konflikte mit den Umweltbelangen, sowie der Raumordnung empfiehlt die Verwaltung eindringlich die Wohnbaufläche nicht in den FNP zu übernehmen.

### **4.3.7. Lützel**

#### **4.3.7.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

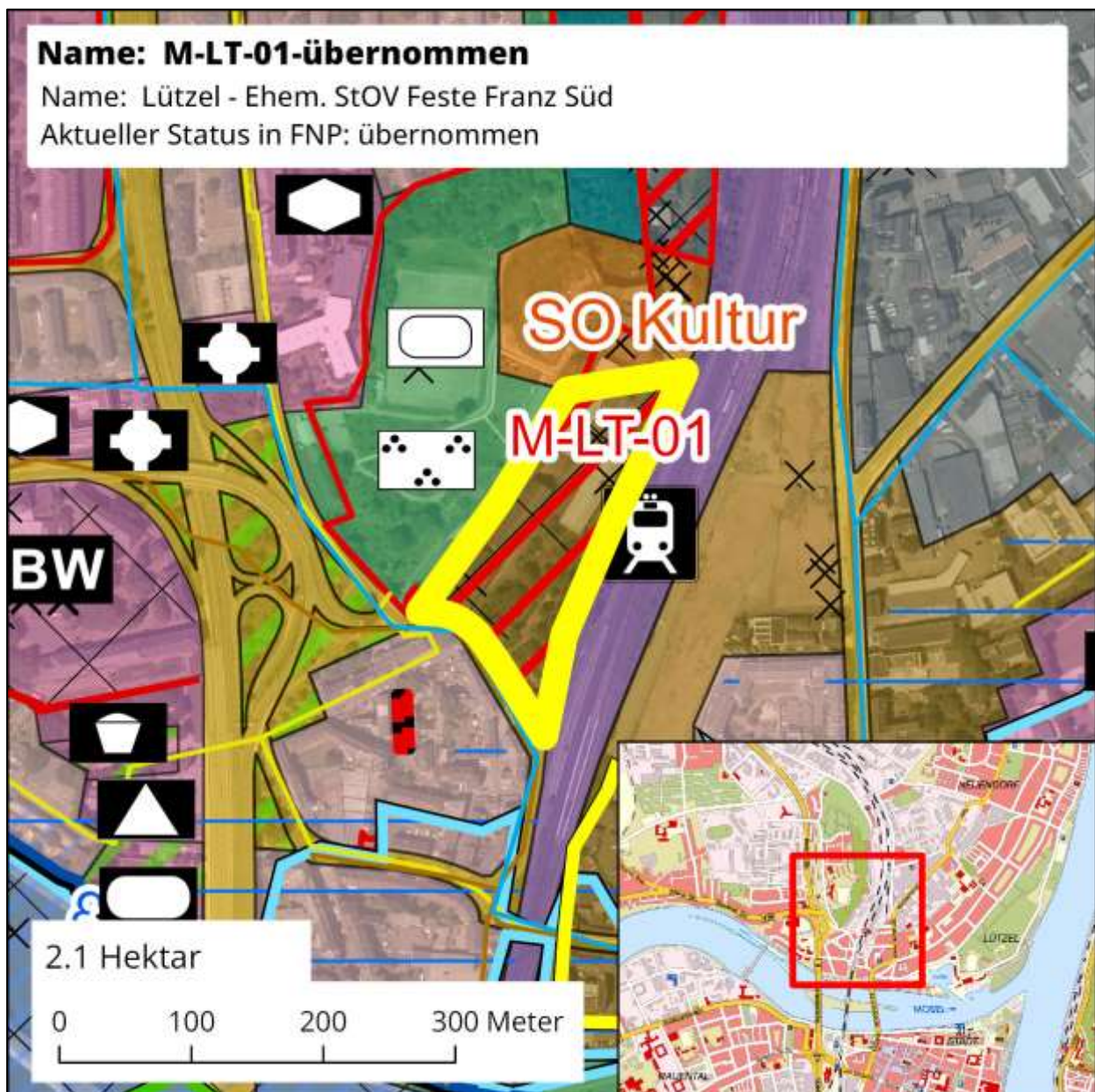
Lützel liegt auf der linken Rheinseite am nördlichen Ufer der Mosel gegenüber der Altstadt und ist einer der ältesten Stadtteile von Koblenz. Zusammen mit Neuendorf wurde Lützel 1891 als erste Gemeinden in die Stadt Koblenz eingemeindet.

Mit rd. 8.500 Einwohnern ist Lützel einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile. Lützel weist eine heterogene und teils sehr dichte Siedlungsstruktur auf. Es mischen sind verschiedene Nutzungen wie Wohngebiete, Gewerbebereiche, Einzelhandelsflächen, Kasernen und Kleingartenflächen. Daneben gibt es die innerörtliche Grünfläche Petersberg / Volkspark, die für die Naherholung wichtig ist. Die Siedlungsbereiche von Lützel gehen zum Teil nahtlos in die Siedlungsbereiche von Neuendorf und Metternich über.

Aufgrund der bereits dichten und vollflächigen Bebauung gibt es wenig Potentiale für eine Erweiterung der Siedlungsflächen. Der bisherige FNP von 1983 sah demnach keine Neubauflächen vor.

Potentiale zur Ausdehnung von Siedlungsflächen bestehen nur in der Umnutzung und Konversion von nicht mehr benötigten militärischen Liegenschaften und Bahnflächen. So wird bei der FNP-Neuausweisung im Bereich der ehem. Standortverwaltung (StOV) der Bundeswehr eine neue Mischbaufläche dargestellt, um diese geplante Umnutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

#### 4.3.7.2. M-LT-01 – „Ehem. StOV Feste Franz Süd“



### **Kurzfassung und Fazit**

Da die Standortverwaltung schon seit einigen Jahren nicht mehr von der Bundeswehr benötigt wird, verfolgt die Stadt schon seit längerem die Idee hier – neben der Aufwertung des benachbarten Volksparkes mit den Resten historischer Festungsanlagen – eine Konversion zu einer Mischbaufläche durchzuführen.

Um dies planungsrechtlich vorzubereiten, soll im Rahmen der FNP-Neuaufstellung die Mischbaufläche M-LT-01 dargestellt werden. Im Rahmen des FNP-Aufstellungsverfahrens sind keine Stellungnahmen oder Sachverhalte bekannt geworden, die dieses Vorhaben in Frage stellen.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die ehemalige Standortverwaltung (STOV) der Bundeswehr wird inzwischen nicht mehr militärisch genutzt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat als Eigentümerin der Liegenschaft die Aufgabe, die Flächen einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Daher sind in Kooperation zwischen der BImA und der Stadt Ideen und Konzepte für eine zivile Nutzung zu erarbeiten. Hierbei ist das unter Denkmalschutz stehende Areal der Feste Franz entsprechend städtebaulich zu integrieren.

Die Umgestaltung des Volksparkes und der alten preußischen Festungsanlagen zu einem Park und multifunktionalem Veranstaltungsgelände ist weit fortgeschritten. Dies wertet den gesamten Stadtteil und die geplante Mischbaufläche M-LT-01 deutlich auf.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der Bahnstrecke ist die Fläche starken Lärmemissionen ausgesetzt und eignet sich daher wahrscheinlich nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes. Weiterhin ist das Gelände aufgrund seiner geringen Breite zwischen Hang und Bahnstrecke für Betriebe mit großem Flächenbedarf nicht geeignet. Dennoch bietet die Fläche durch die zentrale Lage und den geringen Abstand zur Innenstadt Standortvorteile.

So ist der Standort in erster Linie für die Ansiedlung von kleineren (Handwerks-) Betrieben geeignet. Auch für (kreative) Dienstleistungen könnte der Standort wegen der spannungsreichen Lage in direkter Nachbarschaft zum neugestalteten Kernwerk Feste Franz attraktiv sein.

### **Archäologie**

Im Rahmen der Trägerbeteiligung weist die Landesarchäologie darauf hin, dass das Plangebiet im direkten Umfeld preußenzeitlicher Festungsteile liegt und entsprechend mit zugehörigen Bauteilen und Befunden zu rechnen ist. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sind weitere Abstimmungen und Untersuchungen zum Denkmalschutz dringend erforderlich.

### **Entwässerung**

Die Fläche ist bereits bebaut und entwässerungstechnisch erschlossen.

### **Schallschutz**

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der Bahnstrecke ist die Fläche starken Lärmimmissionen ausgesetzt. Zwar können aktive Lärmschutzmaßnahmen durch die Nähe zur Schallquelle den Lärm effektiv abschirmen, dennoch eignet sich der Bereich wahrscheinlich nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes. Aufgrund der Lärmsituation wurde auf die Darstellung eines Wohngebietes zugunsten einer Mischbaufläche verzichtet.

Eine genauere Analyse der Lärmbelastung und möglicher Schutzmaßnahmen muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

### **Grundwasserschutz**

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion im Rahmen der formellen Beteiligung

der Behörden mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in der Schutzzone IIIB des mit Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets Koblenz-Urmitz befindet. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung lassen in der Schutzzone IIIB keine neuen Flächen für Industrie zu. Die Ausweisung einer Mischbaufläche ist demnach möglich. Die Belange des Grundwasserschutzes sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes genauer zu prüfen.

Die Vorgaben und Beschränkungen der Rechtsverordnung, so insbesondere zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und ggf. zur gesicherten Ableitung von Löschwasser, sind im Zuge der Zulassung von einzelnen Anlagen zu prüfen und zu berücksichtigen.

### **Umweltbelange**

Da die Fläche bereits bebaut und genutzt wurde, sind durch das Mischgebiet keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten. Dennoch können im Gleisumfeld und im Bereich der verwitterten historischen Gebäude geschützte Arten vorkommen. Dies muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes genauer untersucht werden.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung ist der Auffassung, dass die Konversionsfläche ein hohes städtebauliches Potential aufweist und gerade vor der Zielvorstellung „Innen- vor Außenentwicklung“ im FNP als Mischbaufläche dargestellt werden soll.

Zu der Fläche sind im Rahmen der Behörden- und Bürgerbeteiligungen wenige Stellungnahmen eingegangen, die Planungen nicht grundsätzlich in Frage gestellt haben.

## **4.3.8. Metternich**

### **4.3.8.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

Metternich liegt links des Rheins am nördlichen Ufer der Mosel. Metternich wurde bereits 1937 nach Koblenz eingemeindet und stellt mit knapp über 10.000 Einwohnern einen der größeren Stadtteile von Koblenz dar.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Vielzahl an verschiedenen Nutzungen aus. So gibt es neben den gewöhnlichen Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten auch Sondernutzungen wie das Bundeswehrzentral Krankenhaus oder die Universität Koblenz. Dies führt zu unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen. Neben der offenen Bebauung mit Ein- oder kleinen Mehrfamilienhäusern ist auch die alte Dorfkernstruktur des ehemaligen Straßendorfes erkennbar.

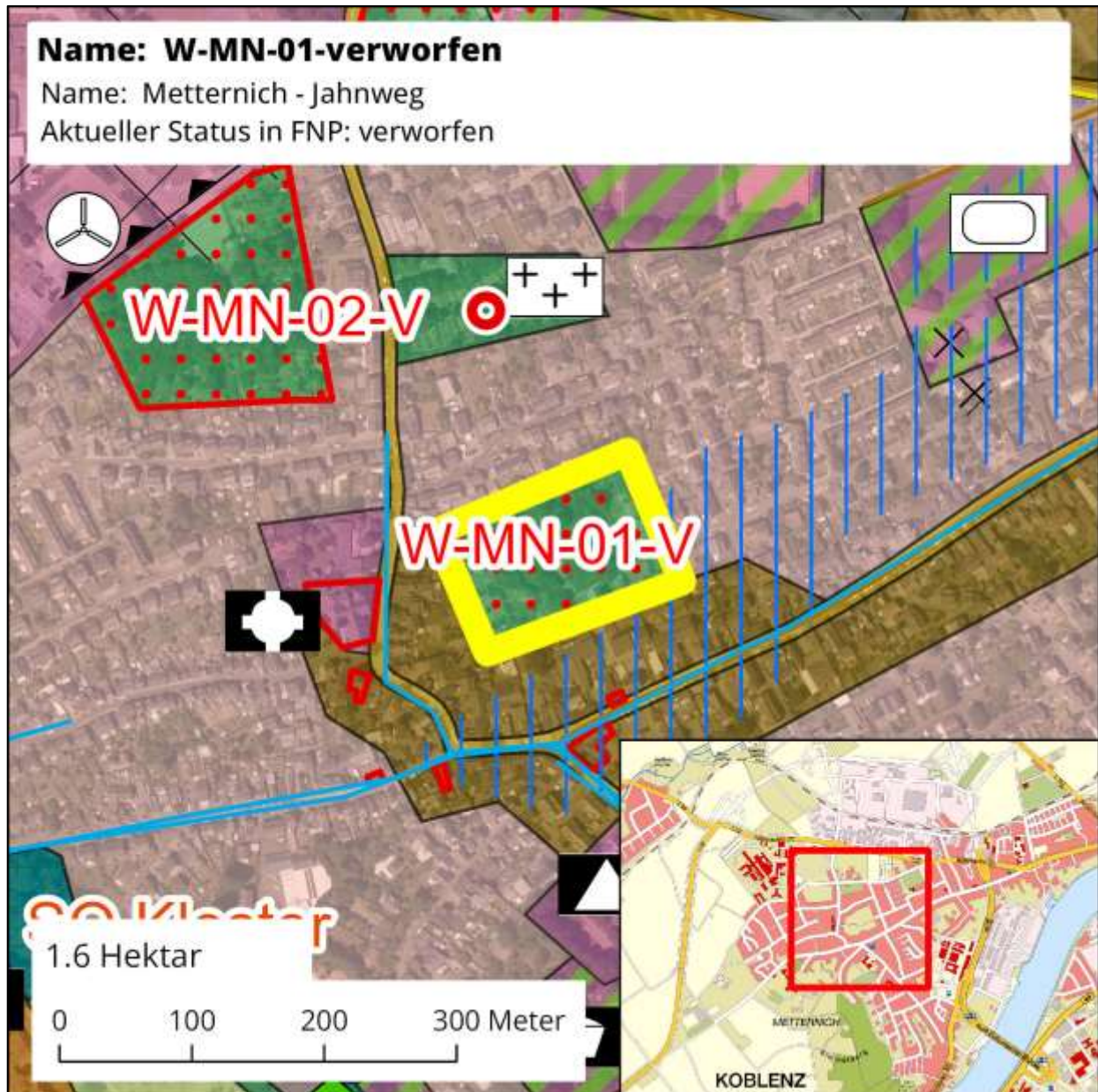
Nach Norden werden die Wohnbauflächen von Metternich durch gewerbliche Bauflächen und das großflächige Bundeswehrzentral Krankenhaus begrenzt. Im Osten grenzen die Siedlungsflächen von Lützel und im Süden die Mosel an. Eine wohnbauliche Erweiterung von Metternich wäre daher theoretisch nur nach Westen Richtung Kimmelberg und Heyer Berg denkbar. Hier würden Konflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben auftreten und der Verkehr könnte das übergeordnete Netz nur durch den Metternicher Ortskern erreichen. Daher ist eine wohnbauliche Entwicklung auch Richtung Westen sehr problematisch und wird nicht angestrebt.

Die Stadtverwaltung hat zu Beginn des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung daher die Darstellung von vier Innenbereichsflächen als Neubauflächen Wohnen vorgeschlagen. Im Aufstellungsverfahren wurde jedoch die Bedeutung dieser Flächen für die Naherholung und Durchgrünung des Ortsteiles erkannt und betont. Aus Sicht des Naturschutzes handelt es sich zudem um sogenannte Trittsteinbiotope. Bei zwei Potentialflächen haben sich zudem die Lärmemissionen des Hubschrauberlandeplatzes am Bundeswehrzentral Krankenhaus als prob-

lematisch herausgestellt. Daher wurde im Verlauf des FNP-Aufstellungsverfahrens alle vier untersuchten Bauflächen im Innenbereich von Metternich als nicht geeignet eingestuft und von einer Aufnahme als Wohnbaufläche in den FNP abgesehen.

Daraus folgt, dass im Rahmen der FNP-Neuaufstellung keine zusätzlichen Wohnbauflächen für den Stadtteil Metternich vorgesehen werden.

#### 4.3.8.2. W-MN-01-verworfen – „Jahnweg“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W- MN-01 „Jahnweg“ wurde von der Stadtverwaltung zur Ausweisung einer Wohnbaufläche empfohlen, weil dies dem städtebaulichen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Unter dem Eindruck einer Ortsbesichtigung, bei der insbesondere der ökologische Wert der reich strukturierten Fläche und die klimatischen Ausgleichsfunktion der Bäume ins Auge fiel,

hat die Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität Mitte 2021 entschieden, dass der Innenbereich nicht als Baufläche im FNP dargestellt werden soll.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die Fläche am Jahnweg befindet sich mitten im Ortsteil Metternich in einem Blockinnenbereich.

Die südliche Hälfte dieses Innenbereiches sollte bereits in früheren Jahren durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 „Stadtteilzentrum Metternich“ einer Bebauung zugeführt werden. Dieser Plan sah neben der Wohnnutzung auch die Ansiedlung von Einzelhandel vor. Das Planverfahren wurde jedoch eingestellt und nicht abgeschlossen.

Die innerörtliche Grünfläche ist am Rand fast durchgehend bebaut, wobei die Bebauung von ortskerntypischen alten Häusern mit einseitiger Grenzbebauung und von jüngeren Ein- und Mehrfamilienhäusern gebildet wird. Insbesondere an der Südseite reicht die Bebauung deutlich in den Blockinnenbereich hinein. Hier liegen auch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. In der Mitte der Fläche verläuft der Jahnweg als Fußweg in ostwestlicher Richtung. Eine Erschließung könnte nur von Osten über einen Stichweg von der Kemmertstraße aus erfolgen.

Da der Stichweg zur Erschließung von Einzelhandel vermutlich nicht ausreichend ist, sollte eine bauliche Entwicklung der Potentialfläche auf zusätzliche Wohnnutzung beschränkt werden. Zudem wäre bei einer Bebauung die Schaffung eines zentralen Platzes denkbar.

Die Bebauung der Innenbereichsfläche würde im Grundsatz dem städtebaulichen Leitbild „Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung“ entsprechen, das im Masterplan Stadtentwicklung Koblenz formuliert ist.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die entwässerungstechnische Erschließung der Baufläche ist gesichert, die Fläche wurde bereits in der Kanalnetzberechnung als potenzielle Erweiterungsfläche berücksichtigt.

Gemäß der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ kommt es in der Wohnbaufläche zu mäßigen Abflusskonzentrationen. Darüber hinaus liegt der südöstliche Teilbereich in einem überflutungsgefährdeten Bereich. Die Hinweise sind bei weiteren Planungen/Überlegungen zur Flächennutzung zu beachten.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Weil die Grünfläche kleinteilig parzelliert ist, sich im Eigentum zahlreicher Personen befindet und vom öffentlichen Straßenraum aus kaum wahrgenommen werden kann, hat sie keine einer Parkanlage vergleichbare Funktion. Sie ist lediglich für die Eigentümer und Pächter zugänglich. Die Nachverdichtungs- und Aufwertungspotentiale sollten zum Nutzen der weiteren Entwicklung des Stadtteils aktiviert werden. Gemäß der im Umweltbericht festgehaltenen Bewertung der Umweltverträglichkeit sind mit einer Bebauung der Fläche hohe bis sehr hohe Konflikte verbunden. Dies liegt zum einen an der Trittsteinfunktion der Fläche im lokalen

Biotopverbund und dem z.T. alten Baumbestand. Insofern können die artenschutzrechtlichen Konflikte, die bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, voraussichtlich nur mit hohem Aufwand gelöst werden.

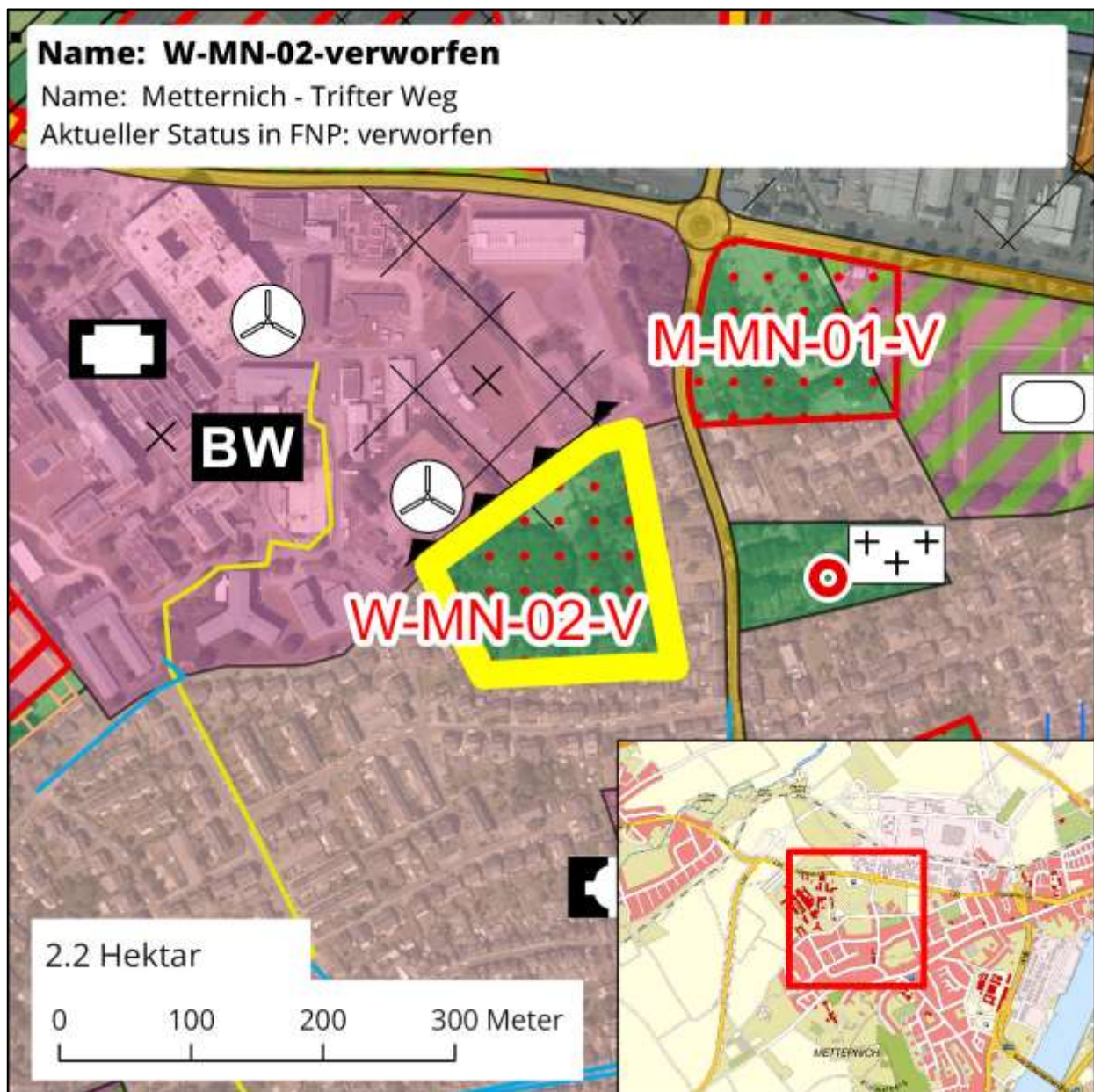
Bei einer vor Ort Besichtigung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität haben mehrere Ausschussmitglieder den ökologischen Wert der reich strukturierten Grünfläche und die Bedeutung der zum Teil mächtigen Bäume für den kleinklimatischen Ausgleich betont.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Der Erhalt von Trittsteinbiotopen im Siedlungszusammenhang und das Ziel einer Innenentwicklung stehen oft im Gegensatz. Da durch die Innenentwicklung ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich erhalten werden können und die Zersiedlung der freien Landschaft vermieden wird, soll im vorliegenden Fall eine Bebauung ermöglicht werden. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung eine Übernahme der Wohnbaufläche in den FNP. Dennoch sollten bei einer konkreten Bebauungsplanung Grünflächen in einem angemessenen Umfang, z.B. als Quartiersplatz integriert werden.

Das Baugebiet war Gegenstand einer Beratung im ASM am 11.12.2020. Dabei wurde der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, bei Stimmengleichheit abgelehnt. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde in der Stadtratssitzung am 24.06.2021 wieder aufgerufen und mehrheitlich beschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche nicht mehr als Vorschlag für ein neues Baugebiet, sondern als verworfene Prüfflächen geführt.

#### 4.3.8.3. W-MN-02-verworfen – „Trifter Weg“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W- MN-02 „Trifter Weg“ wurde von der Stadtverwaltung zur Ausweisung einer Wohnbaufläche geprüft, weil dies dem städtebaulichen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Lärmemissionen des benachbarten Hubschrauberlandeplatzes auf dem Gelände des Bundeswehrzentralkrankenhauses für die Ausweisung eines Wohngebietes zu hoch sind. Außerdem weist der Bereich einen hohen ökologischen Wert auf.

Daher empfiehlt die Stadtverwaltung, auf die Ausweisung einer Baufläche zu verzichten.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Neubaugebiet „Trifter Weg“ liegt am Nordrand des Stadtteils Metternich, in unmittelbarer Nähe des Bundeswehrzentralkrankenhauses. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Doppelhäusern. An der Straße Bienenstück besteht teilweise bereits eine hintere Bebauung in zweiter Reihe. Das Gebiet besteht insbesondere im westlichen Teil aus brachgefallenen Sukzessionsflächen mit einem ausgeprägtem Baum- und Gehölzbestand. Der Osten wird überwiegend kleingärtnerisch genutzt und an den Randbereichen im Süden und Osten liegen Hausgärten. Problematisch ist allerdings der benachbarte Hubschrauberlandeplatz des Bundeswehrzentralkrankenhauses. Im Jahr 2018 hat die Stadt ein Schallschutzgutachten zu der Frage erstellen lassen, ob die Entwicklung eines Baugebietes mit Blick auf die Lärmbelastung denkbar ist. Eindeutiges Ergebnis ist, dass die einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte weit überschritten werden und daher die Planung eines Baugebietes nicht möglich ist.

### **Archäologie**

Den Daten der Landesarchäologie kann entnommen werden, dass im Bereich „Trifter Weg“ frühgeschichtliche Grabfunde bekannt sind. Daher sollte in einem ausreichenden Zeitfenster vor dem eigentlichen Baubeginn der Oberboden abgetragen werden.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung der Baugebietsfläche über die städtische Kanalisation wäre möglich.

Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ weist in der Wohnbaufläche mäßige Abflusskonzentrationen auf. Die Erkenntnisse sind bei weiteren Planungen/Überlegungen zur Flächennutzung zu beachten.

### **Schallschutz**

Die Stadt hat bereits in den 90er Jahren den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in diesem Bereich gefasst. Das Planverfahren konnte allerdings nicht abgeschlossen werden, da die Lärmimmissionen vom direkt benachbarten Hubschrauberlandesplatz zu hoch sind. Theoretisch ist denkbar, dass langfristig der Landesplatz bei einem Umbau auf dem großen Gelände des BWZK nach Norden oder auf ein Gebäude verlegt wird. Dies würde zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation beitragen und wäre auch zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung von Metternich wünschenswert.

Allerdings wurden schon gleichzeitig mit der Gesamtfortschreibung des FNP umfangreiche Um- und Neubauten auf dem Gelände des BWZK geplant und umgesetzt. Bei diesen Maßnahmen wurde ein zweiter Hubschrauberlandesplatz auf einem Neubau vorgesehen. Der bisher vorhandene Landeplatz bleibt als Ersatz- und Ausweichplatz erhalten. Vor diesem Hintergrund ist eine wesentliche Verbesserung der Lärmsituation, die Realisierung eines neuen Wohngebietes am Trifter Weg ermöglichen würde, in weite Ferne gerückt. Vor diesem Hintergrund soll die Freifläche am Trifter Weg im FNP nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans ist die Fläche für den Erhalt von Haus- und Kleingärten ausgewiesen.

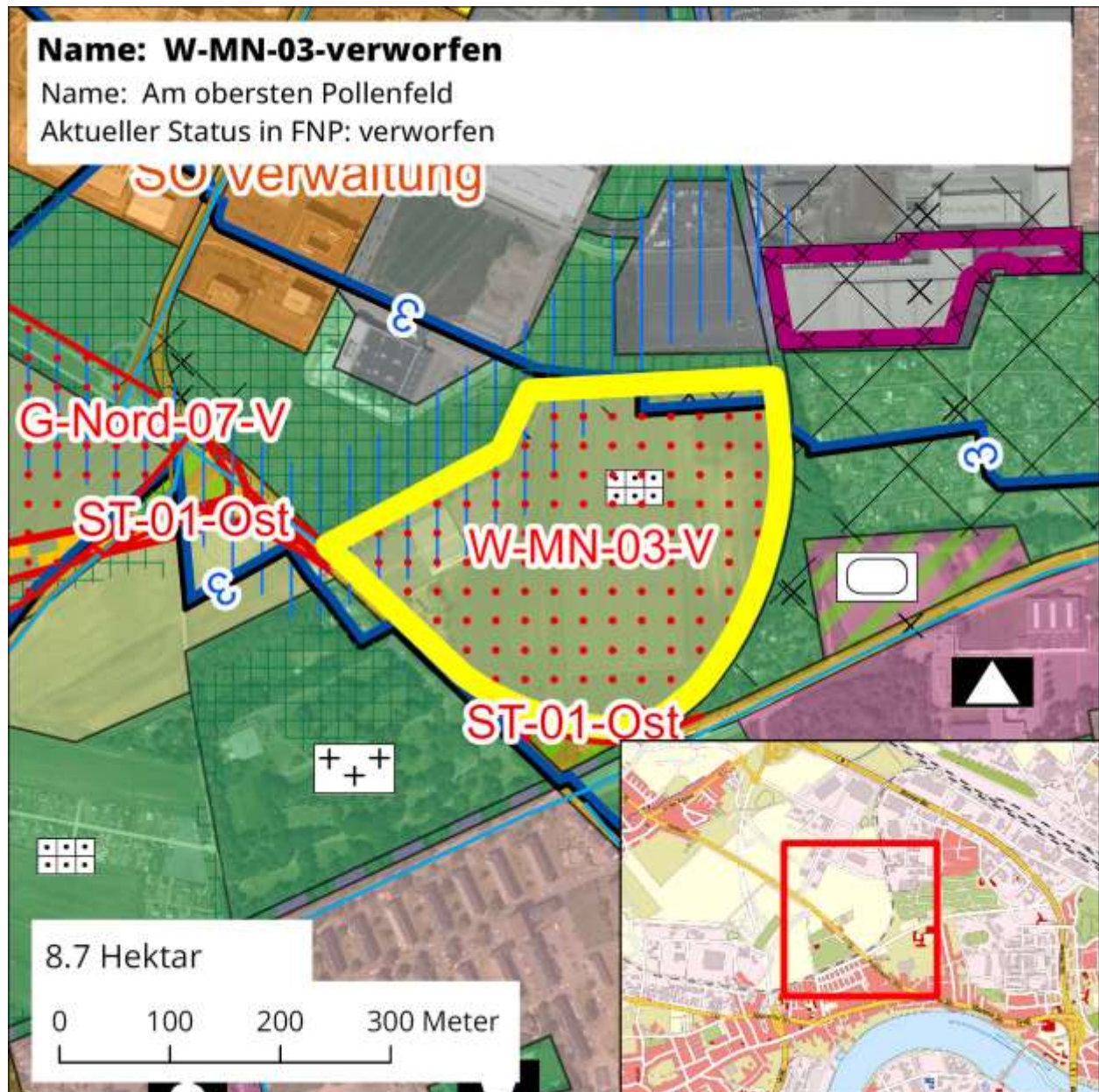
Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung der Fläche „Trifter Weg“ hat ergeben, dass die zu erwartenden Artenschutzkonflikte wahrscheinlich nicht lösbar sind und auch der Verlust der Fläche für den lokalen Biotopverbund an Ort und Stelle nicht ausgleichbar ist. Der Eingriff müsste somit an anderer Stelle durch umfangreiche Maßnahmen aufwendig kompensiert werden. Zusätzlich werden umfangreiche Vermeidungs- und

Minderungsmaßnahmen erforderlich. Der Umweltgutachter empfiehlt, die Fläche von einer Bebauung freizuhalten.

#### Ergebnis der Prüfungen und Beratungen

Die Stadtverwaltung empfiehlt, die Fläche aufgrund der Lärmproblematik und des sehr hohen Konfliktpotentials mit den Belangen der Umwelt die Wohnbaufläche nicht in den FNP zu übernehmen.

#### 4.3.8.4. W-MN-03-verworfen – „Am obersten Pollenfeld“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W-MN-03 sollte auf Antrag der Freien Wähler in den FNP aufgenommen werden. Diesem Antrag haben sich mehrere andere Fraktionen angeschlossen. Hintergrund ist der wahrgenommene Mangel an Wohnbaugrundstücken in Koblenz.

Die Verwaltung sieht das Baugebiet kritisch, da die Fläche bisher Teil eines wichtigen innerörtlichen Grünzuges ist. Konflikte mit Verkehrs- und Gewerbelärm sind zu erwarten. Die Industrie- und Handelskammer hat mitgeteilt, dass sie das Baugebiet ablehnt.

Im Ergebnis konnten die Anträge auf Aufnahme des Baugebietes in den politischen Gremien keine Mehrheit erreichen. Daher wird das Baugebiet nicht in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die Fraktion der Freien Wähler hat im Dezember 2020 eine Prüfung beantragt, ob die Fläche „Am obersten Pollenfeld“ für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes geeignet ist. In dem Antrag wurde auf die angespannte Situation des Wohnungsmarktes in Koblenz hingewiesen.

Für das Baugebiet spreche auch, dass es gut an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Es könnte gut per Fahrrad, PKW und ÖPNV erreicht werden.

Dennoch beurteilt die Verwaltung die Fläche für die Ausweisung eines Wohngebietes als nicht geeignet, weil sie Bestandteil eines Grünzuges ist, der von der freien Landschaft im Bereich Rübennach / Bubenheim bis zur Kleingartenanlage Sonnenland reicht. Durch eine Bebauung würde dieser Grünzug zerschnitten und die Kleingartenanlage Sonnenland zu einer grünen Insel innerhalb der Bebauung. Dieser Grünzug stellt nach Daten des Landesamtes für Umwelt einen Kaltluftabflusskorridor dar.

Das potentielle Wohngebiet wäre räumlich von den benachbarten Wohnbauflächen getrennt und hätte somit den Charakter einer eigenständigen „Trabantensiedlung“. Laut dem städtebaulichen Leitbild der Stadt Koblenz soll stattdessen vorrangig eine maßvolle Abrundung und Arrondierung bestehender Siedlungsflächen angestrebt werden.

Das Wohngebiet würde nördlich direkt an Gewerbegebiete angrenzen, so dass Emissionskonflikte zu erwarten sind.

Nach der Fertigstellung der Ost-West-Achse der Nordtangente soll auch der weitere Verlauf der Verkehrsverbindung bis zur B 9 über den Bubenheimer Weg und die Eifelstraße gestärkt und ausgebaut werden. Dies ist Voraussetzung für eine Entlastung der Rübener und Trierer Straße und dient der Umgehung und Verkehrsentslastung der Ortslage Metternich. Allerdings ist dadurch mittelfristig auch eine Verkehrszunahme auf dem Bubenheimer Weg und der Eifelstraße zu erwarten. Auch dies würde zu Lärmbelastungen für das geplante Baugebiet führen.

### **Archäologie**

Aus Sicht der Landesarchäologie bestehen Bedenken und Vorbehalte, da am nördlichen Rand der Planfläche aus früheren Untersuchungen (1973\_0055) eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt ist. Die dabei geborgenen Oberflächenfunde können auf eine so alte Siedlungsstelle hindeuten. Sollte die Fläche überplant werden, ist in jedem Fall eine Sachstandsermittlung in Form einer geophysikalischen Untersuchung einzuplanen.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Statt die Fläche als potentielle Wohnbaufläche auszuweisen, hat die Stadtverwaltung die Entwicklung eines grünen Bandes empfohlen, das von der Nordtangente bis fast zur B9 reicht. Zielführend wäre es daher, die Fläche für Kompensationsmaßnahmen für die Umsetzung anderer Wohnbaufläche zu nutzen oder als Kleingartenanlage zur Arrondierung und Erweiterung der bestehenden Anlagen Sonnenland und Weinacker auszuweisen. Die vorhandene räumliche Trennung der gewerblich und wohnbaulich genutzten Bereiche sollte beibehalten werden.

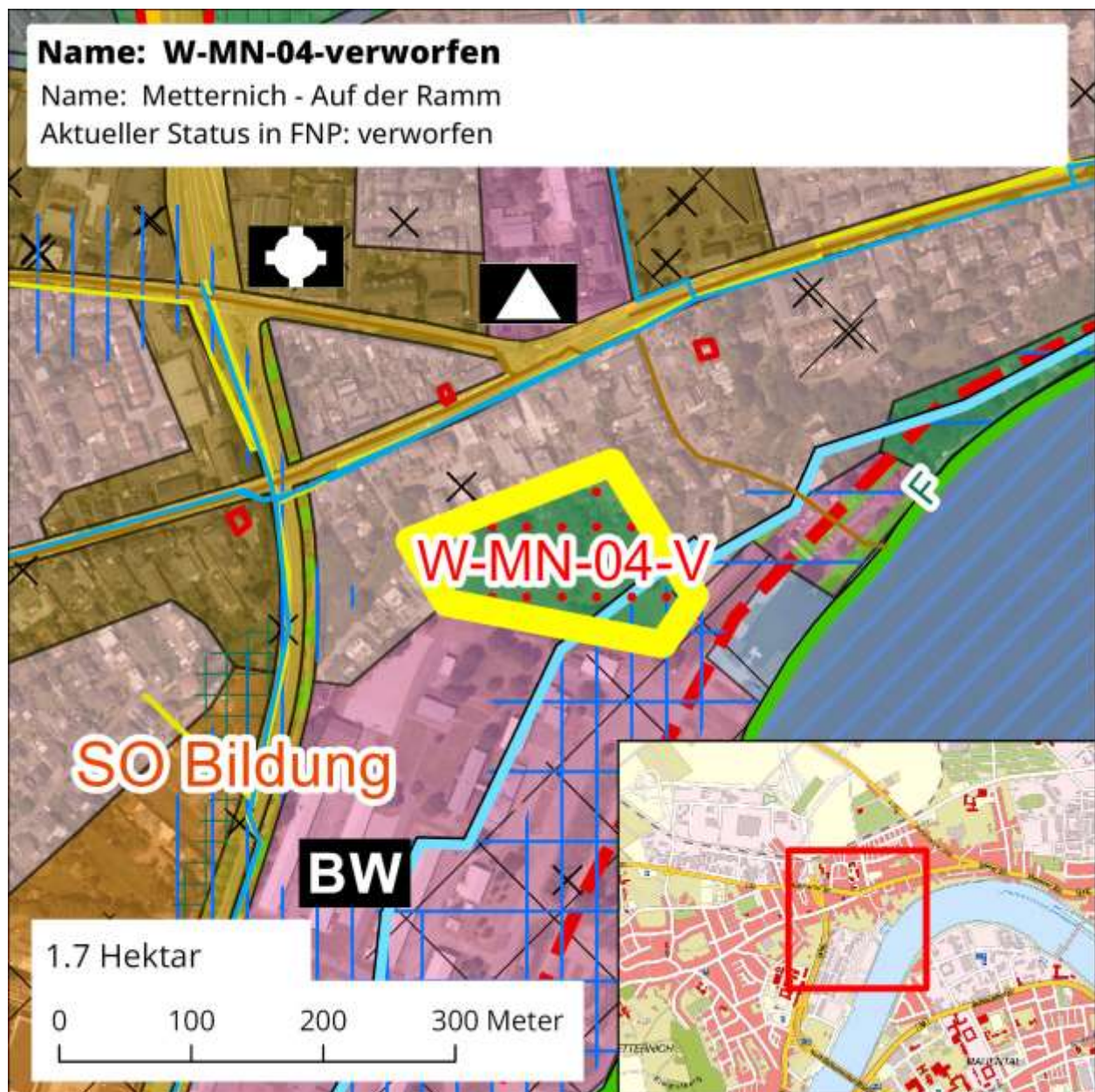
Der Antrag der Freien Wähler wurde mit Beschluss des ASM am 09.02.2021 bei einer Ja-Stimme zurückgewiesen.

Mit Antrag AT/0048/2023 beantragen die Fraktionen vom FREIE WÄHLER, CDU, FDP und WGS wiederholt die Aufnahme des Baugebietes in den FNP. Eine Beratung darüber soll am 17.05.2023 im ASM erfolgen. In dieser Sitzung hat sich der Ausschuss mit 8 Ja zu 10 Nein-Stimmen gegen den Antrag und gegen die Aufnahme des Baugebietes in den FNP ausgesprochen.

In der Stadtratssitzung am 21.07.2023 hat die Fraktion FREIE WÄHLER einen Änderungsantrag zum Beschluss über die Freigabe des FNP-Entwurfes für die Offenlage und Behördenbeteiligung eingebracht. Demnach sollte in den Planentwurf das Baugebiet W-MN-03 „Am obersten Pollenfeld“ aufgenommen werden. Der Stadtrat hat diesen Änderungsantrag mehrheitlich abgelehnt.

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Industrie- und Handelskammer mitgeteilt, dass sie den Verzicht auf die Wohnbauflächenausweisung begrüßt. Diese Bewertung ergibt sich aus Nähe zu nördlich gelegenen Gewerbeflächen, hier wären Emissionskonflikte sehr wahrscheinlich.

## 4.3.8.5. W-MN-04-verworfen – „Auf der Ramm“

**Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-MN-04 „Auf der Ramm“ wurde auf die Eignung zur Darstellung als Wohnbaufläche im FNP geprüft, weil sich in diesem Bereich bereits auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ hier eine Bautätigkeit feststellen lässt.

Diese Überlegungen standen in Verbindung mit einer möglichen Konversion der Wehrtechnischen Dienststelle. Aufgrund der weltpolitischen Entwicklung steht eine Konversion jedoch nicht mehr zur Debatte. Vielmehr ist mit starken Lärmemissionen durch schweres militärisches Gerät zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund wurden die Planungen zur Ausweisung eines Wohngebietes in Nachbarschaft der Wehrtechnischen Dienststelle aufgegeben.

### **Allgemeine Beschreibung**

Der Bereich nördlich der Wehrtechnischen Dienststelle 41 wurde schon mehrfach für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung eines Wohngebietes in den Blick genommen. Daher wird die Fläche in der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplan als Untersuchungsbereich aufgeführt.

In den letzten Jahren wurden bereits mehrere Wohngebäude auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch genehmigt. Wegen fehlendem Bebauungsplan erfolgt die Erschließung dieser Baugrundstücke über einen Privatweg im Eigentum einer Bauträgergesellschaft. Dieser Weg entspricht nicht den Anforderungen an eine öffentliche Erschließung.

### **Schallschutz**

Im Rahmen der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren hat die Bundeswehr angegeben, dass auf regelmäßig schweres Gerät getestet wird, was mit erheblichen Lärmemissionen verbunden sei. Die subjektive Lärmwahrnehmung vor Ort kann von diesen Angaben abweichen.

Dennoch konnte nicht nachgewiesen werden, dass die bei einem Bebauungsplan maßgeblichen Lärmwerte eingehalten werden können. Die Bebauungsplanverfahren konnte daher nicht weitergeführt werden.

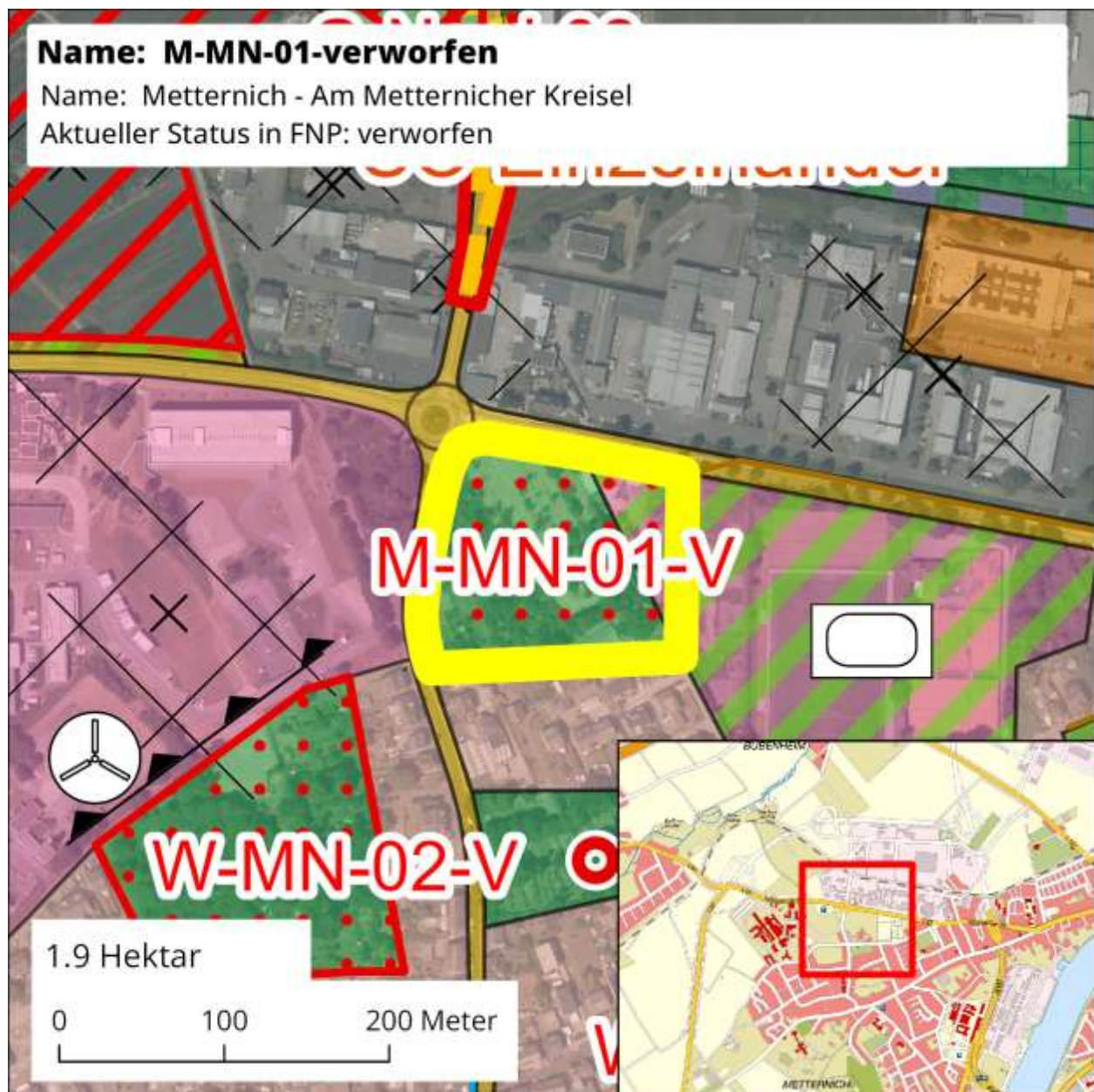
Hoffnungen, dass die Wehrtechnische Dienststelle nicht mehr für Zwecke der Landesverteidigung genutzt werden muss und diese attraktive Lage mit Blick über die Mosel im Rahmen einer Konversion zu einem Wohngebiet umgestaltet werden kann, haben sich aufgrund geänderten Gefährdungslage in Europa in Folge des Angriffes auf die Ukraine leider zerschlagen.

Vor diesem Hintergrund wird die Fläche auch im Flächennutzungsplan nicht als Bauland dargestellt.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Da eine Konversion der Wehrtechnischen Dienststelle zwischenzeitlich unwahrscheinlich ist und starke Lärmbelastungen durch schweres militärisches Gerät zu erwarten sind, wurde die Planung zur Ausweisung eines Wohngebietes aufgegeben.

## 4.3.8.6. M-MN-01-verworfen – „Am Metternicher Kreisel“

**Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W- MN-02 „Trifter Weg“ wurde von der Stadtverwaltung zur Ausweisung einer Wohnbaufläche geprüft, weil dies dem städtebaulichen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Im FNP-Aufstellungsverfahren war das Baugebiet in den politischen Gremien sehr umstritten, da die Fläche ökologisch hochwertig ist und einen alte Streuobstwiese darstellt.

Nachdem durch Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes Streuobstwiesen zu pauschal geschützten Biotopen deklariert worden sind, sieht die Verwaltung auch nach Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde keine Möglichkeit mehr, die Fläche rechtsicher zu einen Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund, wurde die Planung aufgegeben. Die Fläche wird in den FNP-Neuaufstellung nicht als Mischbaufläche aufgenommen.

### **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem potentiellen Baugebiet „Am Metternicher Kreisel“ handelt es sich um einen Freibereich, der weitgehend von Bebauung umschlossen ist. Im Süden grenzt er an bestehende Wohnbaugebiete von Metternich, im Osten an den Metternicher Sportplatz, im Norden an das Gewerbegebiet Metternicher Feld und im Westen an das Gelände des Bundeswehrzentrankrankenhauses.

Große Flächenanteile im potentiellen Neubaugebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Die Stadt könnte daher an den Bodenwertsteigerungen durch eine bauliche Entwicklung partizipieren. Sie könnte auch besonderen Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung der Bebauung nehmen, die über die Regelungsmöglichkeiten durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan hinausgehen.

Investoren haben Interesse an der Bebauung der Fläche gezeigt. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde bereits eingeleitet.

Der überwiegende Teil der potentiellen Baufläche wird bisher als Streuobstwiese genutzt. Daneben werden Flächen von einer Gärtnerei und einer Baumschule in Anspruch genommen.

Eine Bebauung des Geländes würde eine Arrondierung des Ortsrandes darstellen. Solchen Entwicklungen räumt die Stadt Koblenz grundsätzlich Vorrang vor einer Bebauung von Außenbereichsflächen ein. Dieses Ziel wurde im Masterplan Stadtentwicklung für die Stadt Koblenz ausdrücklich formuliert und vom Stadtrat als Leitlinie für die Ausweisung von Neubaugebieten beschlossen.

Zwischen dem Baugebiet und dem östlich liegenden Sportplatz befindet sich die Baumschule Borowski, deren Grundfläche einen dreieckigen Zuschnitt aufweist. Die Grundflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz und sind an die Baumschule verpachtet. Mutmaßlich ist die Fläche vakant, sobald der Betreiber das Ruhestandsalter erreicht.

Der Sportverein FC Germania, der den Sportplatz nutzt, hat auf Anfrage des Sport- und Bäderamtes mit Schreiben vom 03.04.2019 erklärt, Interesse an einer Erweiterung der Sportanlagen z.B. durch den Bau einer Fußballhalle oder weiterer Trainingsflächen zu haben. Darüber hinaus sind weitere Einrichtungen wie Boule, Trainingsflächen, Beach-Volleyball angedacht. Eine genaue Flächenkonzeption oder ein Finanzierungskonzept liegt bis dato jedoch nicht vor.

Aufgrund der dreieckigen Form der Baumschule ist es wenig sinnvoll, diese vollständig dem Baugebiet oder der Sportnutzung zuzuschlagen. Vor diesem Hintergrund sah der FNP eine Teilung der Fläche der Baumschule vor, indem zwischen dem potentiellen Baugebiet und der Erweiterungsfläche Sport eine gerade Grenze vorgesehen wurde. So hätten sowohl das Baugebiet als auch die Sportplatzerweiterung rechteckig abgegrenzt werden können. Dies wäre sowohl für eine Bebauung als auch für die Anordnung von Sportanlagen günstig.

Nach endgültigem Verzicht auf die Baufläche wurde die Fläche der Gärtnerei wieder vollständig als Erweiterungsfläche für den Sportplatz vorgesehen.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Fläche „Am Metternicher Kreisel“ ist in den Kanalnetzberechnungen der Stadt Koblenz nicht enthalten. Die entwässerungstechnische Erschließung der Fläche ist im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes zu prüfen.

Gemäß der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ kommt es in der Fläche zu starken Abflusskonzentrationen. Die Erkenntnisse sind bei weiteren Planungen/Überlegungen zur Flächennutzung zu beachten.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärm sowie der Lärm des Hubschrauberlandeplatzes des Bundeswehrzentralkrankenhauses ein. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Riegelbebauung entlang der Rübenacher Straße und der Pfaffengasse können die Geräuscheinwirkungen des Verkehrs deutlich reduziert werden.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Anlagen- und Sportlärms sind in einem möglichen Bebauungsverfahren detailliert zu untersuchen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV können nicht ausgeschlossen werden. In einem Bebauungsplan muss daher voraussichtlich eine besondere Orientierung der Grundrisse und der Einbau von Lüftungssystemen und nicht zu öffnenden Fenstern festgesetzt werden.

Das Schallgutachten empfiehlt die Festsetzung eines Mischgebietes statt eines Wohngebietes. Diesem Vorschlag soll gefolgt werden, so dass der FNP an dieser Stelle eine neue Mischbaufläche vorsehen sollte.

### **Umweltbelange**

Laut Umweltbericht ist die Bebauung der Flächen mit sehr hohen Konflikten mit dem Arten- und Naturschutz verbunden. Diese können auch durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kaum reduziert werden. Die Fläche ist im Regionalplan als Vorbehaltsfläche für den Biotopverbund ausgewiesen und stellt ein Trittsteinbiotop dar.

Die vorhandenen Höhlenbäume haben eine hohe artenschutzrechtliche Relevanz, sodass deren Verlust nicht ausgleichbar ist. Auch die übrigen Konflikte können nur mit einem sehr hohen Aufwand und umfangreichen Maßnahmen überwunden werden. Der Umweltgutachter empfiehlt daher, auf eine Bebauung zu verzichten und den Bereich als Bestandteil des lokalen Biotopverbundes aufzuwerten.

Auf der Fläche befinden sich einzelne alte Obstbäume. Im Umweltbericht zum FNP wird die Fläche als Streuobstwiese bezeichnet.

Mit Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes am 01.03.2022 sind Streuobstwiesen zu gesetzlich geschützten Biotopen erklärt worden. Gemäß § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Ergänzende Regelungen zu gesetzlich geschützten Biotopen trifft § 15 Landesnaturschutzgesetz.

Am 05.03.2025 wurde die Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in RLP unter anderem zu den Streuobstwiesen ergänzt. Hiermit wurde definiert, welche Kriterien eine Streuobstwiese aufweisen muss.

Mit Schreiben vom 20.08.2025 stellt die CDU-Fraktion den Antrag, die vormals verworfene Baufläche M-MN-01 wieder in den FNP aufzunehmen. Anlässlich dieses Antrages soll das Umweltamt um fachliche Prüfung gebeten werden, ob die Fläche tatsächlich als Streuobstwiese im Sinne der Kartieranleitung und damit als geschütztes Biotop einzustufen ist.

Wenn dies der Fall ist, könnte die Planung nur realisiert werden, wenn im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG erteilt wird.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung folgt der Empfehlung des Lärmtechnischen Gutachtens und empfiehlt den Bereich als geplante Mischbaufläche statt als Wohnbaufläche in den FNP zu übernehmen. Der Stadtverwaltung ist bewusst, dass die Konfliktpotentiale mit den Belangen der Umwelt hoch sind, räumt im Innenbereich der Nachverdichtung allerdings eine höhere Bedeutung ein.

Einen Antrag, auf das Baugebiet im FNP zu verzichten, wurde gestellt und in der Sitzung des ASM am 11.12.2020 zurückgezogen, weil bereits intensive Diskussionen über das Baugebiet im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes geführt werden.

Nach Beschluss im ASM am 24.01.2023 soll auf das Baugebiet verzichtet werden, um die dort vorhandene Streuobstwiese zu erhalten.

Im Rahmen der Beratungen über die angrenzende Sportfläche wurde am ASM am 25.04.2023 erneut über die Möglichkeit einer Mischbaufläche am Metternicher Kreisel gesprochen.

Dabei wurde einvernehmlich erkannt, dass bei Erhalt der Streuobstwiese nicht ausreichend Flächenpotential für die Erweiterung der Sportanlagen und die zusätzliche Ausweisung eines kleinen Mischgebietes besteht. Es wurde beschlossen, auf das Mischgebiet zu verzichten und die Fläche der dortigen Gärtnerei vollständig als Erweiterungsfläche für die benachbarten Sportanlagen im FNP auszuweisen.

Das Grundstück der Gärtnerei befindet sich im Eigentum der Stadt und der Pächter und Betreiber der Gärtnerei hat angekündigt, den Betrieb mittelfristig nicht weiterführen zu wollen.

Mit Schreiben vom 20.08.2025 stellt die CDU-Fraktion den Antrag AT/0088/2025, die vormals verworfene Baufläche M-MN-01 wieder in den FNP aufzunehmen.

Auf dieser Grundlage wurde die Beratung über die Wiederaufnahme der potentiellen Baufläche für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität am 23.09.2025 terminiert. Unter dem gleichen Tagesordnungspunkt wurde auch über die Wiederaufnahme der Sonderbaufläche SO-Nord-01 beraten werden.

Bei der Vorbereitung der Beratung wurde erkannt, dass seit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2022 auch große Teile des Plangebietes als pauschal geschützte Biotope anzusehen sind. Mit der Gesetzesänderung wurden nämlich auch Streuobstwiesen, die bestimmte Kriterien erfüllen, als pauschal geschützte Biotope eingestuft. Die Umwandlung der Streuobstbereiche wäre daher rechtlich nur zulässig, wenn die Oberste Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz erteilen würden.

Vor diesem Hintergrund wurde die Beratung am 23.09.2025 vertagt, um mit der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) vorab zu klären, ob die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung in diesem Fall in Fragen kommen könnte. Die Abstimmung mit der Naturschutzbehörde fand am 10.12.2025 statt.

Nach Bewertung der ONB ist der Streuobstbestand differenziert zu bewerten. Für die westliche, verbrachte bzw. verhuschte Hälfte sind die Kriterien eindeutig erfüllt, so dass diese Teilfläche pauschal geschützt ist. Für die östliche Teilfläche der Streuobstwiese sind die Kriterien noch nicht erfüllt.

Durch das Alter der Bäume von über 25 Jahre auf der westlichen Teilfläche ist ein Ausgleich nicht möglich und scheidet eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG aus. In Frage käme nur eine Befreiung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG. Diese kann seitens der ONB aber aufgrund des Alters und der Qualität des Biotops sowie fehlender konkreter Planungsinhalte, die den Kriterien einer Befreiung entsprechen müssten, nicht in Aussicht gestellt werden.

Aufgrund der fachlichen Einschätzung der Oberen Naturschutzverwaltung hat die Stadtverwaltung entschieden, dass sie ihre Bewertung der Baufläche ändert und nunmehr nicht mehr empfiehlt, dass die Fläche M-M-N01 in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollte.

### **4.3.9. Niederberg**

#### **4.3.9.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

Der Stadtteil Niederberg liegt sozusagen auf halber Höhe in einer Talmulde zwischen Ehrenbreitstein am Rhein und Arenberg, das sich bereits auf den rechtsrheinischen Höhen befindet.

Niederberg wurde 1937 nach Stadt Koblenz eingemeindet und besitzt rd. 3.000 Einwohner.

Um den alten Dorfkern, der eine Mischung aus Haufen- und Straßendorf darstellt, sind nach dem Krieg Neubaugebiete in offener Bauweise mit Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern entstanden. Vereinzelt gibt Zeilenbauten und Reihenhäusern. Bemerkenswert ist vor allem das Neudorf, weil es sich an einem steilen Hang zwischen dem Tal nach Ehrenbreitstein und der auf dem Berg befindlichen Festung Ehrenbreitstein befindet.

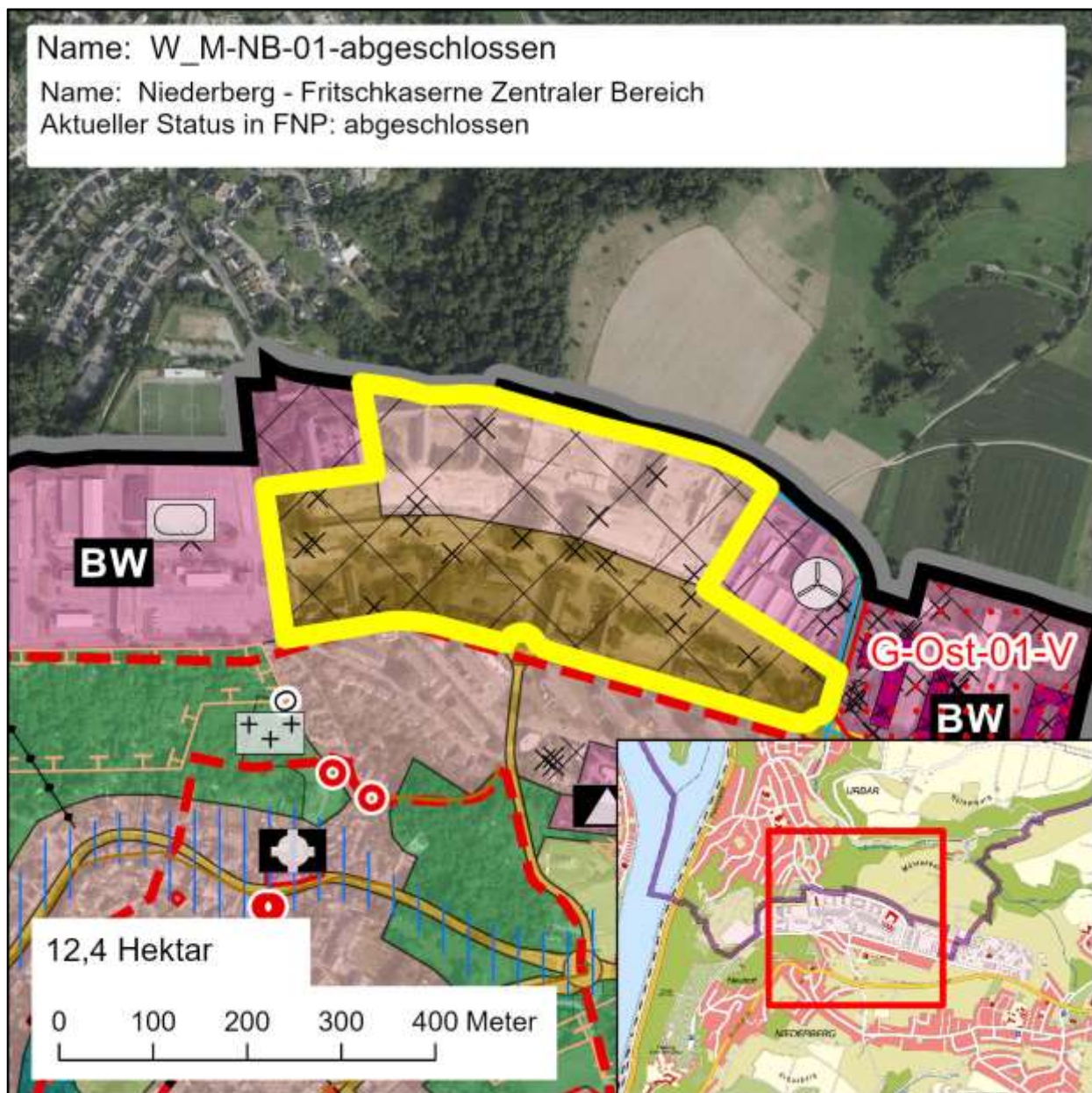
Der bisherige Flächennutzungsplan von 1983 sah die großflächige Bebauung des Krebsberges vor. Der Krebsberg ist eine flache Bergkuppe südlich des Ortskernes.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Leitbilder der Stadt Koblenz, nach der nur noch eine Arrondierung randlicher Stadtteile erfolgen soll und der Schwerpunkt auf dem Erhalt und der Entwicklung von bestehenden Siedlungsflächen gelegt soll, war klar, dass eine solche Ausweisung nicht mehr in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden soll.

Hier liegt ein vergleichbarer Fall wie bei der Bebauung des Dachsberges im Stadtteil Nieder-Immendorf vor, die im Zuge der FNP-Neuaufstellung ebenfalls zurückgenommen wurde.

Zum Stadtteil Niederberg gehört das Gelände der Fritsch-Kaserne, die aus der militärischen Nutzung entlassen wurde. Hier strebt die Stadt Koblenz die Entwicklung eines neuen Misch- und Wohngebietes mit stadtweiter Bedeutung an.

#### 4.3.9.2. W\_M-NB-01-abgeschlossen – „Fritsch-Kaserne Zentraler Bereich“



#### Kurzfassung und Fazit

Bei der Baufläche W\_M-NB-01 „Fritsch-Kaserne Zentraler Bereich“ handelt es sich um die Konversion einer ehemaligen Kaserne zu einem neuen Wohn- und Mischgebiet. Vom Investor wurde die neue Siedlung zu Ellinger Höhe umbenannt. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit wird bei der FNP-Neuaufstellung weiterhin der bisherige Name Fritsch-Kaserne genutzt.

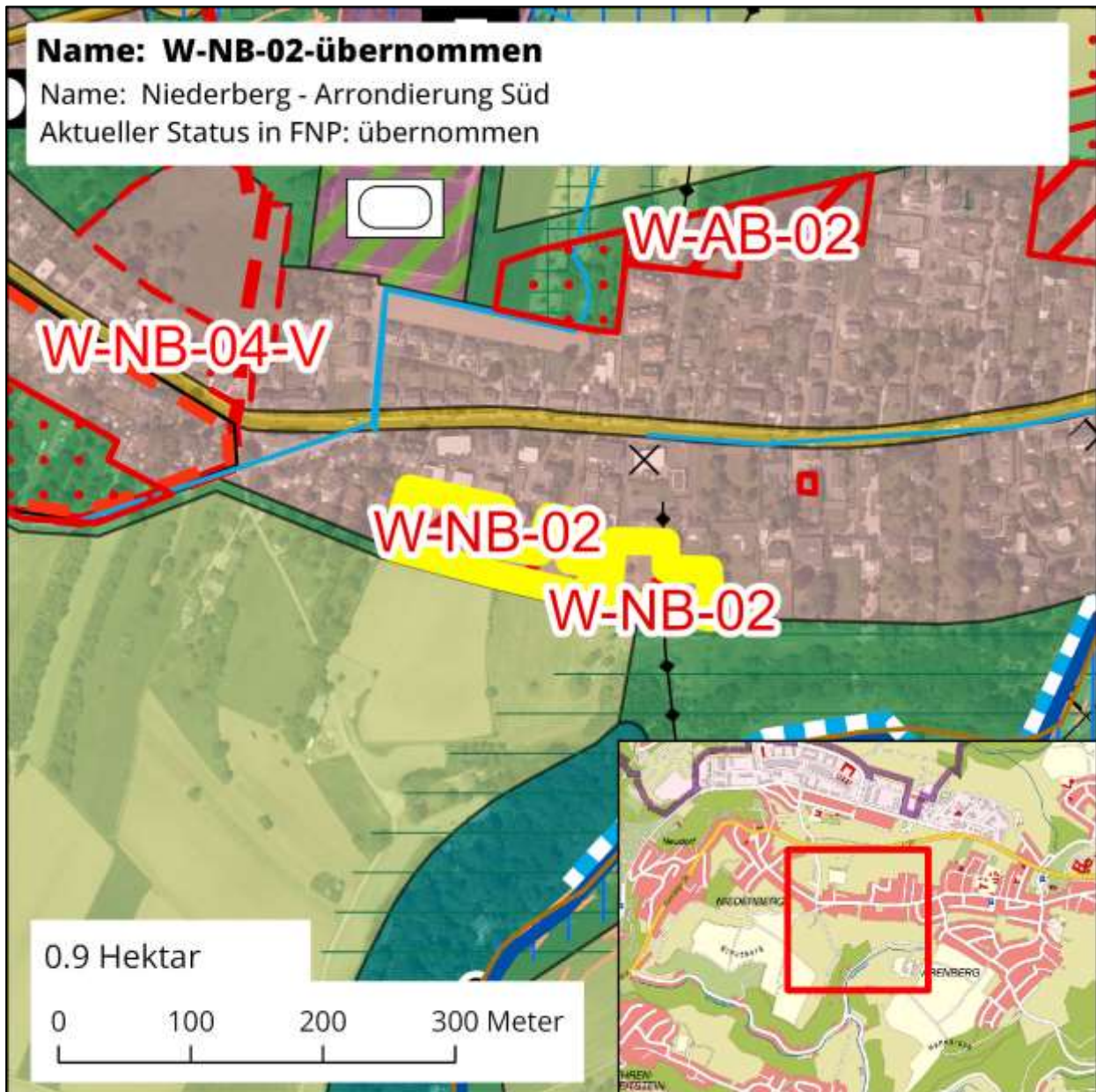
Für das Projekt wurde bereits ein Bebauungsplan Nr. 293 mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die parallele FNP-Änderung wurde bereits im Jahre 2025 und damit vor dem Verfahren zur Neuaufstellung des FNP abgeschlossen.

Die Darstellungen der FNP-Neuaufstellung im Bereich der Fritsch-Kaserne wurden an die Inhalte der parallelen Änderung angepasst.

Somit handelt es sich bei dem Planbereich nicht mehr um eine Neuplanung im Zuge der FNP-Neuaufstellung und die Ausführungen zu diesem Plangebiet wurden aus der Begründung zur FNP-Neuaufstellung entfernt. Es wird auf die Unterlagen zur parallelen Änderung des FNP zum Bebauungsplan Nr. 293 verwiesen.

Folglich ist im Rahmen der Neuaufstellung des FNP keine Neuausweisung von Bauflächen hier erforderlich. Abgeschlossene Baugebiete werden dennoch in der Begründung erwähnt, damit die durchlaufende Nummerierung der Gebiete weiterhin nachvollziehbar bleibt.

#### 4.3.9.3. W-NB-02 – „Niederberg Arrondierung Süd“



### **Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-NB-02 „Niederberg Arrondierung Nord“ soll einer Abrundung des Ortsrandes von Niederberg dienen. Trotz Konflikten mit Umweltbelangen soll das Baugebiet im FNP dargestellt werden, da aufgrund der geringen Größe Konflikte bei Aufstellung eines Bebauungsplan voraussichtlich gelöst werden können.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Wohnbaufläche liegt am Südrand von Niederberg direkt an der Grenze zum Stadtteil Arenberg. Es handelt sich hier um eine sehr kleine Arrondierung und Begradigung des Ortsrandes nach Süden, auf der nur wenige neue Häuser entstehen können.

Das Baugebiet liegt hinter der bestehenden Bebauung entlang der Arenberger Straße / Pfarrer-Kraus-Straße, die aus freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäuser besteht. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte sich die zulässige Bebauung an der Dimension dieser bestehenden Bauten orientieren. Es bestehen schon zahlreiche Gebäude in zweiter oder dritter Reihe, die durch Privatwege erschlossen sind.

Ziel der Ausweisung des Baugebietes ist, hier ein geplante Entwicklung durch Aufstellung eines Bebauungsplan mit ergänzender öffentlicher Erschließung zu ermöglichen und einen durchgängigen Abschluss der Bebauung nach Süden zu erreichen.

Die Erschließung könnte durch einen Stichweg von der Arenberger Straße / Pfarrer-Kraus-Straße aus erfolgen.

Die Flächen sind gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In der Osthälfte der potentiellen Baufläche befindet sich vereinzelter Baumbestand. Teilweise ragen Hausgärten in das mögliche Baugebiet hinein. Südlich schließt sich das Eselsbachtal mit seinen Hanglagen an, das nach ca. 500 Metern in das Mühlenbachtal übergeht.

Im Bereich des Plangebietes endet eine Hochspannungsleitung, die auch im FNP nachrichtlich dargestellt wird.

### **Archäologie**

Unmittelbar südlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche befindet sich ein römischer Gutshof, dessen Ausdehnung bislang unklar ist. Es wäre denkbar, dass dieser in die neue Baufläche hineinreicht. Im westlichen Teil des Plangebietes wurden bereits 2020/21 geophysikalische Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden frühgeschichtliche Befunde festgestellt. Insofern ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine weitergehende archäologische Untersuchung sinnvoll.

### **Entwässerung**

Die vorgesehene Wohnbaufläche „Arrondierung Süd“ ist im Hauptentwässerungsentwurf nicht enthalten. Die Flächenerweiterung ist daher im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans zu prüfen. Da es sich um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist davon auszugehen, dass Möglichkeiten gefunden werden können, das durch eine Bebauung zusätzlich anfallenden Abwasser schadlos abzuleiten.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten.

**Umweltbelange**

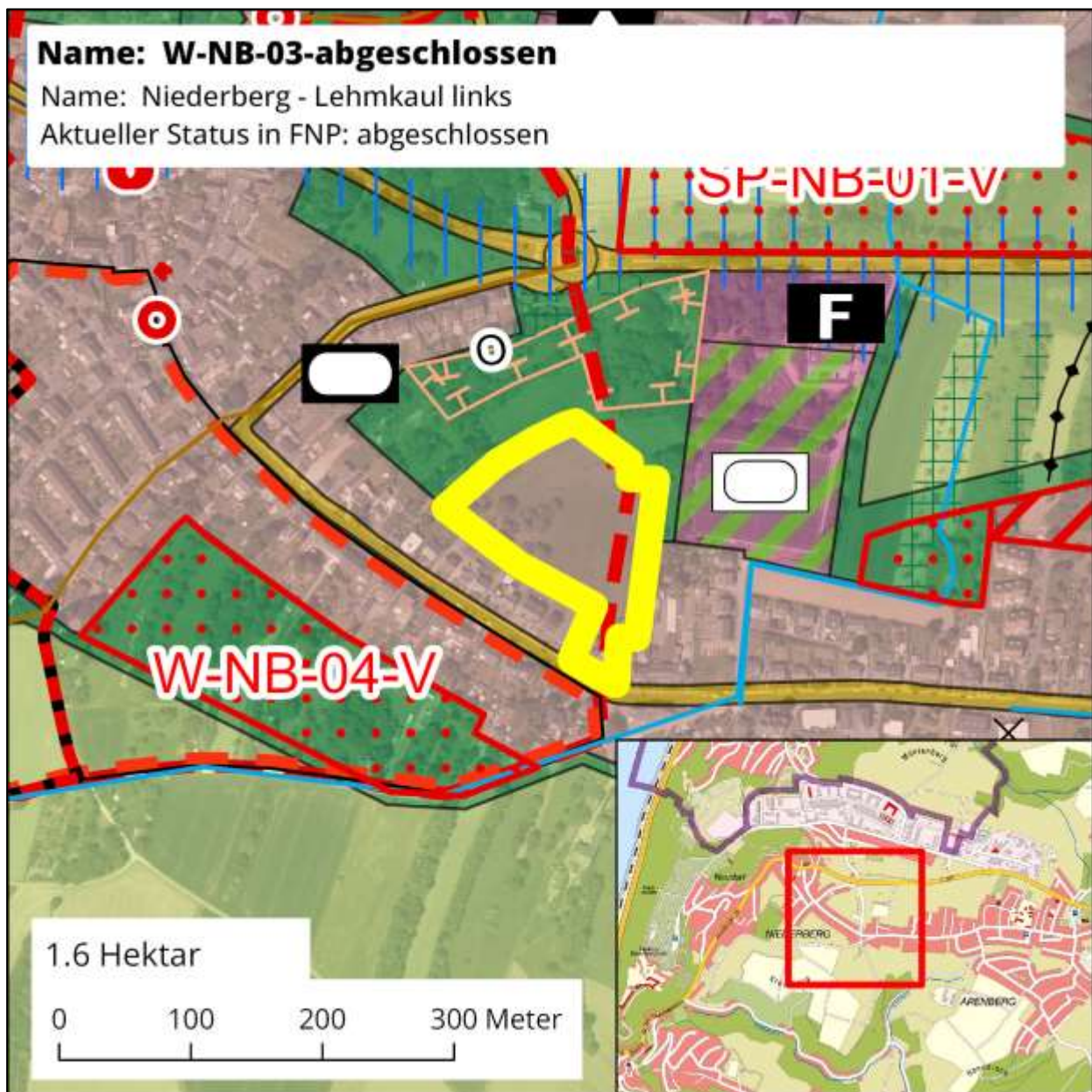
Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht den Erhalt der vielfältigen Struktur mit einer Mischung aus verschiedenen Biotoptypen und extensiver Nutzung vor. Der südlich angrenzende Bereich des Eselsbachtals gehört zu dem im Landschaftsplan vorgeschlagenen Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen. Der Eselsbach selbst soll laut Landschaftsplan naturnah umgestaltet werden.

Laut Umweltprüfung ist das Konfliktpotenzial der Neubaufäche hoch, da v.a. die östliche Teilfläche eine enge Vernetzung zu den Lebensräumen des Bachtals aufweist. Daher wird vom Gutachter empfohlen auf eine Bebauung der östlichen Teilfläche zu verzichten. Das Konfliktpotenzial würde sich hierdurch auf ein mittleres Maß reduzieren.

**Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Trotz des hohen Konfliktpotentials mit den Belangen der Umwelt und der denkbaren Konflikte mit archäologischen Funden empfiehlt die Stadtverwaltung eine Übernahme der Wohnbaufläche in den FNP. Es handelt sich um eine Begradigung des Ortsrandes in geringem Umfang.

#### 4.3.9.4. W-NB-03-abgeschlossen – „Lehmkaul links“

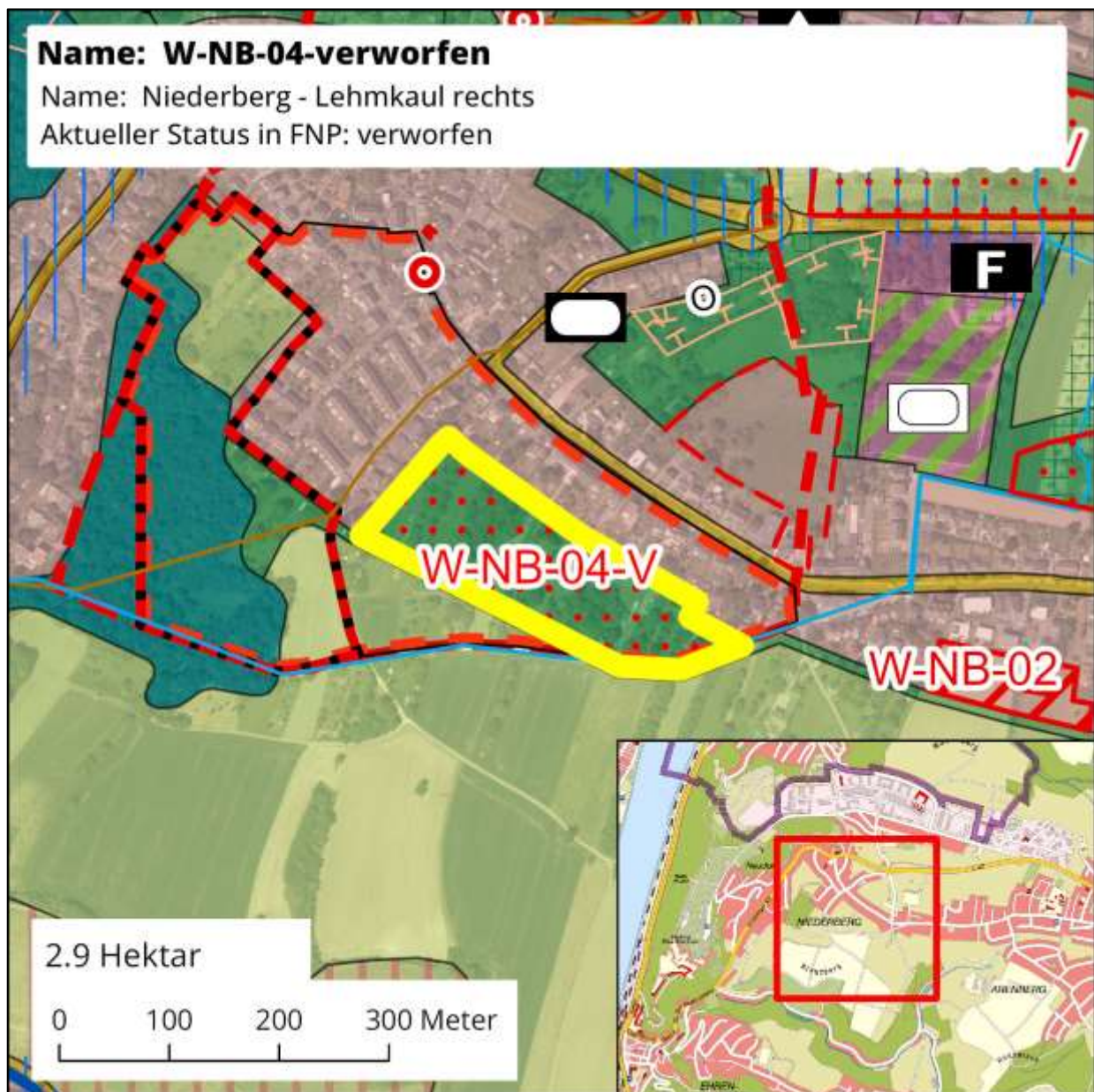


#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet ist durch Fertigstellung eines Bebauungsplanes bereits zu einem Baugebiet umgewidmet worden. Dazu wurde der 83er Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert.

Folglich ist im Rahmen der Neuaufstellung des FNP keine Neuausweisung von Bauflächen hier erforderlich. Abgeschlossene Baugebiete werden dennoch in der Begründung erwähnt, damit die durchlaufende Nummerierung der Gebiete weiterhin nachvollziehbar bleibt.

#### 4.3.9.5. W-NB-04-verworfen – „Lehmkaul rechts“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W-NB-04 „Lehmkaul rechts“ sollte in den FNP aufgenommen werden, um im Stadtteil Niederberg nach Aufgabe der großflächigen Bebauung des Krebsberges dennoch eine Eigenentwicklung in maßvollem Umfang zu ermöglichen.

Da die Fläche jedoch ökologisch sehr hochwertig ist, konnte diese Idee nicht umgesetzt werden und das Baugebiet wurde nicht in den FNP aufgenommen.

#### Allgemeine Beschreibung

Das potentielle Neubaugebiet „Lehmkaul rechts“ liegt am südöstlichen Rand von Niederberg. Der Nordrand des Gebiets wird von der Bebauung an der Arenberger Straße gebildet. Etwas nördlich hiervon befinden sich wiederum die potentiellen Bauflächen des Wohngebiets „Lehmkaul links“. Auch der Westrand der vorgesehenen Wohnbaufläche ist baulich bereits gefasst.

Am südlichen Rand grenzen die Freiflächen des Kreuzberges an. Dabei handelt es sich um einen unbebauten Höhenrücken an, der landwirtschaftlich genutzt wird und hohe Bedeutung für die Naherholung besitzt. Wie bereits in der Vorbemerkung zu Niederberg beschrieben, war im alten FNP die Bebauung des nahezu kompletten Kreuzberges in einer Größenordnung von 20 Hektar vorgesehen.

Im neuen FNP wird eine gesamte Bebauung des Kreuzberges nicht mehr zur Diskussion gestellt. Bereits 2003 wurde in einem städtischen Rahmenplan für die Entwicklung von Niederberg eine deutliche Rücknahme der Bebauung auf dem Kreuzberg vorgeschlagen.

Um dennoch eine maßvolle bauliche Entwicklung von Niederberg zu ermöglichen, soll südlich des Ortes eine lediglich drei Hektar große Baufläche ausgewiesen werden, die eine Arrondierung der Siedlungsflächen darstellt.

Nach dem städtebaulichen Leitbild der Stadt Koblenz, das mit Aufstellung des Masterplanes Koblenz formuliert wurde, sollen verträgliche Abrundungen einer großflächigen Entwicklung im Außenbereich vorgezogen werden.

Die Bebauung der Umgebung ist durch Reihenhäuser und durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Diese Bautypen sollten auch den Rahmen für eine Neubebauung vorgeben.

Eine Erschließung des Gebiets kann am Südrand des Plangebietes von den Straßen Im Weeling und Kniebreche erfolgen.

Aktuell wird die potentielle Baufläche als Haus- und Freizeitgärten genutzt. Es ist ein reicher Obstbaum- und Gehölzbestand vorhanden.

### **Archäologie**

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“, der in rund 8 km Entfernung östlich des Stadtgebietes Koblenz verläuft. In Bereich des Plangebietes befinden sich Teile des ehemaligen römischen Kastellortes des Kastells Niederberg, das zum Schutz des Limes errichtet wurde.

Der Bereich wurde in den Jahren 2020/21 teilweise bereits geophysikalisch untersucht. Dabei wurden Befunde früherer Siedlungstätigkeit festgestellt. Somit liegt das Plangebiet in einem archäologisch hochbedeutsamen Areal und die Landesarchäologie rät dringend, von weiteren Planungen abzusehen, da vor Erschließung lange und kostenaufwendige archäologische Untersuchungen unumgänglich sind.

Das benachbarte Baugebiet „Im Römerkastell / Im Weeling“ wurde bereits auf der Fläche des Kastells errichtet.

### **Entwässerung**

Die Fläche ist in den bisherigen abwassertechnischen Berechnungen der Stadt Koblenz nicht berücksichtigt. Die Ableitung der Abwässer ist daher bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu regeln und zu prüfen.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht für den Bereich „Lehmkaul rechts“ den Erhalt sowie eine Aufwertung der Streuobstwiesen vor. Da bereits eine sehr starke Rücknahme der

potentiellen Bauflächen auf dem Kreuzberg erfolgt ist, erschien anfänglich die Umsetzung der flächenmäßig stark reduzierten Planung denkbar, da es sich nunmehr lediglich um eine Arrondierung am Ortsrand handelt.

Allerdings führt die Bebauung der Fläche gemäß Umweltprüfung zu einem Verlust der hier befindlichen z.T. noch sehr gut erhaltenen alten Streuobstbestände. Damit verbunden ist ein sehr hohes Konfliktpotenzial für die Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild.

Im Übrigen werden die erwarteten sehr hohen artenschutzrechtlichen Konflikte als nicht lösbar bewertet. Der Umwelt-Gutachter regt daher an, auf die Ausweisung der Wohnbaufläche zu verzichten.

### **Ergebnis der Prüfung und Beratung**

Vor allem aufgrund der vom Umweltgutachter dargelegten voraussichtlich unüberwindbaren Artenschutzproblematik, aber auch durch das Konfliktpotential im Bereich der Archäologie und der noch zu überprüfenden Entwässerung empfiehlt die Stadtverwaltung die Wohnbaufläche nicht in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Dass Streuobstwiesen durch Änderung des Bundesnaturschutzgesetz zwischenzeitlich als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft worden sind, stützt die Entscheidung, auf das Baugebiet zu verzichten.

### **4.3.10. Pfaffendorfer Höhe**

#### **4.3.10.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

Wie der Name schon andeutet liegt der junge Stadtteil Pfaffendorfer Höhe oberhalb des alten Stadtteiles Pfaffendorf, der sich am rechten Rheinufer befindet. Beide Stadtteile sind durch die Bundesstraße 42, die hier autobahnähnlich ausgebaut ist, getrennt.

Nach Norden wird der Stadtteil durch das Bienhorntal begrenzt, das als innerörtlicher Grünzug besonders hohe Bedeutung für die Naherholung und Biotopvernetzung aufweist.

Nach Westen und Süden stellt die Bundesstraße 49, die ebenfalls autobahnähnlich ausgebaut ist, eine Grenze für die Bebauung dar.

Auf der Pfaffendorfer Höhe befinden sich mit der Augusta-Kaserne, der Gneisenau Kaserne und dem Zentrum für Innere Führung der Bundeswehr große militärische Liegenschaften. Nach dem Ende des kalten Krieges war eine Konversion eines Teiles der Bundeswehrflächen in Aussicht gestellt worden. In Folge der veränderten Bedrohungslage durch den russischen Angriff auf die Ukraine wird eine Konversion der Liegenschaften nicht mehr angestrebt.

Ein großer Teil der Wohnbebauung auf der Pfaffendorfer Höhe entstand in den 50er Jahren als Unterkunft für französische Soldaten, die die Kasernen nach dem Krieg nutzten: die sog. Franzosensiedlung. Diese Gebäude befinden nun im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und sollen weiterhin vorrangig für Soldaten und Beschäftigte der Bundeswehr zur Verfügung gestellt werden. Die Franzosensiedlung soll ab 2025 saniert und nachverdichtet werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Verdichtung der Franzosensiedlung geschaffen worden.

Zwischen dem alten Stadtteil Pfaffendorf und dem militärisch geprägten Bereich sind in der Nachkriegszeit Neubaugebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern entstanden.

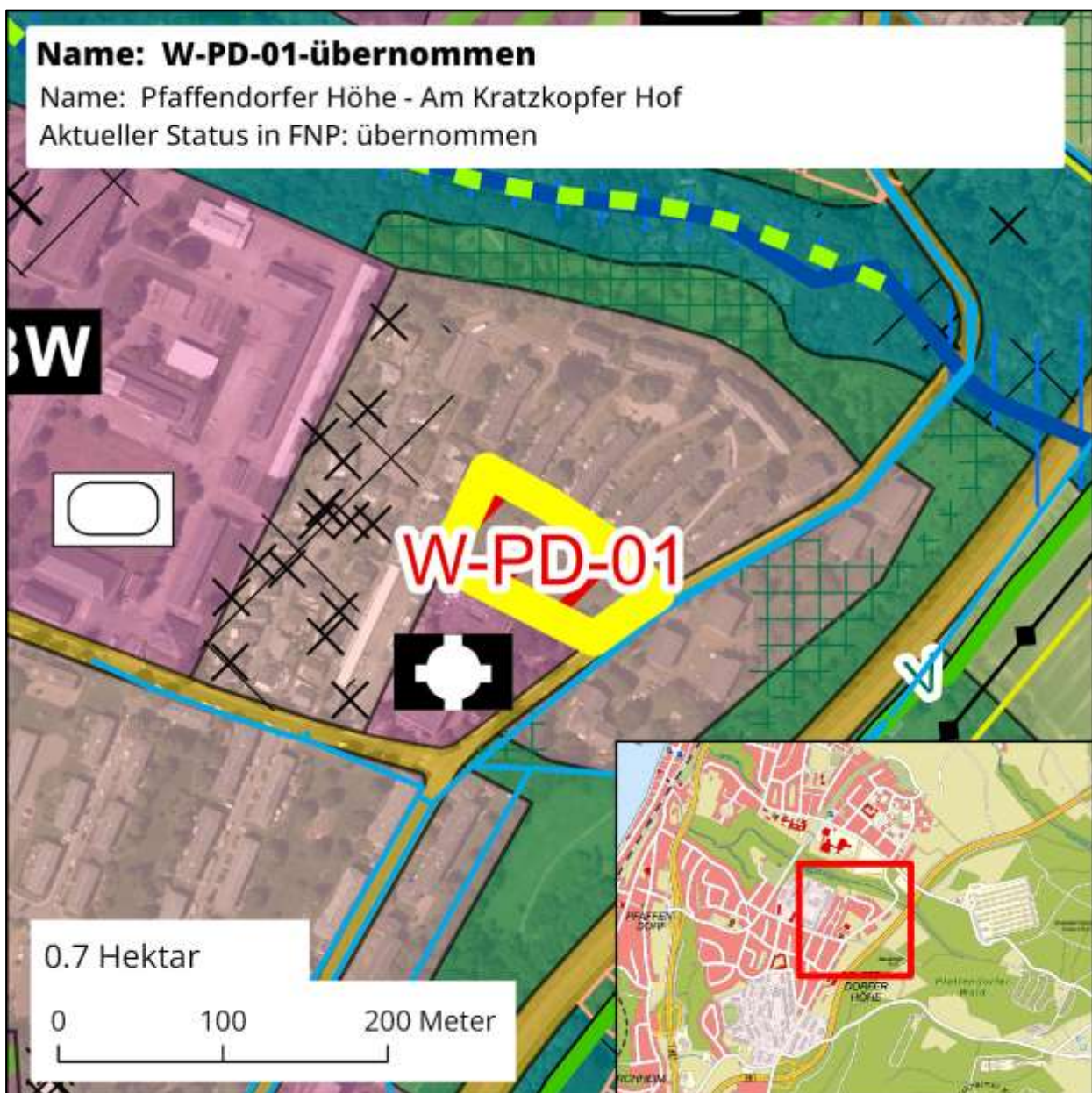
Ein Ortskern oder Zentrum fehlt. Kirche, Grundschule und ein kleiner Nahversorgungsmarkt sind über die Ortslage verteilt.

Da der Stadtteil Pfaffendorfer Höhe innerhalb der vorgenannten Grenzen fast vollständig bebaut ist, gibt es kaum Flächenpotentiale für eine städtebauliche Entwicklung. Schon der bisherige Flächennutzungsplan von 1983 sah keine Neubaugebiet oder bauliche Erweiterung der Pfaffendorfer Höhe vor.

Lediglich die Fläche „Am Kratzkopfer Hof“, die im alten FNP als Grünfläche dargestellt ist, stellt ein kleines Potential innerhalb des bereits bebauten Siedlungsraumes dar.

Theoretisch wäre es zwar denkbar, die Siedlungsflächen auf den Bereich östlich der Bundesstraße 49 auszudehnen. Aber der dort beginnende Wald der Schmidtenhöhe hat eine hohe Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz und die Naherholung. Er ist zudem als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung von Bauflächen in diesem Bereich nicht sinnvoll.

#### 4.3.10.2.W-PD-01 – „Am Kratzkopfer Hof“



### **Kurzfassung und Fazit**

Die Baufläche W-PD-01 „Am Kratzkopfer Hof“ ist auf allen Seiten von Bebauung umgeben, so dass sich hier eine Arrondierung und Nachverdichtung anbietet. Die Bedeutung der Fläche für die Naherholung und für den klimatischen Ausgleich ist nur mittel, da in der Nähe die umfangreichen Frei- und Waldflächen der Schmidtenhöhe angrenzen.

Im FNP-Aufstellungsverfahren hat ein Anwohner auf die angeblich hoch ökologische Wertigkeit der Flächen hingewiesen. Daraufhin fanden weitere Untersuchungen statt, die nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit feststellten.

Die Fläche soll daher im FNP als Baufläche dargestellt werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das kleine Baugebiet „Am Kratzkopfer Hof“, besser bekannt als „Äppelwies“, liegt im Nordosten des Stadtteils Pfaffendorfer Höhe und kann von Osten über die Straße Am Kratzkopfer Hof erschlossen werden. Die umgebende Bebauung erweist sich in Bezug auf die Bautypen als sehr heterogen. Nördlich der potentiellen Baufläche befinden sich Wohnzeilen aus den 1950/60er Jahren, westlich schließt sich das mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaute Neubaugebiet „Auf der Steinreusch / Von-der-Arken-Straße“ an. Südlich liegen kirchliche Einrichtungen und ein Kindergarten. Im Osten liegen Mehrfamilienhäuser in lockerer Bebauung.

Bislang stellt das Plangebiet eine Grünfläche dar, die gegenwärtig jedoch nicht weiter strukturiert ist oder genutzt wird. Wie die Bezeichnung „Äppelwies“ nahelegt, befanden sich auf der Fläche ehemals Obstbaumbestände, die zwischenzeitlich jedoch weitgehend abgängig sind. In den Randbereichen am Norden und stellenweise im Süden hat sich durchgehender Gehölzbewuchs ausgebildet. Eine Sukzession findet statt.

Im alten Flächennutzungsplan ist die geplante Wohnbaufläche als Grünfläche dargestellt. Vor dem Hintergrund des im Masterplan Koblenz formulierten Vorrangs einer verstärkten Innen- vor Außenentwicklung wird eine Bebauung der Fläche im Sinne der Nachverdichtung angestrebt. Frei- und Naherholungsflächen sind in geringer Entfernung jenseits der Straße Am Kratzkopfer Hof vorhanden, wo östlich der nahe gelegenen Bundesstraße 49 die ausgedehnten Freiraum- und Waldbereiche der Schmidtenhöhe beginnen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat einen Anwohner darauf hingewiesen, dass eine Bebauung der Fläche mit zahlreichen artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden wäre, da vor allem die Totholzbestände des ungenutzten Areals Habitat verschiedenster geschützter Arten sind. Daraufhin hat die Verwaltung eine erneute Umweltprüfung der Fläche beauftragt, mit dem Ergebnis, dass das Konfliktpotenzial der Fläche weiterhin als gering eingestuft wird. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung jedoch vertieft zu untersuchen.

Als weiteres Argument für den Verzicht der Fläche wird angeführt, dass eine Bebauung derselben einer klimagerechten Stadtentwicklung entgegensteht. Mit der Bebauung würde die letzte Freifläche des Stadtteils versiegelt, die bislang als Außenbereich beurteilt worden sei.

Es gibt die Vermutungsregel im Baurecht, dass ein Außenbereich im Innenbereich vorliegt, wenn der Abstand der umgrenzenden Bebauung 100 m oder mehr beträgt. Im vorliegenden Fall weist die Bebauung südlich und nördliche der Äppelwies einen Abstand von rd. 65m auf. Daher wäre die Einstufung als Innbereichsfläche gemäß § 34 Baugesetzbuch denkbar. In diesem Fall könnte eine Bebauung sogar ohne Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich sind.

Es handelt sich somit unzweifelhaft um eine Arrondierungsfläche, die eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungszusammenhangs darstellt und aufgrund ihrer geringen Größe, sowie der direkt

benachbarten Waldflächen der Schmidtenhöhe nur eine untergeordnete Rolle für das Klein-klima spielt.

### **Archäologie**

Bei archäologischen Beobachtungen im 19. Jahrhundert wie auch im Rahmen der Errichtung bestehender Gebäude wurden im Bereich des Plangebietes die Reste einer frühgeschichtlichen Siedlung festgestellt. Da mit weiteren archäologischen Befunden zu rechnen ist, fordert die Landesarchäologie vor der Bebauung eine genaue Untersuchung, für die der Oberboden abgetragen werden sollte.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung der Baugebietsfläche über die städtische Kanalisation ist möglich. Gemäß Starkregengefährdungskarte ist das Gebiet auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen nicht in besonderem Maße von Überschwemmungen bedroht. Die Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswässern bei Realisierung einer Bebauung ist im Rahmen der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen und zu regeln.

### **Schallschutz**

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sind insbesondere die Lärmemissionen durch die nördlich verlaufende Bundesstraße 49 zu beachten. Die Lärmkartierung Stufe 4 der Lärmaktionsplanung gibt einen Hinweis, dass die Lärmbelastung des Baugebietes durch den Verkehrslärm der Bundesstraße moderat ausfällt. Auftretende Lärmkonflikte werden auf Ebene eines Bebauungsplanes ggf. in Verbindung mit aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen als lösbar betrachtet.

### **Umweltbelange**

Gemäß Landschaftsplan soll auf der Fläche eine Streuobstwiese entwickelt werden.

Laut Umweltprüfung handelt es sich bei dem Plangebiet um eine verbuschende Grünlandbrache mit randlichen Gebüschern, einem Einzelbaum und Gehölzbestand. Die im Landschaftsplan von 2007 dargestellten Obstbäume (Streuobstbestand) sind jedoch nicht mehr vorhanden, bzw. gekappt. Der Umweltbericht erkennt nur mittlere Konflikte mit dem Arten- und Naturschutz. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Konflikte sogar nur als gering eingestuft.

Aufgrund der bereits angeführten Stellungnahme eines Anwohners wurde die Umweltverträglichkeit im Jahr 2022 erneut beurteilt und die Einschätzung des Konfliktpotenzials geringfügig verschärft. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird das Konfliktpotenzial jedoch weiterhin als lösbar eingestuft.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Empfehlung des Landschaftsplanes zur Entwicklung einer Streuobstwiese erscheint aus stadtplanerischer Sicht nicht vorrangig, da unmittelbar östlich große naturnahe Freiräume vorhanden sind. Die Zielsetzung des Landschaftsplans führt hier zu einer Fragmentierung des Siedlungsgefüges und damit in Konsequenz auch zu einer unnötigen Ausdünnung und Ausdehnung des Siedlungszusammenhangs.

Die Stadtverwaltung vertritt die Auffassung, dass die Bebauung von unbebauten Innenbereichspotenzialen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen am Rand der Siedlungsbe-reiche haben sollte. Da das potenzielle Baugebiet W-PD-01 allseitig von Bebauung eingerahmt wird, wird es in diesem Sinne als Innenbereichspotenzial betrachtet. Eine Bebauung der Fläche ist daher vertretbar.

Aufgrund des geringen Konfliktpotentials sollte eine Wohnbaufläche im FNP dargestellt werden.

#### **4.3.11. Rübenach**

##### **4.3.11.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

Der Stadtteil Rübenach liegt links des Rheins und nördlich der Mosel am nordwestlichen Rand von Koblenz. Er wurde 1970 nach Koblenz eingemeindet und hat etwas mehr als 5.000 Einwohnern.

Die Autobahn 48 verläuft in nur geringer Entfernung nördlich entlang des Ortes. Aufgrund der Autobahn ist der nördliche Teil des Ortes starken Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Dort ist die Ausweisung von neuen Baugebieten aufgrund des Lärms problematisch. Gegenüber dem bisherigen FNP von 1983 werden Bauflächen in geringem Abstand zur Autobahn nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt. Ansonsten fallen die Abweichungen zum bisherigen FNP in der Gesamtschau für den Stadtteil eher gering aus.

Die Acher Straße, die mitten durch Rübenach verläuft, stellt die kürzeste Verbindung zwischen den Orten Ochtendung und Bassenheim und dem Koblenzer Zentrum dar. Die Verkehrsbelastung und der Anteil des Durchgangsverkehrs werden im Stadtteil als belastend empfunden. Es besteht keine Möglichkeit eine Umgehungsstraße in vergleichbarer Länge herzustellen, zumal mit der Autobahn A 48 bereits eine schnelle Verbindung zwischen Ochtendung und Koblenz vorhanden ist.

Dennoch soll eine Ausweisung von Neubaugebieten in Rübenach nur maßvoll erfolgen, um den innerörtlichen Verkehr nicht noch deutlich zu verstärken.

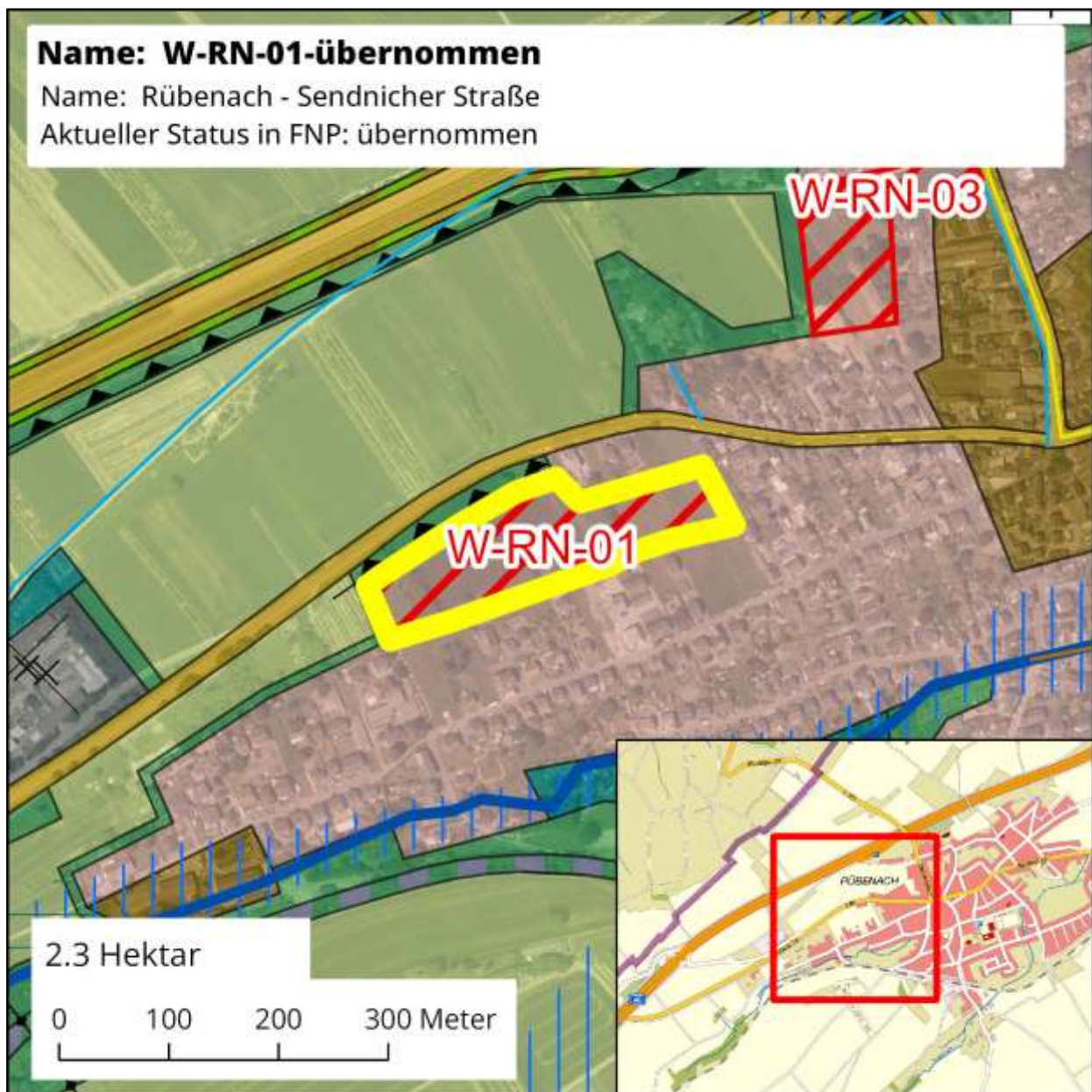
Rübenach weist einen relativ großen Abstand von der Koblenzer Kernstadt auf und ist siedlungsräumlich deutlich von anderen Stadtteilen getrennt. Der Stadtteil ist aus einem Haufendorf entstanden. Nach dem Krieg hat eine erhebliche räumliche Ausdehnung der Siedlungsflächen durch Neubaugebiete stattgefunden, in denen Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise dominieren. Der Ort weist noch mehrere innerörtliche Grünflächen auf und der Siedlungsrand ist unregelmäßig.

Mitten durch den Ort verläuft der Brücker Bach, der im Ortsbild leider jedoch kaum wahrgenommen werden kann. Hier bestehen Potentiale für eine gestalterische Aufwertung.

Dennoch sollte eine neue Bebauung nicht direkt bis an den Bach heranreichen, da dieser einen hohen Wert für den Natur- und Artenschutz besitzt. Zudem ist im Nahbereich des Baches bei Starkregenereignissen mit Überflutungen zu rechnen. Im Verfahren zur FNP-Neuaufstellung wurden potentielle Baugebiete in der Nähe des Brücker Baches als nicht geeignet eingestuft und sollen daher nicht in den FNP übernommen werden. Hier erfolgt zum Teil sogar eine Rücknahme von Bauflächen im Vergleich zum bisherigen FNP von 1983.

Rübenach weist ähnlich wie Bubenheim höhere Potentiale für eine Erweiterung der Siedlungsflächen als andere Stadtteile auf. Grund ist, dass die Umgebung relativ eben ist und in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Großflächige Biotope sind am Ortsrand nicht vorhanden. Viele andere Stadtteile sind aufgrund der bewegten Topografie in ihren Ausdehnungsmöglichkeiten stärker eingeschränkt.

## 4.3.11.2. W-RN-01 – „Sendnicher Straße“

**Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-RN-01 „Sendnicher Straße“ war bereits im bisherigen FNP von 1983 enthalten und wird nun in einer etwas reduzierten Abgrenzung in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden. Im FNP-Aufstellungsverfahren sind keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

**Allgemeine Beschreibung**

Das geplante Baugebiet „Sendnicher Straße“ liegt am Westrand von Rübenach und ist im Süden und Osten von Bebauung umgeben.

Bereits im bisherigen FNP von 1983 war in diesem Bereich ein Neubaugebiet vorgesehen, das jedoch nach Süden bis zur Straße „Sendnicher Straße“ reichte. Zwischenzeitlich hat sich die Bebauung an der Sendnicher Straße jedoch verdichtet und es wurden Gebäude in zweiter

Reihe hergestellt. Die Baulücken entlang der Straße können daher als Innbereichsflächen im Sinne des § 34 Baugesetzbuch angesehen werden und könnten auf dieser rechtlichen Grundlage einer Bebauung zugeführt werden. Daher werden nur die unbebauten Bereiche zwischen Sendnicher und Andernacher Straße in das potentielle Neubaugebiet W-RN-01 einbezogen.

Der Wechsel aus Baulücken und Grundstücken, die zum Teil in zweiter und dritter Baureihe bebaut sind, entlang der Sendnicher Straße zeigt, dass eine ungesteuerte Entwicklung eingetreten ist. Daher sollte eine weitere Bebauung in diesem Bereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der eine zentrale öffentliche Erschließung vorsieht, gesteuert werden.

Es bestehen Überlegungen, zwischen der Aachener Straße und Sendnicher Straße eine Straße / Weg zu realisieren, die jedoch nur für Rad- und Fußverkehr durchgängig geöffnet wird. Dies hätte Vorteile die Führung der Radwegestrecken durch Rübenach. Es ist denkbar, dass dies in Zusammenhang mit der Erschließung eines Neubaugebietes realisiert wird.

In der Umgebung des potentiellen Neubaugebietes befinden sich überwiegend freistehenden Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Dies sollte auch den Maßstab für eine neue Bebauung vorgeben.

Aktuell wird das Gebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilweise ist Baumbestand vorhanden.

Es gab bereits in den Vorjahren mehrfache Versuche, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Hier haben Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes zu Verzögerungen bei den Verfahren geführt. Vor diesem Hintergrund wurde die Lärmsituation im Rahmen der Aufstellung eines Lärmschutzgutachtens auf FNP-Ebene besonders untersucht.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Im Hauptentwässerungsentwurf ist das Gebiet bereits als Entwicklungsfläche ausgewiesen. Der Entwässerungsanschluss ist an die Sendnicher Straße vorzunehmen.

Nach Einschätzung des Eigenbetriebes Abwasser soll für das Baugebiet eine Entwässerung im Trennsystem mit Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden.

Nach der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ kommt es durch Starkregenereignisse zu mäßigen bis hohen Abflusskonzentrationen Richtung Sendnicher Straße. Die Erkenntnisse sind bei weiteren Planungen/Überlegungen zur Flächennutzung zu beachten. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte es sinnvoll sein, Abflussbereiche für Starkregen-Niederschläge von einer Bebauung freizuhalten.

### **Schallschutz**

Wie bereits erwähnt, wurde die Lärmsituation im Bereich Sendnicher Straße durch Aufstellung eines schalltechnischen Gutachtens für die FNP-Neuaufstellung besonders untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass es möglich sein wird, die lärmtechnischen Grenzwerte einzuhalten.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der stark frequentierten Autobahn 48 und der Aachener Straße (L 98) aus Norden ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Aachener Straße können die Geräuscheinwirkungen nicht wesentlich gemindert werden. Diese Maßnahme würde lediglich den Lärm in Erdgeschoss in der Nähe etwas reduzieren. Durch eine Riegelbebauung entlang der Aachener Straße können im Inneren des Baugebietes höhere Pegelminderungen erzielt werden. Im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Vermutlich ist im gesamten Plangebiet der

Einbau Schallschutzfensters notwendig, die nicht geöffnet werden können und ein Lüftungssystem aufweisen.

Durch Symboleintrag im Flächennutzungsplan wird das besondere Schallschutzbedürfnis bei Ausweisung eines Baugebietes gekennzeichnet. Dieses Symbol gibt jedoch nicht die Art des Schallschutzes wie etwa den Bau einer Schallschutzwand vor. Die am besten geeignete Ausführung des Schallschutzes muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft werden.

Entlang der Aachener Straße ist eine Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebietes dargestellt. Diese Darstellung erfolgt nicht vorrangig aus Erwägungen zum Schallschutz, sondern aus gestalterischen und verkehrsplanerischen Erwägungen. Es soll keine Bebauung vorgesehen werden, die direkt von der Aachener Straße erschlossen wird, um den Verkehrsfluss auf dieser übergeordneten Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zu behindern.

Unabhängig von den Planungen für das Baugebiet bestehen Planungen seitens der Stadt Koblenz einen durchgehenden Lärmschutz entlang der Autobahn nördlich von Rübenach zu errichten, um den gesamten Ort vom Lärm zu entlasten. Von dieser Maßnahme würde auch das Baugebiet profitieren und die Lärmproblematik würde entschärft.

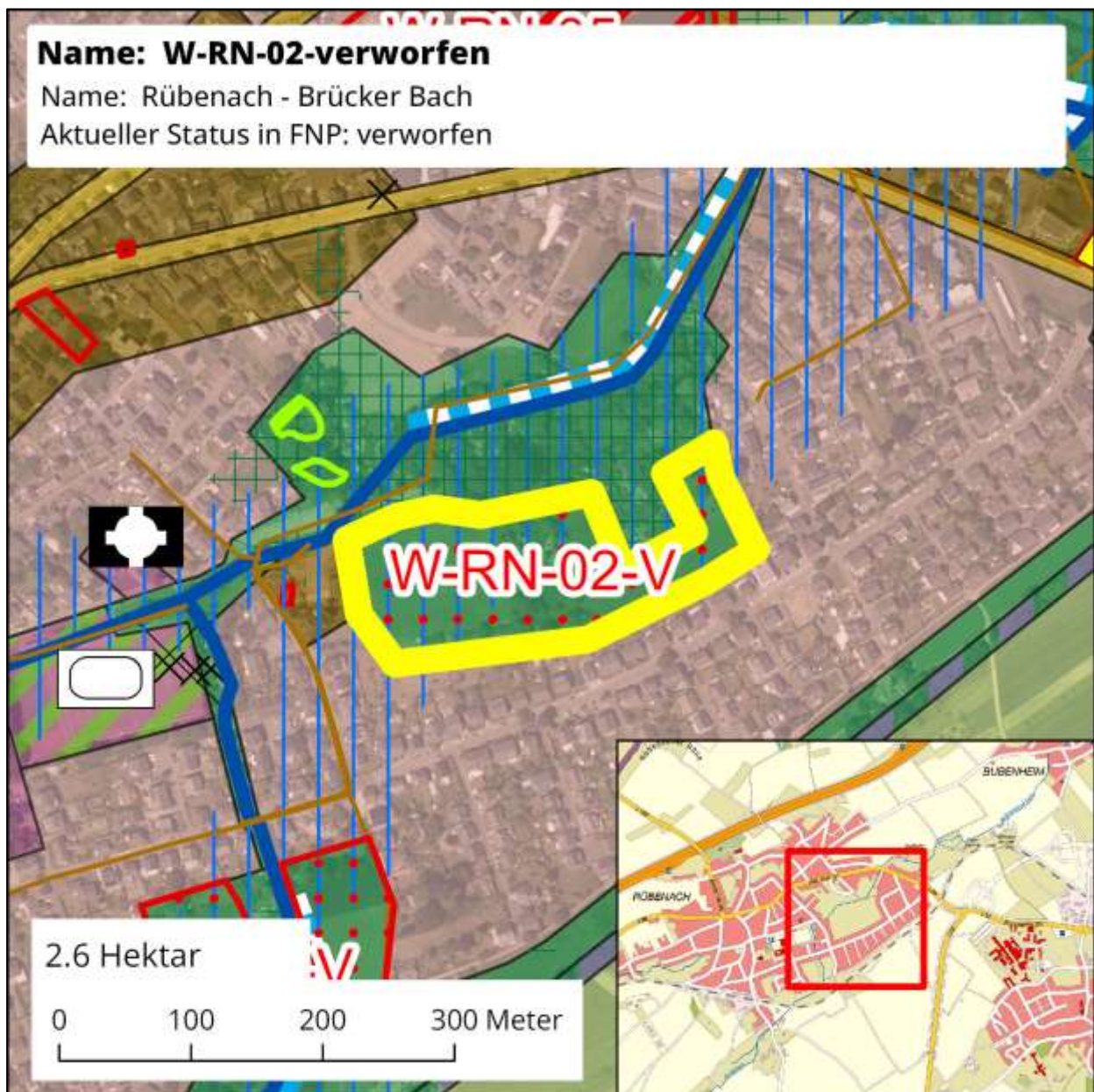
### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplan empfiehlt den Erhalt der bisher ackerbaulich genutzten Fläche. Der Umweltbericht erkennt hohe Konflikte mit dem Naturschutz, die jedoch bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein mittleres Niveau beschränkt werden können.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Verwaltung empfiehlt diesen bereits im alten FNP für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich auch weiterhin als Wohnbaufläche darzustellen. Dadurch kann an dieser Stelle der unregelmäßige Ortsrand arrondiert werden. Probleme mit dem Verkehrslärm, dem Naturschutz und der Entwässerung können bei Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussichtlich gut gelöst werden.

#### 4.3.11.3. W-RN-02-verworfen – „Brücker Bach“



#### Kurzfassung und Fazit

Die Baufläche W-RN-02 „Brücker Bach“ wurde von der Stadtverwaltung zur Ausweisung vorgeschlagen. Es bestehen jedoch erhebliche Konflikte mit dem Umweltschutz und Überschwemmungen bei extremen Starkregenereignissen.

Daher wurde das Baugebiet vom Ortsbeirat abgelehnt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat sich ebenfalls mehrheitlich gegen das Baugebiet ausgesprochen, so dass es nicht bei der FNP-Neuaufstellung übernommen wird.

#### Allgemeine Beschreibung

Das potentielle Baugebiet „Brücker Bach“ befindet sich im Südosten von Rübenach und ist auf drei Seiten von Bebauung umgeben. Entsprechend handelt es sich hier um eine klassische Innenentwicklung und Arrondierung.

Nördlich verläuft der Brücker Bach durch einen innerörtlichen Grünzug, der nach Darstellung des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben soll. In diesem Grünzug sind zudem Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Schutz und zur Entwicklung des Baches und seiner Aue festgesetzt. Auch aus diesem Grunde ist die unmittelbare Umgebung des Brücker Baches für eine Bebauung nicht geeignet.

Die Südgrenze des möglichen Neubaugebiets wird durch die Bebauung an der Kelttenstraße gebildet. Im Westen befindet sich eine Bebauung an der Mühlenstraße, im Osten an der Straße Doppelmühle. Der Baubestand wird primär durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser gebildet. Eine Erschließung der Fläche kann durch eine Anbindung an die umgebenden Straßen über vorhandene Baulücken stattfinden. Denkbar ist eine durchgängige neue Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung mit Stichenbindung an die Kelttenstraße. Für eine Bebauung des potentiellen Neubaugebiets ist eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern denkbar.

Aktuell wird ein großer Teil der Flächen ackerbaulich genutzt. Daneben gibt es Sukzessionsbereiche, die dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen sind. Im westlichen Bereich ragen Gärten der Bebauung an der Kelttenstraße in das Plangebiet hinein. Ob und inwieweit diese in einen neuen Baugebiet einbezogen werden sollen, muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes geklärt werden. Der alte Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits vollständig als potentielle Wohnbaufläche dar.

### **Archäologie**

Bereits vor Beginn des formellen FNP-Aufstellungsverfahrens fand eine informelle Vorabstimmung mit der Landesarchäologie statt. Dabei hat die Landesarchäologie empfohlen, dass im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Befunden im Zuge der Entwicklung der Wohnbauflächen baubegleitend Sachstandsermittlungen erfolgen sollten. Bislang sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebiets wäre unproblematisch möglich. Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Abflussdrosselung etc.) vor Einleitung in den Vorfluter sind erforderlich.

Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ weist für einen extremen Starkregen, mit dem statistisch deutlich seltener als einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, der seltener als hundert Jahr auftritt, entlang des Brücker Baches umfangreiche Überflutungsbereiche aus.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes könnten ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor diesen Überflutungen vorgesehen werden.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplan empfiehlt aus Sicht des Naturschutzes die Entwicklung von extensivem Grünland, die Umwandlung von Acker in extensives Grünland und die Entwicklung von Streuobstwiesen im Bereich des potentiellen Baugebietes.

Die Fläche ist Bestandteil eines strukturreichen Biotopkomplexes und besitzt daher eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Außerdem dient die Fläche als Trittsteinbiotop

für unterschiedliche teils streng geschützte Arten. Aus Sicht der Umweltverträglichkeit wird empfohlen, die Fläche zu reduzieren und den Abstand zum Brücker Bach sowie zum angrenzenden Auenwald auf mindestens 20 m zu vergrößern.

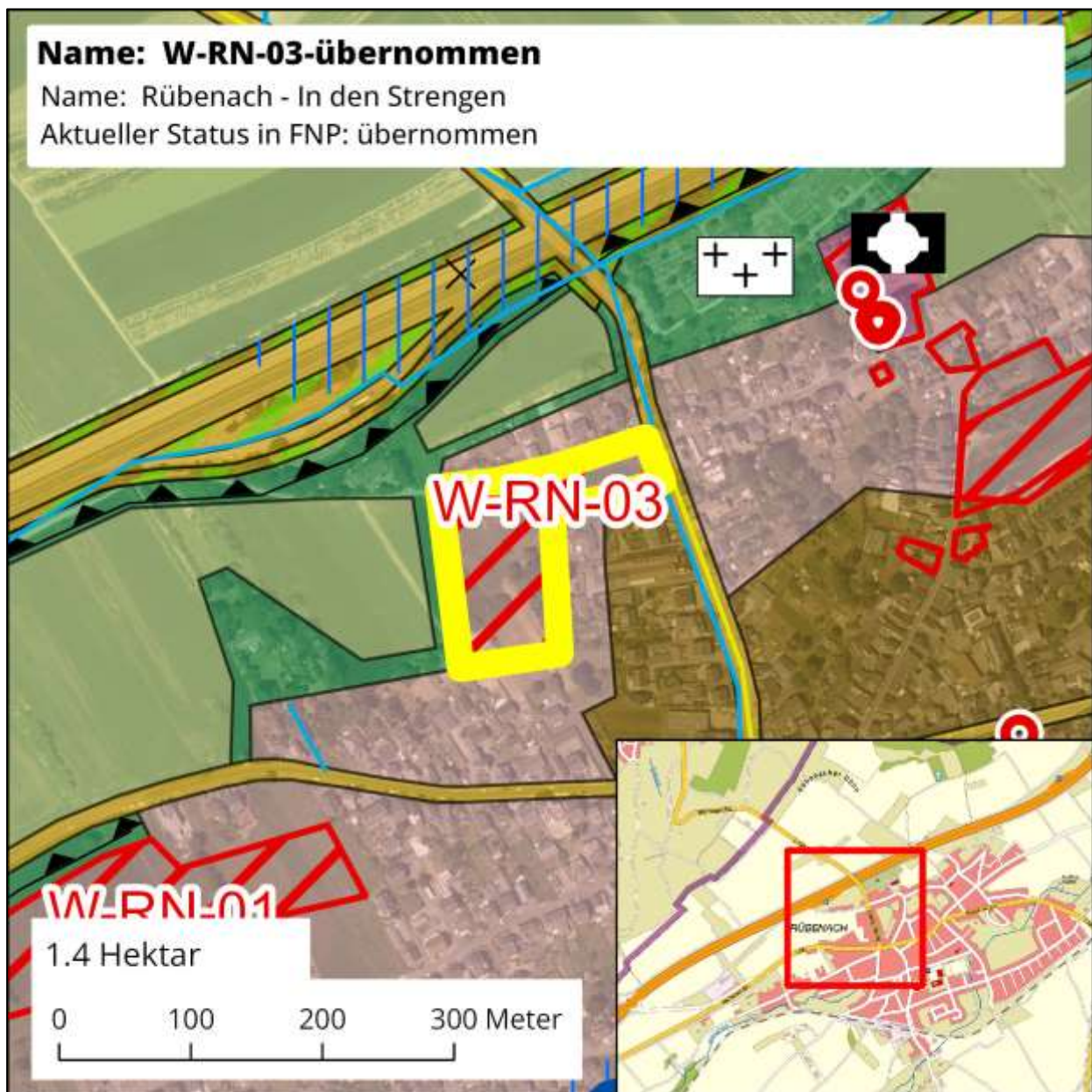
Im vorliegenden FNP-Entwurf wurde die mögliche Baugebietsfläche bereits gemäß der Empfehlung im Umweltberichtes reduziert. Das Konfliktpotenzial verbleibt dennoch hoch.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung hat vorgeschlagen, trotz der Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes die Bauflächen im FNP darzustellen, da es sich um eine Arrondierung und Nachverdichtung innerhalb eines Stadtteiles handelt. Es ist städtebaulich Zielvorstellung der Stadt Koblenz, vorrangig eine verträgliche Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume vorzunehmen.

Im Jahr 2020 hat der OBR Rübenach jedoch angeregt, auf die Flächen ersatzlos zu verzichten. Ein gleichlautender Antrag wurde von der Fraktion der GRÜNEN eingebracht. Diesem Antrag wurde vom ASM am 11.12.20 mehrheitlich entsprochen, so dass die Ausweisung im Entwurf des FNP zurückgenommen wurde.

## 4.3.11.4. W-RN-03 – „In den Strengen“

**Kurzfassung und Fazit**

Die Baufläche W-RN-03 „In den Strengen“ wurde von der Stadtverwaltung vorgeschlagen, dass hier die Arrondierung eines Bereiches erfolgt, der von drei Seiten bereits von Bebauung umschlossen ist.

Die Lärmsituation ist aufgrund der direkten Nachbarschaft der Autobahn problematisch. Durch Lärmgutachten wurde jedoch nachgewiesen, dass es möglich sein wird, die Lärmgrenzwerte einzuhalten.

Vor diesem Hintergrund wird die kleine Baufläche in den FNP-Neuaufstellung übernommen.

**Allgemeine Beschreibung**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „In den Strengen“ liegt am Nordrand von Rübenach.

Der bisherige Flächennutzungsplan von 1983 sah in diesem Bereich eine deutlich größere Ausdehnung der Wohnbaufläche vor. Insbesondere aufgrund Lärmkonflikten mit der Autobahn wurde diese alte Planung weitgehend zurückgenommen. Es soll lediglich eine Arrondierung und Abrundung des Siedlungsrandes durch die Bebauung einer kleinen Fläche erfolgen, die bereits von drei Flächen von bestehender Bebauung eingerahmt ist.

Durch ein schalltechnisches Gutachten wurde nachgewiesen, dass trotz der direkten Nachbarschaft der Autobahn hier die zulässigen Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Insbesondere die vorhandene Bebauung nördlich der vorgesehen Neubaufäche schirmt diese bereits etwas vom Verkehrslärm der Autobahn ab.

Die Bebauung in der Umgebung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, so dass auch eine Neubebauung in diesem Rahmen erfolgen sollte. Eine Erschließung könnten vom Oberen Bassenheimer Weg aus erfolgen, der ausgebaut werden müsste.

Aktuell werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zudem sind Sukzessionsflächen, Sträucher und Streuobstbestände vorhanden. Insgesamt ergibt sich für die Fläche des potentiellen Baugebiets „In den Strengen“ ein relativ kleinräumiges Nutzungsmosaik aus Offenlandbereichen und Gehölzen.

### **Archäologie**

Bei einer Vorabstimmung hat die Landesarchäologie empfohlen, dass im Zuge der Entwicklung der Wohnbauflächen baubegleitend Sachstandsermittlungen erfolgen sollten. Bislang sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Abwässer aus dem Gebiet können über den Bassenheimer Weg nicht in freiem Gefälle zur Alemannenstraße geleitet werden. Daher wäre es wünschenswert, den Kanal direkt nach Süden zur Aachener Straße führen zu können. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes muss geprüft werden, ob diese Trasse für die Zwecke der Entwässerung bereitgestellt werden kann.

### **Schallschutz**

Wie bereits erwähnt, wurde die Lärmsituation im Bereich Sendnicher Straße durch Aufstellung eines schalltechnischen Gutachtens für die FNP-Neuaufstellung besonders untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass es möglich sein wird, die lärmtechnischen Grenzwerte einzuhalten.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Autobahn 48 im Norden und der Alemannenstraße im Osten ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in relevantem Umfang ein.

Aufgrund der geringen Größe und der Abgrenzung des Baugebietes ist der Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen am Rand des Gebietes kaum wirtschaftlich.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte geprüft werden, ob eine Riegelbebauung im Norden und Westen des Plangebietes realisiert werden kann. Laut Schallgutachten könnte dies zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastung führen. Auf alle Fälle werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau spezieller Fenster und Lüftungsanlagen erforderlich.

Unabhängig von den Planungen für das Baugebiet bestehen Planungen seitens der Stadt Koblenz einen durchgehenden Lärmschutz entlang der Autobahn nördlich von Rübenach zu errichten, um den gesamten Ort vom Lärm zu entlasten. Von dieser Maßnahme würde auch das Baugebiet profitieren und die Lärmproblematik würde entschärft.

**Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans empfiehlt aus Sicht des Naturschutzes den Erhalt des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes mit seinen strukturierenden Elementen wie Brachflächen, Gehölzen und Bäumen. Aufgrund der geringen Größe des potentiellen Baugebietes ist davon auszugehen, dass die durch eine Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden müssen.

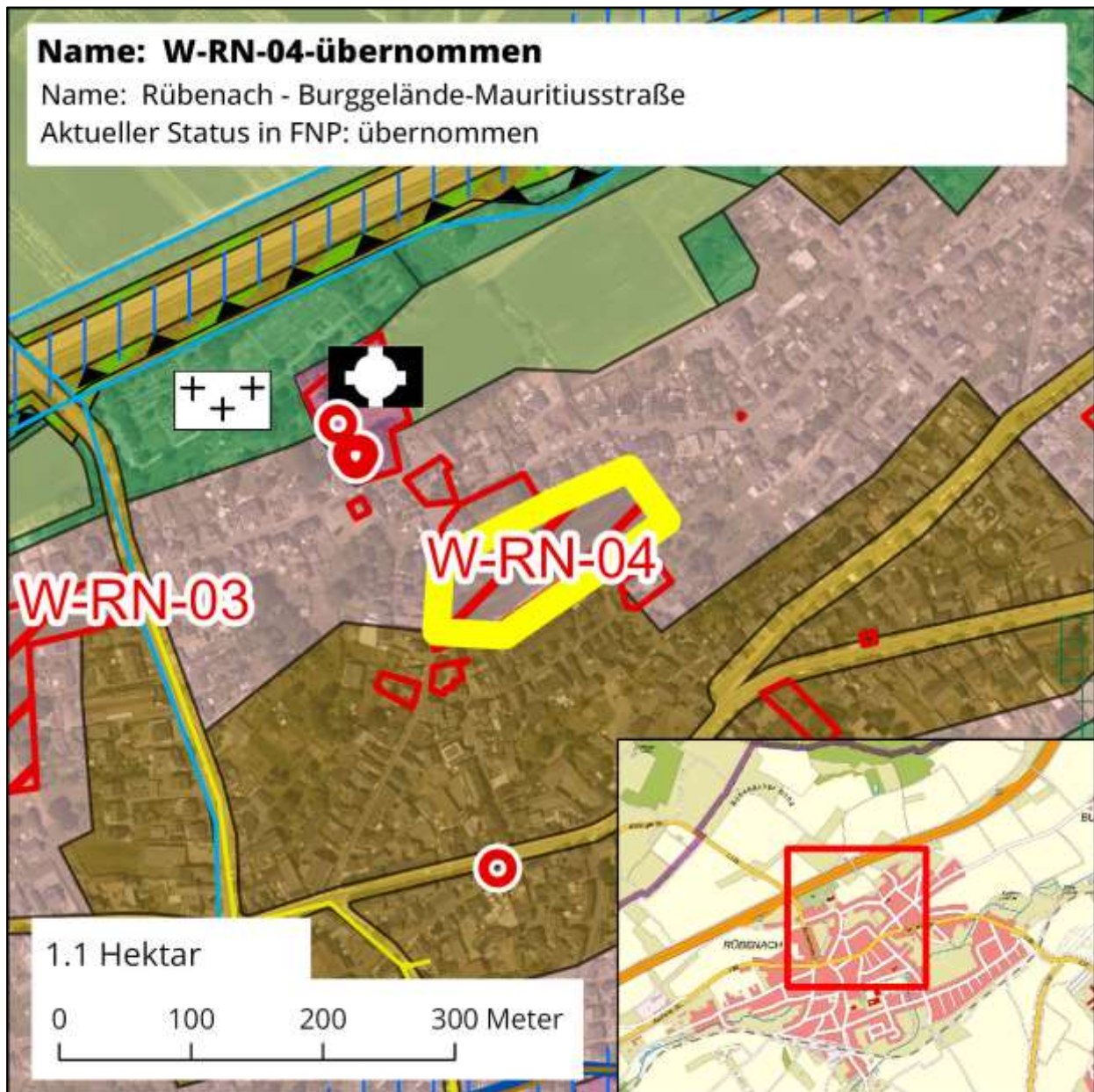
Der Umweltbericht stuft die Konflikte durch den Verlust des Baubestandes als hoch ein. Wenn die Bäume bei einer Realisierung des Baugebiets erhalten bleiben können, reduziert sich das Konfliktpotential auf ein mittleres Niveau. Die ggf. zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte können nach Einschätzung des Umweltgutachters durch Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden.

**Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Da durch eine Riegelbebauung eine deutliche Pegelminderung erreicht werden kann, ist die Lärmproblematik in der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich regelbar. Konflikte im Bereich der Entwässerung und der Umweltbelange können ebenfalls bei Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden.

Die Fläche war Gegenstand einer Beratung im ASM am 09.02.2021. Der Antrag, auf die Fläche zu verzichten, wurde mehrheitlich abgelehnt.

## 4.3.11.5. W-RN-04 – „Burggelände - Mauritiusstraße“

**Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-RN-04 „Burggelände – Mauritiusstraße“ stellt eine klassische Nachverdichtung durch Bebauung eines Innenbereiches dar. Bei der Planung sind die Belange des Denkmalschutzes in Nachbarschaft des Burghauses als geschütztem Baudenkmal und die Lärmbelastung durch die Autobahn 48 zu beachten.

Es wurde bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände eingeleitet. Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, wird der Bereich im Rahmen der FNP-Neuaufstellung weiterhin als Neubaufäche geführt und soll im FNP dargestellt werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „Burggelände - Mauritiusstraße“ liegt im Norden von Rübenach und ist allseits von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum einer Person, auf deren Betreiben bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 284 „Burggelände – Mauritiusstraße“ eingeleitet wurde. Ein Planungsbüro hat einen Bebauungsplanentwurf für diese Investorenplanung erarbeitet. In den Jahren 2007 und 2008 wurde dazu ein Konzeptionsbeschluss gefasst und erste Beteiligungsschritte durchgeführt. Im Jahre 2019 fanden Abstimmungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege statt.

### **Archäologie**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein ortsbildprägendes historisches Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Hierbei handelt es sich um ein mittelalterliches Burghaus. Die Belange des Denkmalschutzes wie zum Beispiel der Erhalt prägnanter Sichtbeziehungen zu diesem Gebäude sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung der Landesarchäologie ist es möglich, dass in der Umgebung des Burghauses archäologische Fundstellen liegen. Daher wurde durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes bereits eine geomagnetische Untersuchung durchgeführt. Darin sind Anomalien zu erkennen, die auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden schließen lassen. Eine Kontrolle der Verdachtspunkte steht derzeit noch aus. Nach Angaben der Landesarchäologie ist jedoch von einer bauvorbereitenden Untersuchung der Fläche auszugehen.

### **Entwässerung**

Eine entwässerungstechnische Erschließung des Baugebiets im Trennsystem ist möglich. Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Abflusssrosselung etc.) sind erforderlich und bei Planungen zu berücksichtigen.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der stark frequentierten A 48 im Norden sowie der Mauritiusstraße im Westen ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der relativ hohen Entfernung zur Lärmquelle Autobahn stuft der Gutachter eine Lärmschutzwand als wenig effektiv ein. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte durch eine Riegelbebauung am Nordrand des Gebietes eine höhere Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden. Auf jeden Fall werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen erforderlich.

Unabhängig von den Planungen für das Baugebiet bestehen Planungen seitens der Stadt Koblenz einen durchgehenden Lärmschutz entlang der Autobahn nördlich von Rübenach zu errichten, um den gesamten Ort vom Lärm zu entlasten. Von dieser Maßnahme würde auch das Baugebiet profitieren und die Lärmproblematik würde entschärft.

### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplan kategorisiert die Fläche als bereits bebauten Bereich und sieht daher keine Aufwertungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes vor.

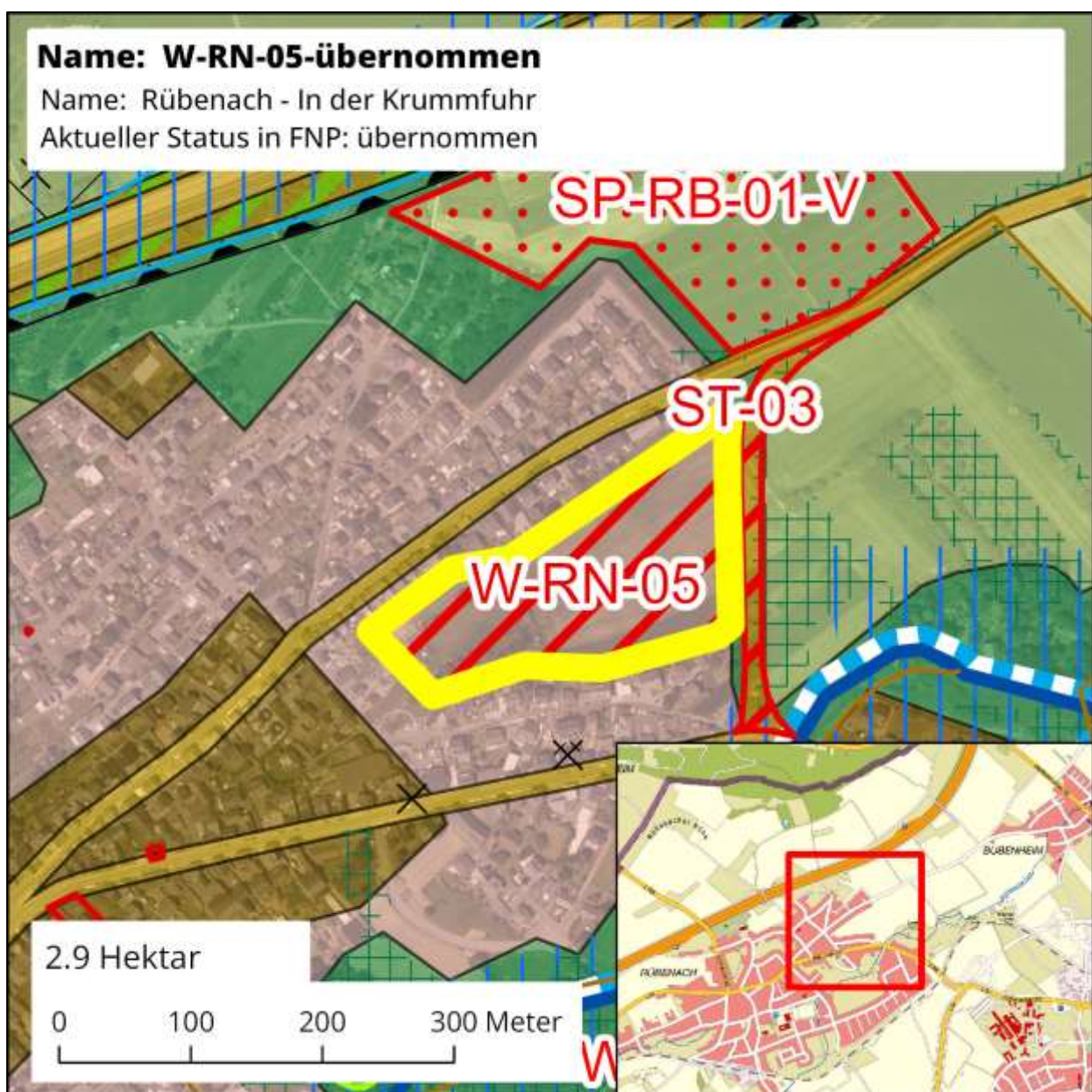
Im Umweltbericht wird der Fläche ein mittleres Konfliktpotenzial mit dem Natur- und Landschaftsschutz zugeordnet. Konflikte mit dem Artenschutz sind nach Einschätzung des Umweltgutachters allerdings nicht zu erwarten. Es wird empfohlen, die am nordwestlichen und südlichen Gebietsrand vorhandenen Gehölze und Gebüsche zu erhalten.

### Ergebnis der Prüfungen und Beratungen

Die Potentialflächen soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden, da die möglichen Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit bei Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden können. Es ist städtebaulich Zielvorstellung der Stadt Koblenz, vorrangig eine verträgliche Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume vorzunehmen.

Für den Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet worden. Im Jahr 2026 ruht das Verfahren.

#### 4.3.11.6. W-RN-05 – „In der Krummfuhr“



### **Kurzfassung und Fazit**

Die Baufläche W-RN-05 „Krummacker“ wurde aus dem bisherigen FNP von 1983 übernommen. Es handelt sich um eine klassische Arrondierungsfläche, die bereits von drei Seiten von Bebauung erschlossen ist.

Eine Erschließung kann über die neu geplante Verbindungsspanne zwischen Aachener und Kilianstraße aus erfolgen.

Im FNP-Aufstellungsverfahren ist kaum Kritik an der Planung vorgebracht worden, so dass die Bauflächen in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden soll.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „In der Krummfuhr“ liegt am Nordostrand von Rübenach in einer trichterförmigen Einbuchtung der Siedlungsfläche. Das potentielle Baugebiet ist von Norden, Westen und Süden von Bebauung umgeben und öffnet sich nur nach Osten zum Freiraum, der durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Daher handelt es sich hier um eine klassische Arrondierung der Siedlungsfläche und Abrundung des Ortsrandes. Gemäß städtebaulichem Leitbild der Stadt Koblenz sind solche Arrondierungen gegenüber einer eigenständigen Ausdehnung von Neubaugebieten in den Außenbereich zu bevorzugen.

Diese Potentialfläche war bereits im bisherigen FNP aus dem Jahre 1983 als Wohnbaufläche in vergleichbarer Abgrenzung dargestellt.

Im Norden wird das mögliche neue Baugebiet durch die Bebauung entlang der Kilianstraße begrenzt. Am südlichen Rand befindet sich eine weniger dichte Bebauung entlang des Straußpfades und der parallel dazu verlaufenden Aachener Straße.

Die vorhandene Bebauung besteht vorrangig aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, deren Gärten zur potentiellen Baufläche orientiert sind. Eine Bebauung des Gebiets „In der Krummfuhr“ ist sowohl mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie mit kleinen Mehrfamilienhäusern denkbar. Eine Erschließung kann von der Kruppstraße und der Kilianstraße aus erfolgen. Zudem existiert seit vielen Jahrzehnten die Idee zum Bau einer neuen Verbindungsspanne zwischen Aachener Straße (L 98) und der Kilianstraße (K12), die ebenfalls zur Erschließung genutzt werden könnte.

Diese neue Straße war bereits im bisherigen FNP von 1983 dargestellt und soll bei der FNP-Neuaufstellung beibehalten werden. Das Vorhaben ist im Kapitel 10.3.3 ab Seite 345 in der vorliegenden Begründung beschrieben.

Für den Bau der Straße wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 235 „Verlegung der K 12, Ausbau der B 258 mit Anschluss der Keltenstraße“ aufgestellt. Obwohl dieser Bebauungsplan schon seit 1998 rechtsverbindlich ist, hat die Stadt Koblenz noch keine konkreten Vorbereitungen für den Bau der Straße getroffen.

Da mittlerweile schon 20 Jahre vergangen sind, sollte geprüft werden, ob die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung noch zeitgemäß und umsetzbar ist. Vermutlich muss die Planung von Grunde auf unter Berücksichtigung der Erschließung des Baugebietes „In der Krummfuhr“ überarbeitet werden.

Derzeit wird das Plangebiet weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich sind einzelne Parzellen dicht mit Gehölzen bewachsen.

## **Archäologie**

Für die vorliegende Fläche sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Vermutlich wurde bereits Bims abgebaut. Bei diesem Abbau wären Funde bereits zu Tage getreten oder wurden zerstört. Die Landesarchäologie hat zugesagt, dies anhand der Bimsabbauverzeichnisse zu prüfen und die Stadt entsprechend zu informieren.

Vor diesen Hintergrund sind Belange des Bodendenkmalschutzes von der Planung voraussichtlich nicht betroffen. Eine weitere Prüfung erfolgt bei Aufstellung eines Bebauungsplanes.

## **Entwässerung**

Eine entwässerungstechnische Erschließung des Baugebiets im Trennsystem ist möglich. Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Abflussdrosselung etc.) vor Einleitung in den Vorfluter sind erforderlich und bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm von der Autobahn 48 im Norden, die etwa 300m vom Plangebiet entfernt ist, und der Aachener Straße (L 98) am Südrand des Plangebietes ein. Im Osten verläuft die geplante Ortsumfahrung des Stadtteils Rübenach. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten zur FNP-Neuaufstellung können Lärmschutzwände nicht wirksam zu einer Reduzierung der Lärmbelastung beitragen, da die Autobahn einen zu hohen Abstand aufweist und zudem höher als das Baugebiet liegt. Es wird empfohlen, bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Riegelbebauung am Rand des Plangebietes vorzusehen, um zumindest im Kern des Baugebietes Pegelminderungen zu erzielen.

Im gesamten Plangebiet werden voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen wie der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen erforderlich.

Unabhängig von den Planungen für das Baugebiet bestehen Planungen seitens der Stadt Koblenz einen durchgehenden Lärmschutz entlang der Autobahn nördlich von Rübenach zu errichten, um den gesamten Ort vom Lärm zu entlasten. Von dieser Maßnahme würde auch das Baugebiet profitieren und die Lärmproblematik würde entschärft.

## **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans der Stadt Koblenz ist der Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südöstlich angrenzend im Bereich des Brücker Baches empfiehlt der Maßnahmenplan die Entwicklung von extensivem Grünland mittlerer Standorte und die Umwandlung von Acker in extensives Grünland. Der weiter südlich verlaufende Brücker Bach ist für eine Aufwertung / Renaturierung vorgesehen.

Der Umweltbericht sieht bei Entwicklung der Fläche zunächst ein hohes Konfliktpotenzial, welches insbesondere durch den Verlust der älteren Baumbestände entsteht. Ein Erhalt dieser Baumbestände würde zum einen die artenschutzrechtlichen Konflikte auf ein gut lösbares Maß reduzieren und zu einer erheblichen Minderung des Konfliktpotenzials und des Kompensationsbedarfes führen.

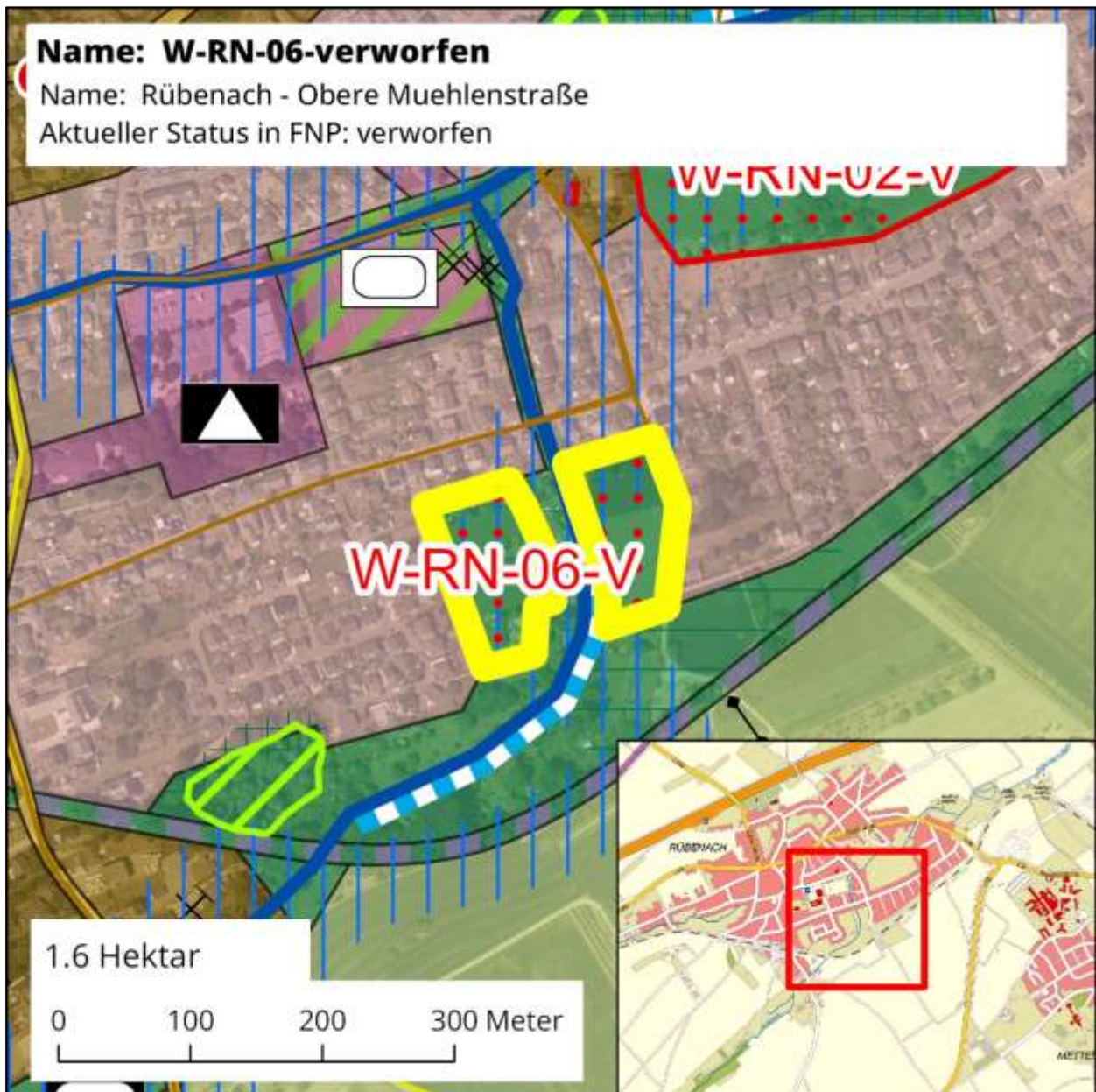
Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes soll auf dieser Grundlage geprüft werden, inwieweit Baumbestände erhalten bleiben können und dadurch der Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden kann.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Bis auf die Verkehrslärmproblematik, die auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung genauer untersucht werden muss, sind die zu erwartenden Konfliktpotentiale generell lösbar.

Daher empfiehlt die Stadtverwaltung die komplette Übernahme der geplanten Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan.

#### 4.3.11.7. W-RN-06-verworfen – „Obere Mühlenstraße“



#### Kurzfassung und Fazit

Das Baugebiet W-RN-06 „Obere Mühlenstraße“ wurde zur Ausweisung als Wohnbaufläche geprüft, da es sich hier um die Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche handelt und teilweise eine bestehende Erschließungsstraße genutzt werden könnte.

Es bestehen jedoch Konflikte mit der Überschwemmungsgefahr bei außergewöhnlichen Starkregen und dem Naturschutz.

Nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität soll die Fläche in der FNP-Neuaufstellung daher nicht als Baufläche dargestellt werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Bei der potentiellen Baufläche „Obere Mühlenstraße“ handelt es sich um eine Arrondierung und Begradigung des Ortrandes von Rübenach. Eine Bebauung bietet sich auch an, weil die Mühlenstraße in diesem Bereich nur einseitig bebaut ist. Eine Bebauung auf der östlichen Straßenseite wäre daher ohne große Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen möglich. Die Bebauung sollte aus Erwägungen des Naturschutzes und des Ortsbildes einen ausreichenden Abstand zum Anderbach einhalten. Hier könnte eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg entstehen, in der notwendige Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Es gab bereits Bestrebungen, die östlich des Anderbaches liegenden Flächen einer Bebauung zuzuführen. In ersten Abstimmungen mit dem Umweltamt wurde die Chance gesehen, im Plan den Uferbereich des Baches als öffentliche Grünfläche darzustellen und mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen aufzuwerten. Der Aufstellungsbeschluss fand im Stadtrat jedoch keine Mehrheit.

Aufgrund der guten städtebaulichen Eignung und der Chancen zur Aufwertung des Baches wurde die Möglichkeit einer Bebauung der Fläche im Rahmen der FNP-Fortschreibung dennoch untersucht.

### **Archäologie**

Es sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Gemäß der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ ist die Fläche bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen, die eine statistische Wahrscheinlichkeit von mindestens einmal in hundert Jahren aufweisen, von starken Überschwemmungen bedroht.

Die Voraussetzungen zu Abwasserentsorgung des Gebietes sind vorhanden.

### **Schallschutz**

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht für den Bereich die Umwandlung von Acker in extensives Grünland sowie die Aufwertung und Renaturierung des Anderbaches vor.

Eine Bebauung der Gesamtfläche „Obere Mühlenstraße“ wäre mit einem sehr hohen Konfliktpotenzial verbunden. Da insbesondere der westliche Teilbereich ein kleinteiliges Biotopmosaik aufweist, sollte nach Bewertung im Umweltbericht zumindest dieser Teil von einer Bebauung freigehalten werden.

Eine Bebauung des östlichen Teiles wird im Umweltgutachten aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht als lösbar eingeschätzt, sofern ein Mindestabstand von 20m zum Anderbach eingehalten wird.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung hat auf Grundlage des Umweltgutachtens und der Einschätzung der Stadtentwässerung nach Prüfung empfohlen, nur den östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen. Da für die Grundstücke minimale Erschließungskosten anfallen und

das Konfliktpotential mit den Belangen der Umwelt dadurch signifikant sinkt, eignet sich dieser Bereich nach Einschätzung der Verwaltung für eine Bebauung.

Im Rahmen der Beratungen zur Freigabe eines FNP-Planentwurfes für die frühzeitige Beteiligung wurde im Ausschuss für Demographie und Stadtentwicklung davon abweichend beschlossen, dass das W-RN-06 vollständig verworfen werden soll.

#### **4.3.12. Wallersheim**

##### **4.3.12.1. Gesamtbetrachtung Stadtteil**

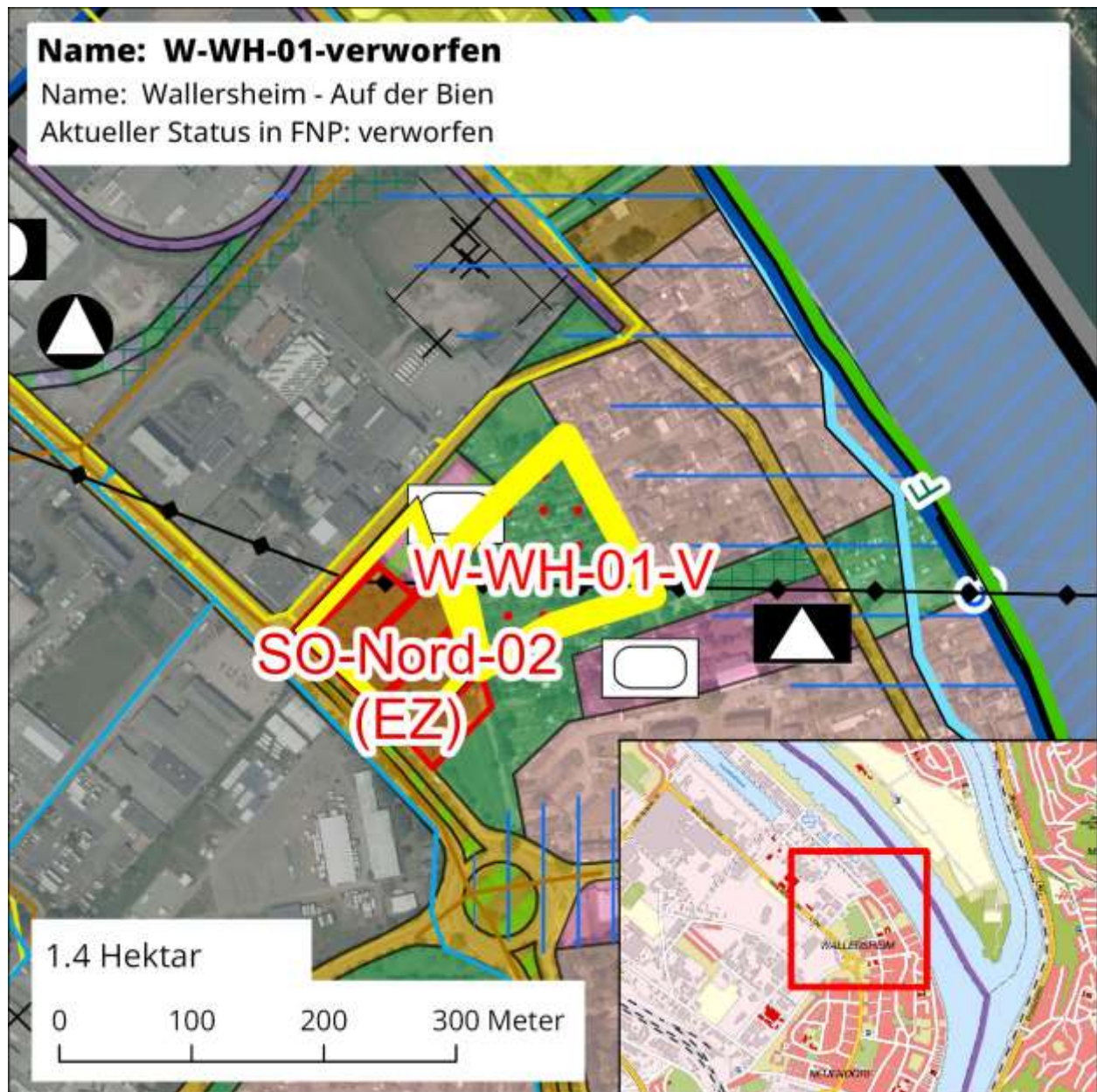
Der Ortsteil Wallersheim liegt am linken Rheinufer. Er wurde 1923 in die Stadt Koblenz eingemeindet und besitzt eine Bevölkerung von rund 3.500 Einwohnern.

Nordwestlich grenzt direkt das große Industrie- und Gewerbegebiet Koblenz Nord an den Stadtteil an. Im Westen liegt der Rhein und südlich beginnen die Wohngebiete von Neuendorf. Daher besitzt Wallersheim keine Möglichkeiten für ein Wachstum nach außen.

Der alte Ortskern von Wallersheim befindet sich direkt am Rhein, nach dem Krieg haben sich um den Ort Neubaugebiete mit einem hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern in Zeilenbebauung ausgedehnt.

Da auch innerhalb der Stadtteilgrenzen fast die gesamte Fläche bebaut ist, weist Wallersheim auch innerorts kaum Bauflächenpotentiale auf. So werden schon im bisherigen Flächennutzungsplan von 1983 keine neuen Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt.

## 4.3.12.2. W-WH-01-verworfen – „Auf der Bien“

**Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet W-WH-01 „Auf der Bien“ wurde auf Anregung des Ortsbeirates auf seine Eignung geprüft. Bei der Prüfung hat sich herausgestellt, dass die geplante Hochspannungsgleichstromübertragungsleitung Ultratnet über die Fläche geführt werden soll.

Um vorsorglich etwaigen Gesundheitsgefährdungen der Bewohner vorzubeugen, soll die Baufläche nicht in der FNP-Neuaufstellung dargestellt werden.

**Allgemein**

Am 12.04.2019 hat der Vorsitzende des Ortsbeirates Wallersheim in einer E-Mail angeregt, das Gebiet zwischen Bünenweg, Deutschherrenstraße und Alter Wallersheimer Weg als neue Wohnbaufläche in den FNP zu übernehmen.

Die potentielle Wohnbaufläche liegt im nördlichen Teil von Wallersheim und ist aktuell Teil einer größeren Schrebergartensiedlung. Im alten FNP wird der Bereich daher als Grünfläche dargestellt. Im Westen der geplanten Wohnbaufläche schließt ein Sonderbaugebiet an, auf dem ein Nahversorgungsmarkt entstehen soll. Nordwestlich der potentiellen Wohnbaufläche liegen Tennisplätze und das Gewerbegebiet Koblenz Nord. Nordöstlich schließt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern an, an dem sich die Bebauung der potentiellen Wohnfläche orientieren sollte.

Über die potentielle Wohnbaufläche verläuft eine Hochspannungsleitung, die von den Betreibern Amprion GmbH und Westnetz GmbH genutzt wird. Es ist unklar, inwiefern eine Bebauung unter den verlaufenden Leitungen überhaupt zulässig ist. Das müsste mit den Netzbetreibern abgestimmt werden.

Es ist geplant, dass die bestehende Trasse in Zukunft Leitungen für das so genannte Ultranet aufnehmen soll. Beim Ultranet handelt es sich um eine geplante Hochspannungsgleichstromübertragung. Von Bürgerinitiativen in der Region wurden Bedenken geäußert, dass vom Ultranet bisher unbekannte gesundheitliche Gefahren ausgehen könnten.

Unter Berücksichtigung des Vorsorgegedankens empfiehlt die Stadtverwaltung daher, in unmittelbarer Nähe der Leitung keine neuen Wohngebiete zu entwickeln.

### **Archäologie**

Es sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung der Baugebietsfläche über die städtische Kanalisation wäre möglich.

### **Schallschutz**

Bedeutsame Lärmquellen sind die angrenzenden Sportanlagen insbesondere die Tennisplätze, das benachbarte Industriegebiet Koblenz Nord und aufgrund des hohen Schwerlastverkehrsaufkommens der Wallersheimer Kreisverkehr sowie die Hans-Böckler-Straße. So wirken Sportlärm, Gewerbelärm und Verkehrslärm in einem relevanten Umfang auf das potentielle Wohngebiet ein. Da die potentielle Wohnbaufläche erst zu einem späteren Zeitpunkt in das Verfahren aufgenommen wurde, liegt aktuell keine gutachterliche Untersuchung zu den Lärmmissionen vor. Sollte im weiteren Verfahren an der Fläche festgehalten werden, sollte eine schallschutztechnische Begutachtung vorgenommen werden.

### **Umweltbelange**

Da diese Fläche erst später in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen wurde, gibt es aktuell kein Umweltgutachten zu der potentiellen Wohnbaufläche. Dennoch wurden die vorkommenden Lebensräume bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes neu erfasst. Im Landschaftsplan wird die potentielle Baufläche als Kleingartenanlage dargestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt den Erhalt der Freizeit- und Kleingärten. Des Weiteren ist der Bereich im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Biotopverbund ausgewiesen. Daher sind Konflikte mit den Belangen der Umwelt zu erwarten.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung empfiehlt, auf die Ausweisung eines Wohngebiets zu verzichten, um Konflikte mit der Höchstspannungsleitung und dem Ultranet zu vermeiden.

Aber auch die Lärmsituation und der Arten- und Naturschutz wird als problematisch betrachtet und spricht gegen ein neues Wohngebiet.

### **4.3.13. Sonstige Stadtteile**

Insgesamt sind lediglich in elf von dreißig Koblenzer Stadtteile Flächen auf ihr Eignung zur Ausweisung von Wohn- oder Mischgebieten untersucht worden und zwar in:

Arenberg, Arzheim, Bubenheim, Immendorf, Kesselheim, Lützel, Metternich, Niederberg, Pfaffendorfer Höhe, Rübenach und Wallersheim.

In den übrigen 19 Stadtteilen wurden keine Flächen geprüft und ausgewiesen, da städtebaulich und naturräumlich geeignete Bereiche fehlen. Es handelt sich dabei um folgende Stadtteile:

Altstadt, Asterstein, Ehrenbreitstein, Goldgrube, Güls, Horchheim, Horchheimer Höhe, Karthause Flugfeld, Karthause Nord, Karthäuserhof, Lay, Mitte, Moselweiß, Neuendorf, Oberwerth, Pfaffendorf, Rauental, Stolzenfels sowie Koblenz Süd.

In diesen Stadtteilen beschränkt sich die städtebauliche Entwicklung auf die Sanierung, Verdichtung oder Umnutzung des Bestandes.

## **5. Gewerbliche Bauflächen**

### **5.1. Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen**

#### **5.1.1. Umfang der gewerblichen Bauflächen**

Im FNP-Neuaufstellung sind im Bestand 537 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dazu kommt die Darstellung von 77 ha neuen gewerblichen Entwicklungsflächen.

Im allgemeinen Sprachgebrauch werden auch die Sonderbauflächen Einzelhandel und Dienstleistungen unmittelbar an der Bundesstraße 9 in Koblenz Nord als „Gewerbegebiet“ betrachtet, weil hier gewerbliche Nutzungen vorherrschen. Der Umfang dieser Sonderbauflächen beträgt rd. 50 ha.

#### **Reserveflächen im Ge-Bestand**

Die im FNP als GE-Bestand dargestellten Flächen beinhalten unbebaute Reservefläche in großem Umfang. Dieser wurde im Jahr 2016 bei Erstellung der Gewerbeflächenbedarfsanalyse der Stadt Koblenz vom Planungsbüro Planquadrat Dortmund mit 100 Hektar beziffert. Zwischenzeitlich sind einerseits die Reserveflächen teilweise bebaut worden, andererseits sind durch die Neuausweisung von Gewerbegebieten durch die Aufstellung von Bebauungsplänen neue Reserveflächen entstanden.

Zum großen Teil werden die derzeit noch ungenutzten Gewerbeflächen von Unternehmen für Betriebserweiterungen vorgehalten, so dass sie dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

#### **5.1.2. Geplante gewerbliche Bauflächen**

Im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfes wurden 24 Potentialflächen mit einer Gesamtgröße 284 Hektar auf eine Eignung zur Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen geprüft.

Nach Abschluss dieser Vorprüfung und nach Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität werden im Jahr 2026 insgesamt 9 Flächen mit einer Gesamtgröße von 77 Hektar für die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen vorgeschlagen.

Die Hoffnung, dass die zahlreichen militärischen Flächen der Bundeswehr im Rahmen der Konversion einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können, wurde durch die Veränderung der Sicherheitslage in Europa aufgrund des Angriffes von Russland auf die Ukraine leider weitgehend zerschlagen.

#### **5.1.3. Vergleich der gewerblichen Bauflächen mit anderen Gemeinden**

Im Jahr 2021 hat die Stadtverwaltung Koblenz die Flächennutzungspläne anderer Gemeinden herangezogen, um näherungsweise den Umfang der Ausweisung neuer Baugebiete zu ermitteln. Im Ergebnis wird deutlich, dass die Stadt Koblenz im Vergleich deutlich weniger Gewerbeflächen als benachbarte Verbandsgemeinde ausweist. Dies wird besonders beim prozentualen Vergleich der Bauflächenpotentiale pro Einwohner deutlich.

Diese Zahlen lagen dem Stadtrat im Rahmen der Vorberatung über den Umfang der Neuausweisungen Ende 2020 / Anfang 2021 vor. Es wurde erklärt, dass die Stadt Koblenz gezielt nur noch in geringem Umfang Außenbereichsflächen einer Neubebauung zuführen will.

Da die Zahlen zu den Ausweisungen anderer Gemeinden nicht fortlaufend ermittelt werden und zwischenzeitlich veraltet sind, werden die genauen Flächenangaben nicht mehr in der Begründung zum FNP Koblenz wiedergegeben.

Dennoch ist auch 2026 davon auszugehen, dass die erkannte Tendenz, dass andere Städte gerade im Verhältnis zur Einwohnerzahl deutlich mehr potentielle Gewerbeflächen in ihren Flächennutzungsplänen ausweisen, weiterhin zutrifft.

#### 5.1.4. Gewerbeflächenbedarfsanalyse

Im Jahr 2016 hat das Amt für Wirtschaftsförderung Koblenz durch die Ingenieurbüros Kocks Consult GmbH Koblenz und Planquadrat Dortmund eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse erstellen lassen, die zur Vorbereitung eines möglichen Städtebaulichen Entwicklungsbereiches dienen sollte.

Die Analyse wurde zwischenzeitlich nicht fortgeschrieben und ist daher nicht mehr aktuell. Da neuere Daten nicht vorliegen, sollen die Ergebnisse dennoch kurz umrissen werden.

Gemäß Analyse werden ab 2016 in den nächsten 15 Jahren rd. 8 ha Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und 35 ha für intrakommunale Verlagerungen benötigt. Durch die Verlagerungen werden andererseits aber wieder 9 ha für Neuansiedlungen frei.

Dazu kommt die Möglichkeit, dass in zentralen Orten wie Koblenz aus einer Fusion oder Übernahme von Unternehmen oder ähnlichen Vorgängen die Möglichkeit einer sehr großen Ansiedlung entstehen kann. Die Gutachter empfehlen, für ein solch singuläres Sonderereignis 25 bis 35 ha zusammenhängende Gewerbeflächen zusätzlich vorzuhalten.

In Summe sollen daher rund 70 ha gewerbliche Bauflächenreserve bereitgestellt werden.

Flächenbedarf aufgrund Neuansiedlung / Gründung	8 ha
Flächenbedarf aufgrund intrakommunaler Verlagerung	35 ha
Flächenangebot durch Wiedernutzung frei gewordener Flächen	9 ha
Zusatz-Bedarf für singuläre Spitzennachfrage (zusammenhängendes Grundstück)	max. 35 ha
<b>Summe Bedarf</b>	<b>ca. 70 ha</b>

**Abbildung 22.: Bedarfsanalyse Gewerbeflächen 2016**

#### 5.1.5. Kritik am Umfang der neuen Gewerbeflächen

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) hat im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 26.10.23 kritisiert, dass die Neubauf Flächen für Gewerbe (und Wohnen) in der Summe zu gering seien.

Auch sei die Gewerbeflächenbedarfsanalyse des Amtes für Wirtschaftsförderung aus dem Jahr 2016 nicht mehr aktuell und sollte fortgeschrieben werden. Nach Ansicht der IHK ist der Bedarf an Gewerbeflächen deutlich höher als in der Gewerbeflächenbedarfsanalyse ermittelt.

Das Angebot an Bauflächen sei für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt von vorrangiger Bedeutung. Im Vergleich mit anderen Gemeinden sei laut IHK der Umfang an Flächenausweisungen sowohl für neue Gewerbegebiete (als auch für neue Wohngebiete deutlich) zu gering.

Daher wurde von der IHK angeregt, dass zahlreiche potentiellen Gewerbe- und Wohnbauflächen, die im bisherigen Verfahren zur FNP-Aufstellung verworfen wurden, erneut mit dem Ziel geprüft werden sollen, diese wieder in den FNP aufzunehmen.

Dazu hat die Stadt in der Abwägung ausgeführt, dass der Umfang neuer Gewerbeflächen im FNP auf einer bewussten städtebaulichen Entscheidung basiert. Einerseits wird anerkannt, dass eine deutliche Ausweitung des Angebotes gewerblicher Bauflächen mittelfristig zu einem erhöhten Angebot an Gewerbegrundstücken und reduzierten Grundstückspreisen führen würde. Dies könnte Koblenz als Standort für Unternehmen mit großen Flächenbedarf attraktiver machen.

Nach umfangreicher Prüfung waren jedoch keine Flächen erkennbar, die ohne Konflikte als gewerbliches Bauland ausgewiesen werden könnten, da es viele Nutzungsansprüche an Grund und Boden gibt. Hier wirkt einschränkend, dass große Teile des Stadtgebietes von den engen Tallagen des Rheins und der Mosel eingenommen werden, die sich nicht zur Ausweisung größerer Gewerbeflächen eignen. Eine Vergrößerung des Stadtgebietes oder eine Mehrung der Grundflächen ist auch langfristig nicht möglich. Daher ist auch bei der Nutzung von Flächen sparsames Haushalten erforderlich.

In Zukunft sollte vermehrt Wert, auf eine intelligente Nutzung der begrenzten Flächen durch wenig flächenintensive aber dennoch innovative und produktive Unternehmen gelegt werden.

In einem langwierigen Prozess wurden die Vor- und Nachteile der geprüften Bauflächen abgewogen und in mehreren politischen Beratungen entschieden, welche Bauflächen weiterverfolgt oder verworfen werden sollen. Dabei hat die Verwaltung die politischen Entscheidungsträger mehrfach darauf hingewiesen, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Koblenz grundsätzlich hoch ist und nicht immer geeignete und günstige Angebote vorhanden sind. Es wurde auch deutlich gemacht, dass andere Gebietskörperschaften absolut und im Verhältnis zur Einwohnerzahl größere Flächenausweisungen in ihren Flächennutzungsplänen vorgenommen haben.

Eine pauschale Forderung, dass die verworfenen Flächen erneut geprüft werden sollen, wird als wenig hilfreich erachtet, wenn nicht neue und bisher unbekannte Argumente vorgebracht werden, die für eine Ausweisung sprechen. Dabei ist auch zu bedenken, dass eine erneute Prüfung zu einer weiteren Verfahrensverzögerung bei der Neuaufstellung des FNP führen würde.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Abwägung über die Anregung der IHK eine erneute Prüfung und Beratung über zahlreiche potentielle Bauflächen, die im bisherigen Verfahren verworfen wurden, als nicht zielführend betrachtet.

Grundsätzlich muss bedacht werden, dass die Auswahl von gewerblichen Potentialflächen im FNP vorrangig aufgrund der städtebaulichen Eignung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird es auch nicht als sinnvoll angesehen, eine neue Gewerbeflächenbedarfsanalyse zu erstellen. Denn falls die Analyse einen höheren Bedarf an Gewerbeflächen ermitteln würde, würde sich dadurch das Angebot an städtebaulich geeigneten Flächen nicht erhöhen.

#### **5.1.6. Flächenbevorratung oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

##### **Vorteile einer Flächenbevorratung**

Die neu vorgeschlagenen Gewerbeflächen befinden sich bisher überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung und privatem Grundeigentum. Die Grundstücke sind in der Regel klein parzelliert und gehören zahlreichen unterschiedlichen Eigentümern.

Nach Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung einer Baulandumlegung verbleiben die Baugrundstücke grundsätzlich im privaten Eigentum der vormaligen Eigentümer. Die Stadt kann bei privaten Gewerbegrundstücken kaum Einfluss darauf nehmen, an welche Unternehmen und zu welchem Preis die Flächen verkauft werden.

Daher wäre es von Vorteil, wenn die Stadt frühzeitig landwirtschaftliche Flächen kauft, die sich zur Entwicklung von Gewerbegebieten eignen. Alternativ könnte z.B. die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt solche Flächen erwerben, so dass Belastungen für den Haushalt der Stadt vermieden werden.

In einem weiteren Schritt könnten gewerbliche Baugebiete vorrangig dort entwickelt werden, wo die Stadt bereits alle oder zumindest einen großen Teil der Grundstücke erwerben konnte.

So hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt zum Beispiel 2017 das Gelände der ehemaligen Hundeschule der Bundeswehr in Bubenheim gekauft, bevor es durch Bauleitplanung zu einem Gewerbegebiet und teilweise Sondergebiet entwickelt wurde. Da das Gelände mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nur einen Voreigentümer hatte, waren die Vertragsverhandlungen vergleichsweise einfach.

Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur müsste bei den meisten neuen Gewerbeflächen mit vielen Eigentümern Verhandlungen geführt werden. Es ist unwahrscheinlich, dass mit allen Eigentümern Einigkeit z.B. hinsichtlich des Kaufpreises erreicht werden kann.

Ein großer städtischer Flächenanteil in potentiellen Gewerbegebieten würde die Durchführung der Planverfahren erleichtern. Bedeutsamer ist jedoch, dass die Stadt die neuen Gewerbeflächen gezielt an Unternehmen vergeben könnte, deren Ansiedlung in Koblenz erwünscht ist. So sollten innovative Unternehmen mit guten Wachstumschancen bevorzugt werden. Auch die Anzahl der Arbeitsplätze und das Gewerbesteueraufkommen wäre ein mögliches Auswahlkriterium bei der Frage, an welche Unternehmen die Stadt Gewerbegrundstücke verkauft.

Die Vorteile einer solchen Flächenbevorratung werden in der Stadtverwaltung schon seit Jahren erörtert. Bisher fehlt es jedoch an den Haushaltsmitteln für die langfristige Vorfinanzierung eines Flächenerwerbs in möglichen Baugebieten.

### **Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**

Bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll die Gemeinde gemäß § 166 Abs. 3 Baugesetzbuch die Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben. Auch in diesem Fall kann die Stadt nach Abschluss der Maßnahme also entscheiden, an welche Unternehmen die entwickelten Baugrundstücke verkauft werden. Eine Entwicklungsmaßnahme hat jedoch auch Nachteile gegenüber einer Flächenbevorratung durch frühzeitigen Grundstückserwerb auf freiwilliger Basis.

Der private Grundstückseigentümer werden es als Nachteil betrachten, dass die Stadt im Bereich der Entwicklungsmaßnahme beim Kauf der Grundstücke nur den sog. Ausgangswert zahlen darf. Es handelt sich um den Grundstückswert der landwirtschaftlichen Grundstücke ohne Aussicht auf die wertsteigernde Entwicklung zu einem Gewerbegebiet. Die privaten Eigentümer partizipieren somit nicht an den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Bei einem freihändigen Kauf der Grundstücke außerhalb einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hätte die Stadt bei der Preisgestaltung mehr Freiheiten und könnte die Eigentümer für ihre Kooperation honorieren.

Zudem ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme an enge Zulässigkeitsvoraussetzungen gebunden ist. Bei der Entwicklung von Gewerbegebieten muss die Stadt insbesondere nachweisen, dass ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten gedeckt werden muss. Dafür muss eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt werden. Gerade in Zeiten geringer Arbeitslosigkeit kann der Nachweis, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme erfordert, ggf. nicht überzeugend geführt werden.

Die Stadt hat bereits städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt und plant auch in Zukunft von diesem Instrument Gebrauch zu machen. So könnte z.B. die im

FNP als G-West-01 bezeichnete Neubafläche im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert werden.

## 5.2. Geplante gewerbliche Bauflächen

### 5.2.1. Einteilung der Stadt in Entwicklungsbereiche

Die potentiellen neuen Gewerbegebiete, die im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung geprüft und diskutiert werden, lassen sich in der Regel nicht einem einzelnen Stadtteil zuordnen. Sie liegen wie das Gewerbegebiet Nord zwischen verschiedenen Stadtteilen oder sind wie die Gewerbeflächen an der A 61 weit von Stadtteilen entfernt.

Grundsätzlich ist die Gewerbe- und Industrieentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe der Stadt Koblenz zu betrachten. So kommen die Einnahmen durch die Gewerbesteuer dem allgemeinen Haushalt der Stadt zu Gute. Selbst wenn ein Gewerbegebiet oder ein ertragreicher Betrieb in der Nähe eines Stadtteiles angesiedelt ist, so hat dieser Stadtteil davon keinen direkten finanziellen Vorteil. Vielmehr kann die Nähe eines Gewerbegebietes sogar ein Nachteil sein, wenn der Betrieb Emissionen wie Lärm erzeugt oder starken Verkehr nach sich zieht.

Anders als die geplanten Wohngebiete werden die potentiellen Gewerbegebiete daher nicht nach den Stadtteilen, in denen ein Gebiet liegt, kategorisiert. Um dennoch eine Gliederung der Gewerbegebiete zu ermöglichen, wurde die Stadt Koblenz in die gewerblichen Entwicklungsbereiche Nord, West, Süd, Ost und Mitte aufgegliedert. In den Bereichen Süd und Mitte wird mangels geeigneter Flächen jedoch kein neues gewerbliches Baugebiet vorgeschlagen.

Auch die Sonderbauflächen sind nach den vorgenannten Entwicklungsbereichen gegliedert, da ihre städtebauliche Struktur den gewerblichen Bauflächen ähnelt und sie ebenfalls Arbeitsplatzschwerpunkte darstellen.

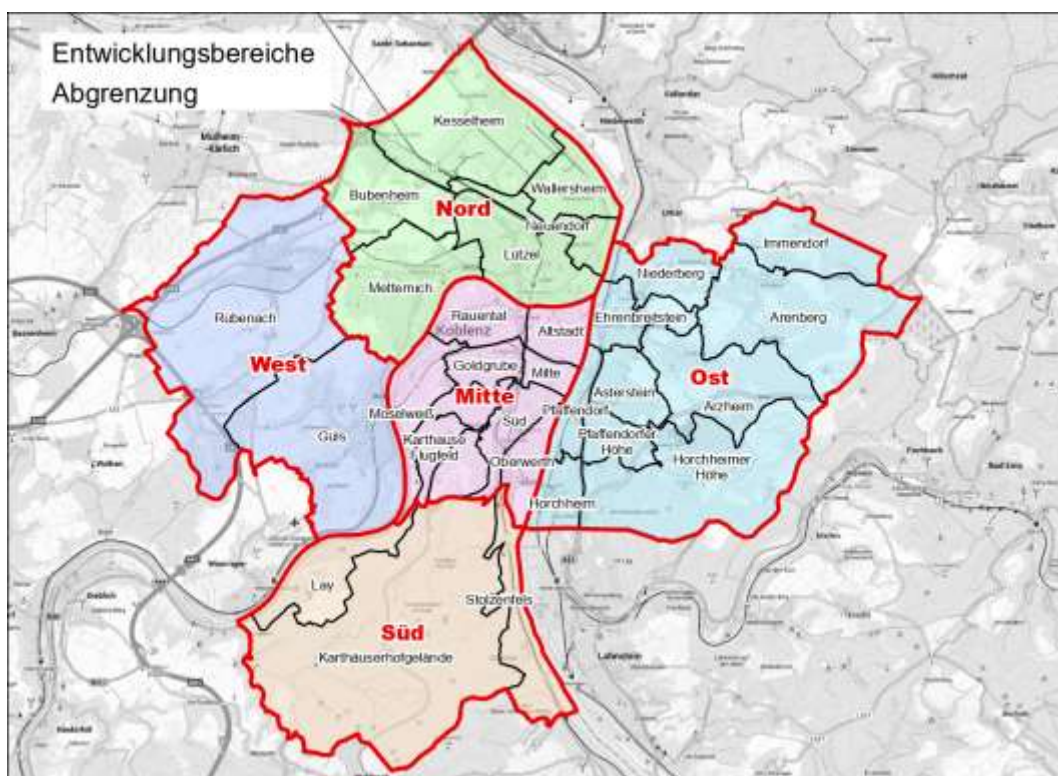


Abb. 19: Abgrenzung Entwicklungsbereiche der Stadt Koblenz

## **5.2.2. Entwicklungsbereich Gewerbe Nord**

### **5.2.2.1. Gesamtbetrachtung Entwicklungsbereich**

Der gewerbliche Entwicklungsbereich Nord umfasst die Stadtteile Bubenheim, Kesselheim, Lützel, Metternich, Neuendorf und Wallersheim.

Im Entwicklungsbereich Nord befindet sich die größte zusammenhängende gewerbliche Baufläche in Koblenz: Das Gewerbegebiet Koblenz Nord. Das Gebiet bietet den größten und bedeutsamsten Gewerbebetrieben der Stadt Koblenz wie z.B. den Firmen Compugroup, ZF, Novelis, Stabilus und anderen einen Standort.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Koblenz Nord befindet nördlich der Mosel entlang der Bundesstraße 9 und dehnt sich von dort bis zum Rhein aus. Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen, da ein direkter Anschluss an die Autobahn und die linksrheinische Bahnhauptstrecke vorhanden ist. Dazu kommt über den Koblenzer Hafen der direkte Zugang zum Rhein als wichtigste Wasserstraße Europas.

Das Gewerbegebiet Koblenz Nord liegt fast vollständig im Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher in der Regel auch die Vorgaben der Rechtsverordnung zum WSG zu beachten. Nach den Bestimmungen der Verordnung ist die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten zum Teil nur im Einvernehmen mit der oberen Wasserbehörde zulässig. Bei einer Entwicklung des Gewerbegebietes müssen daher die Belange des Trinkwasserschutzes in besonderer Weise berücksichtigt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich aufgrund des Wasserschutzgebietes auch Einschränkungen für die Betriebstätigkeit ergeben können.

Die Bebauung des Industrie- und Gewerbegebietes Nord hat in den letzten Jahrzehnten und Jahren kontinuierlich zugenommen, so dass zwischenzeitlich nur noch wenige unbebauten Grundstücke vorhanden sind. Unbebaute Gewerbeflächen werden zudem in der Regel von bereits angesiedelten Unternehmen für etwaige Betriebserweiterungen in Reserve gehalten und stehen daher für die Ansiedlungen neuer Betriebe nicht zur Verfügung.

Aufgrund des Rheins als natürlicher Grenze und den Ortslagen der umgebenden Stadtteile Kesselheim, Wallersheim, Neuendorf, Lützel, Metternich und Bubenheim ist eine umfassende Vergrößerung des Industrie- und Gewerbegebietes Nord nicht möglich.

Da das Industrie- und Gewerbegebiet lediglich nach Norden an Freiflächen grenzt, wäre eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in diese Richtung theoretisch denkbar. Hier beginnt jedoch die Zone II des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz und die Trinkwasserbrunnen sind nur wenige hundert Meter von der bestehenden gewerblichen Bebauung entfernt. Dieses Schutzgebiet ist das wichtigste Trinkwassergewinnungsgebiet im nördlichen Rheinland-Pfalz, aus dem die Stadt Koblenz und große Teile der Region ihr Trinkwasser als Rheinuferfiltrat beziehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung des Trinkwasserschutzgebietes ist daher nicht sinnvoll und widerspricht den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung.

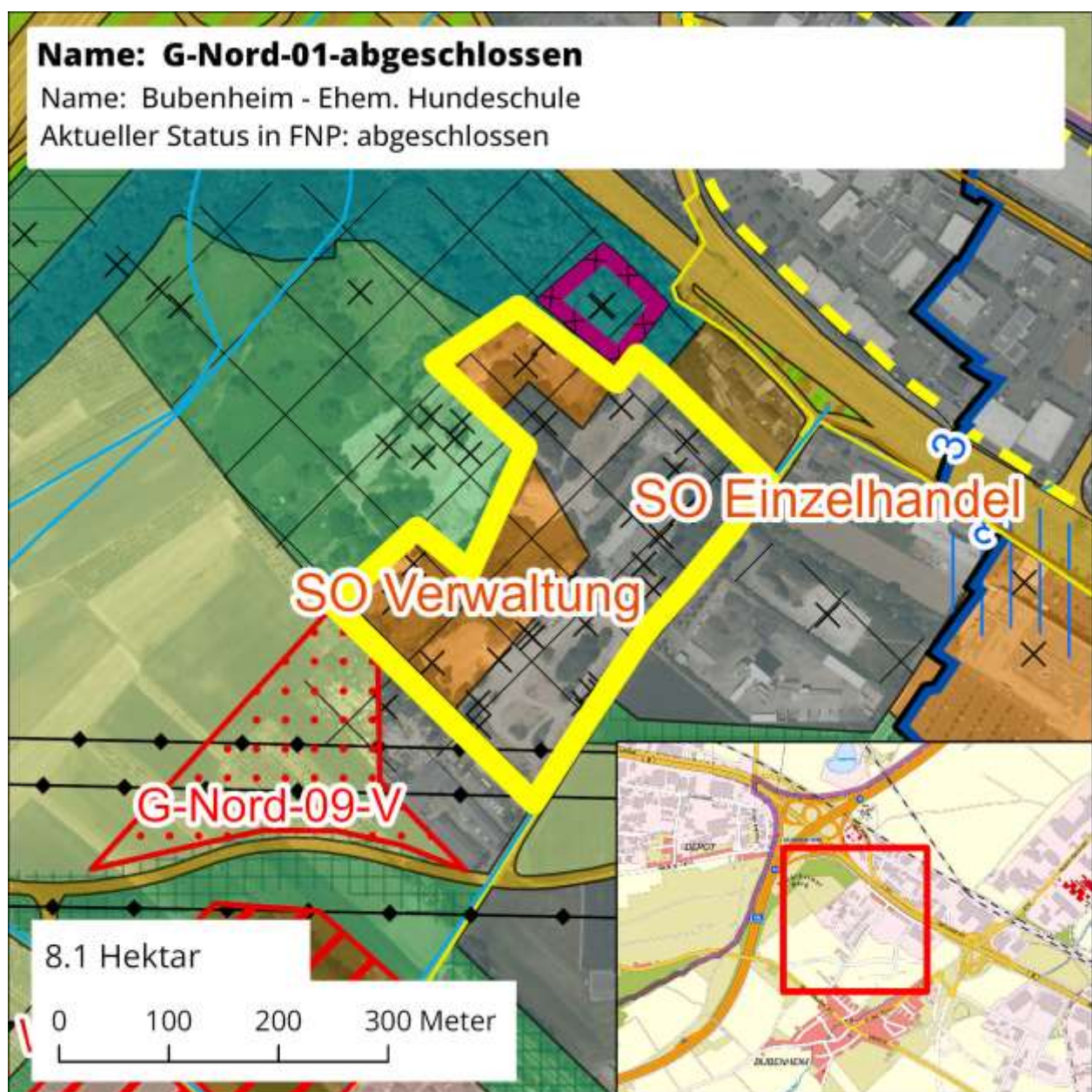
Lediglich in kleinen Bereichen kann daher eine Arrondierung der gewerblichen Bauflächen des Industrie- und Gewerbegebietes Nord stattfinden.

Ein zweiter bedeutsamer Gewerbestandort im Bereich Nord liegt in Metternich, der jedoch deutlich kleiner als das Industrie- und Gewerbegebiet Nord ist. Die Gewerbeflächen in Metternich befinden sich am nördlichen Rand des Stadtteils und sind aktuell vor allem über die Rübenacher Straße und L 52 an die Bundesautobahn 61 angeschlossen. Mit Fertigstellung der Nordtangente wird die Anbindung des Gewerbegebietes Metternich an das überregionale Verkehrsnetz über die Bundesstraße 9 und die Autobahn 48 verbessert.

Der FNP-Neuaufstellung sieht eine Erweiterung des Gewerbegebietes Metternich nach Westen vor. Diese Flächen liegen direkt gegenüber zum Bundeswehrzentral Krankenhaus. Es gibt Überlegungen, das Krankenhaus durch Angebote zur Mediziner Ausbildung zu ergänzen.

Durch die direkte Nachbarschaft bietet es sich an, solche Ergänzungen zum Krankenhaus in der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Metternich anzusiedeln. Dabei stellt sich die Frage, ob für die Ansiedlung von Gesundheits- und Ausbildungsangeboten im FNP nicht besser eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden sollten. Da sich die Konzepte jedoch noch in einem sehr frühen Planungsstadium befinden und die konkrete Ausgestaltung und Realisierungswahrscheinlichkeit Stand Jahr 2026 noch unklar ist, soll vorerst an der gewerblichen Darstellung festgehalten werden.

#### 5.2.2.2. G-Nord-01-abgeschlossen – „Ehem. Hundeschule Bubenheim“



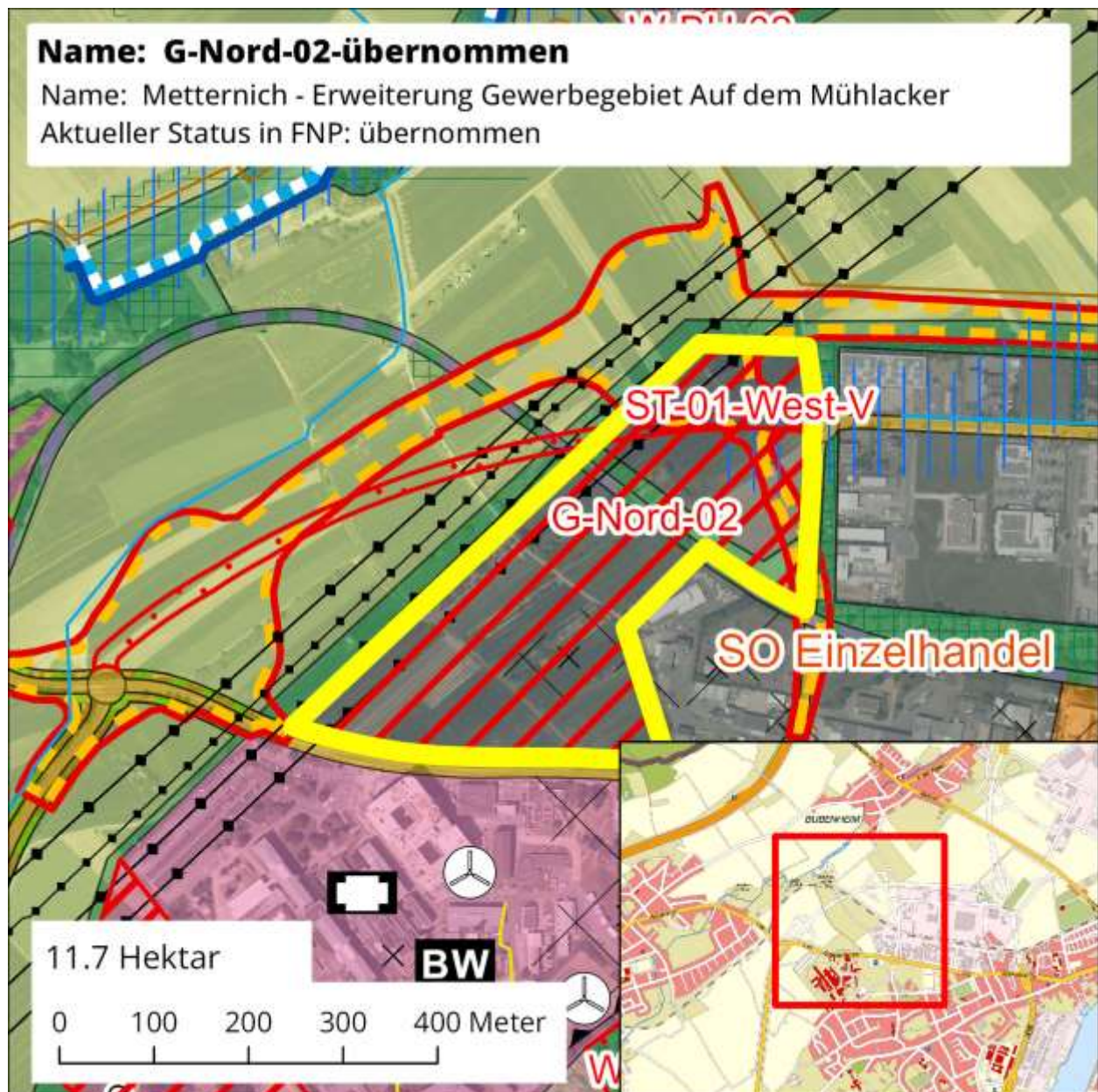
### Kurzfassung und Fazit

Für den Potentialbereich G-Nord-01 „Ehemalige Hundeschule“ wurde im Bearbeitungszeitraum der FNP-Gesamtfortschreibung ein Bebauungsplan rechtswirksam. Vor diesem Hintergrund erübrigen sich weitere Diskussionen zu dieser Fläche im FNP-Verfahren.

Die Fläche wird jedoch als Merkposten hier weiter ausgeführt, damit die Nummerierung der Gewerbeflächen auch nach Wegfall von G-Nord-01 weiter nachvollziehbar bleibt.

Ausführlichere Informationen zur Bauflächen G-Nord-01 finden sich in den früheren Entwürfen zur Begründung der FNP-Fortschreibung bis einschließlich der Fassung zur ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

#### 5.2.2.3. G-Nord-02 - Erweiterung Gewerbegebiet „Auf dem Mühlacker“



### **Kurzfassung und Fazit**

Das Baugebiet G-Nord-02 „Auf dem Mühlacker“ stellt eine Arrondierung des Siedlungsraumes zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Metternich und der Fläche des Bundeswehrzentralkrankenhauses dar. Daher soll das Gebiet trotz Konflikten mit dem Umwelt- und Artenschutz in den FNP aufgenommen werden.

In der politischen Diskussion war das Gebiet umstritten. Letztendlich wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität die Aufnahme des Gebietes in den FNP beschlossen.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das geplante Gewerbegebiet „Auf dem Mühlacker“ erweitert das bestehende Gewerbegebiet Metternich nach Westen.

Durch die potentielle Gewerbebaufläche wird der bisher uneinheitliche westliche Rand der Metternicher Gewerbegebiete begradigt. Es handelt sich um einen Lückenschluss und eine Arrondierung der Siedlungsflächen zwischen den bestehenden Gewerbeflächen und dem Gelände des Bundeswehrzentralkrankenhauses. Mit der Ausweisung wird die Ausbildung eines durchgängigen Randes der Siedlungsflächen angestrebt. Im Norden und Westen der Planflächen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bisher wird auch das Baugebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei neben Ackerflächen zahlreiche Obstbaumbestände vorhanden sind.

Durch das Plangebiet verläuft die Trasse der stillgelegten Bahnverbindung nach Bassenheim. Parallel zu dieser Trasse verläuft ein Wirtschaftsweg. Der nordwestliche Teil des potentiellen Gewerbegebiets wird von Hochspannungsleitungen überspannt. Hieraus ergeben sich Beschränkungen für die Bebauung, die im Bebauungsplanverfahren ermittelt und beachtet werden müssen. Die Überspannung steht einer gewerblichen Nutzung jedoch nicht entgegen, da niedrige Gebäude oder Lagerflächen unter den Leitungen in der Regel zulässig sind.

Der Teilbereich des Plangebiets nördlich der Bahnstrecke war bereits im alten Flächennutzungsplan als gewerbliche Erweiterungsfläche dargestellt.

### **Verlauf Nordtangente berührt Plangebiet**

Die Nordtangente in der planfestgestellten Form nimmt im Bereich des Plangebietes insbesondere mit den planfreien Anschluss-Stellen umfangreiche Flächen in Anspruch. Bei der Realisierung der Nord-Süd-Achse der Nordtangente blieb man hinter dem Ausbauumfang der Planfeststellung zurück, insbesondere wurde auf den planfreien Ausbau der Kreuzungen zu Gunsten von plangleichen durch Ampeln geregelte Kreuzungen verzichtet.

2026 laufen daher Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung Koblenz und dem Landesbetrieb Mobilität, in welchem Ausbauumfang die bisher noch nicht realisierte Ost-West-Achse der Nordtangente gebaut werden soll. Nach Auffassung der Stadtverwaltung Koblenz sollte auch hier auf die planfreien Knoten zugunsten einem plangleichen Ausbau verzichtet werden, weil dies die Baukosten und die Flächenversiegelung erheblich verringern würde. Eine Einigung steht 2026 jedoch noch aus.

In früheren Entwürfen zur FNP-Neuaufstellung war sogar ein alternativer Verlauf der Ost-West-Achse in Verlängerung der Straße „Im Metternicher Feld“ vorgeschlagen. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass die Änderung der bestehenden Planfeststellung auf große bürokratische Hürden stößt und daher eine solche Änderung der Planung nicht mit dem Verfahren zur FNP-Neuaufstellung in Einklang gebracht werden kann.

Es wurde daher die pragmatische Lösung gewählt, die Nordtangente in der planfestgestellten Variante nachrichtlich im FNP-Neuaufstellung zu kennzeichnen und weiterhin auf das Ergebnis

der Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb zum Ausbau der Nordtangente zu warten. Die dann realisierte Nordtangente kann dann durch ein separates Änderungsverfahren später in den Koblenzer FNP aufgenommen werden.

### **Archäologie**

Am südlichen Rand der Planfläche ist der Landesarchäologie aus früheren Untersuchungen eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Das digitale Geländemodell lässt leider nicht erkennen, ob in diesem Bereich eine vollflächige Bimsausbeute stattgefunden hat. Die Landesarchäologie hat zugesagt, den Sachverhalt anhand der Bimsabbauverzeichnisse zu prüfen und die Stadt im Rahmen der weiteren Schritte zur Behördenbeteiligung entsprechend zu informieren. Ggf. wird eine geophysikalische Sachstandsermittlung erforderlich.

Mit Schreiben vom 03.11.23 hat das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) darauf hingewiesen, dass laut einer Mutungsübersichtskarte aus dem Jahre 1901 im Plangebiet ehemals eine Ziegelei lag.

### **Entwässerung**

Die Baufläche „Auf dem Mühlacker“ ist im Hauptentwässerungsentwurf der Stadt Koblenz bisher nicht ausgewiesen. Anschlussmöglichkeiten an die Kanalisation sind im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans noch zu prüfen.

Die Baufläche weist in der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ eine hohe Abflusskonzentration in Richtung der Straße „Im Metternicher Feld“ auf. Der dort beginnende Wirkungsbereich, der eine potentielle Überflutungsgefährdung entlang einer Tiefenlinie aufzeigt, ragt dabei geringfügig in die Baufläche. Die Erkenntnisse sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten und ggf. Bereiche für die schadlose Ableitung von Niederschlagswässern bei Starkregenereignissen vorzusehen.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen des Bereichs „Auf dem Mühlacker“ als landwirtschaftliche Flächen und – im Vorgriff auf eine Umsetzung der planfestgestellten Nordtangente – als Straßenfläche ausgewiesen.

Die Bebauung der Fläche würde zum Verlust von Lebensräumen für Feldvögel und zur Zerstörung eines strukturreichen Biotopmosaiks führen. Demzufolge sind hohe bis sehr hohe artenschutzrechtliche Konflikte absehbar. Zudem sind die Flächen südwestlich des Bahndammes für den regionalen und auch lokalen Biotopverbund von Bedeutung. Durch die kumulativen Auswirkungen, die durch die geplanten Bauflächenausweisungen in Rübenach, Bubenheim und Metternich entstehen, besteht ein sehr hohes Risiko, dass die erforderliche Mindestgröße des Lebensraumes der Feldvögel unterschritten wird.

Insgesamt sind die artenschutzrechtlichen Konflikte nur mit einem sehr hohen Aufwand zu lösen. Der Ausgleich ist auch aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Stadtgebietes problematisch.

Im Umweltbericht wird empfohlen, die geplante Flächenausweisung etwa um die Hälfte zu reduzieren, um Biotope zu erhalten und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermindern.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Insbesondere aufgrund der Abrundung der Siedlungsflächen ist die Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung sinnvoll. Der neue grüne Rand des Gewerbegebietes kann zugleich zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und der Abschirmung gegenüber der Feldflur dienen.

In der Abwägung soll dem Vorschlag aus dem Umweltgutachten, die Baufläche weiter zu verkleinern, nicht gefolgt werden. Grund ist, dass der Standort überzeugende städtebauliche

Vorteile aufweist. Zum einen liegen keine Wohngebiete in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes, daher sind Konflikte aufgrund Emissionen nicht zu erwarten. Weiterhin kann die Fläche sehr gut an leistungsfähige Straßen und das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Da potentielle gewerbliche Neubauflächen in der Stadt Koblenz knapp sind, sollte das G-Nord-02 bis an die Hochspannungsleitungen ausgewiesen werden.

Dabei ist auch zu bedenken, dass erste Planentwürfe eine Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen bis an die geplante Nord-West-Achse der Nordtangente vorgesehen haben, die noch weiter im Nordwesten liegt. Von daher stellt die Rücknahme auf die Linie der Hochspannungsleitung bereits eine deutliche Verkleinerung dar, durch die Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft reduziert werden.

Dennoch muss festgehalten werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte nur mit einem sehr hohen Aufwand lösbar sind und es schwierig werden wird, Ausgleichsflächen im gleichen Naturraum bereitzustellen. Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des Gebietes und des hohen Bedarfs an gewerblichen Entwicklungsflächen bei fehlenden Alternativen, soll das Gebiet trotz der Umweltproblematik im FNP dargestellt werden.

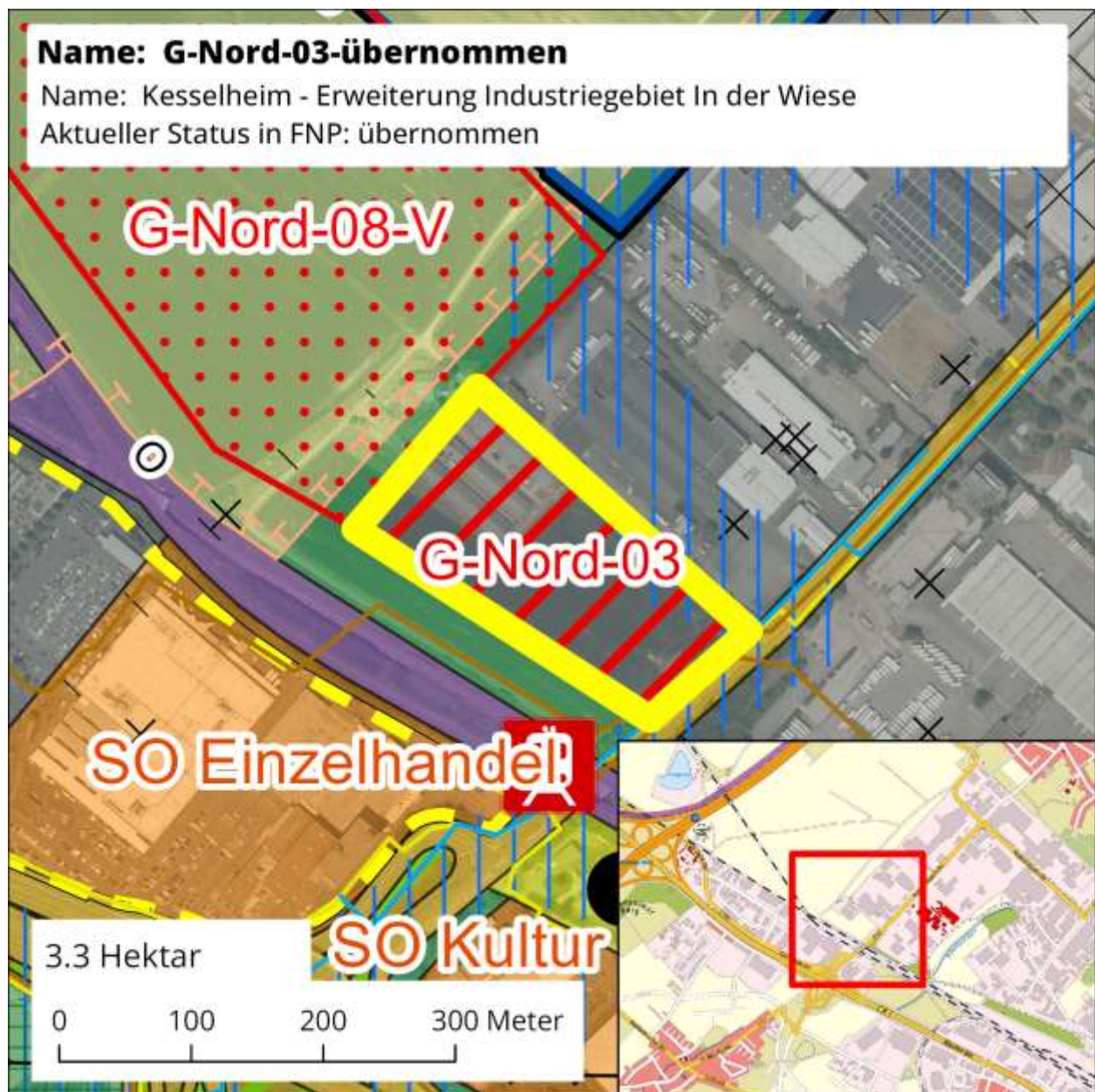
Mögliche Konflikte z.B. bei der Entwässerung müssen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes untersucht werden. Es ist davon auszugehen, dass auf Ebene des Bebauungsplanes mögliche Probleme gelöst werden können.

Die Fläche war Gegenstand einer Beratung im ASM am 09.02.2021. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde mit Stimmengleichheit abgelehnt. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde in der Stadtratssitzung am 24.06.2021 wieder aufgerufen und mehrheitlich beschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche nicht mehr als Vorschlag für ein neues Baugebiet, sondern als verworfene Prüfflächen geführt.

Anfang 2023 hat das Amt für Wirtschaftsförderung empfohlen, die Fläche in den FNP aufzunehmen. Dieser Vorschlag wurde zweimal im Ausschuss für Wirtschaftsförderung beraten, jedoch kein Beschluss gefasst. Vor diesem Hintergrund wurde die Empfehlung im ASM am 17.05.2023 beraten.

In dieser Sitzung hat sich der Ausschuss mit 9 Ja-Stimmen zu 8 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung für die erneute Aufnahme der gewerblichen Baufläche in den FNP ausgesprochen.

#### 5.2.2.4. G-Nord-03 – Erweiterung GI „In der Wiese“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Darstellung des Baugebietes G-Nord-03 „In der Wiese“ stellt eine Arrondierung und einen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Nord und der Bundesbahnhauptstrecke dar. Konflikte mit dem Umweltschutz können durch die Ausweisung eines randlichen Grünbereiches minimiert werden.

Die weitere Planung soll in Abstimmung mit dem Eigentümer des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes erfolgen. Die Obere Wasserbehörde hat bestätigt, dass die Planung mit den Bestimmungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiete Koblenz-Urmitz in Einklang gebracht werden kann.

Daher soll das Plangebiet in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle gewerbliche Baufläche „In der Wiese“ liegt im Stadtteil Kesselheim am Südrand des Gewerbe- und Industriegebiets „Koblenz Nord“.

Das Gebiet wird im Südosten von der August-Horch-Straße begrenzt, von der die Erschließung erfolgen kann. Im Südwesten soll das Baugebiet bis etwa an die Bundesbahnhauptstrecke ausgewiesen werden. Im Nordost grenzen bereits gewerblich genutzte Grundstücke an und im Nordwesten beginnen die landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet Nord und der Autobahn 61.

Es handelt sich um eine kleine Arrondierung des Gewerbe- und Industriegebietes Nord, durch die die unbebaute Lücke zwischen den bestehenden gewerblichen Flächen und der Bahnlinie geschlossen wird.

Zwischen der Baufläche und der Bahnlinie soll eine ergänzende Grünfläche entstehen, die der Biotopvernetzung dient. An der Bundesbahnhauptstrecke südlich und an der Bahnstrecke zur Urmitzer Brücke nördlich sind nämlich schon Gehölze vorhanden, die durch die neu geplante Grünfläche verbunden werden können. Auch der Wirtschaftswege entlang der Bahnstrecke soll erhalten bleiben, um die Erreichbarkeit der Freiflächen zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet Nord und der Autobahn A 48 für die Landwirtschaft und Erholungssuchende weiterhin zu gewährleisten. Da diese Freiflächen von Bahnstrecke, Autobahn und Gewerbeflächen umgeben ist, kann sie lediglich von Nordosten frei erreicht werden. Ansonsten sind Zuwege und Zugänge rar.

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Es ist Ziel der Stadt, die Planung nicht gegen die Interessen des Hof-Eigentümers zu betreiben, so dass der Betrieb zwischenzeitig weitergeführt werden kann.

Da die Ausweisung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich für mehrere Jahrzehnte den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorgeben wird, ist denkbar, dass der Eigentümer mittel- bis langfristig selbst Interesse an einer gewerblichen Entwicklung hat. Im Verfahren zur FNP-Neuaufstellung hatte der Eigentümer informell Kontakt mit Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung und dabei seine grundsätzliche Zustimmung für das Vorgehen signalisiert. Langfristig wäre eine gewerbliche Folgenutzung der Betriebsflächen denkbar.

Die Landwirtschaftskammer hat im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden entsprechend darauf hingewiesen, dass sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb des Plangebietes befindet und dass daher die weitere Bauleitplanung mit dem Hof-Eigentümer einvernehmlich abgestimmt werden sollte.

### **Archäologie**

Es sind keine Fundstellen im Gebiet bekannt.

### **Entwässerung**

Eine Erschließung der Baufläche über die August-Horch-Straße ist möglich. Ob und in welchem Umfang das Abwasserpumpwerk an der August-Horch-Straße einer Anpassung bedarf, ist im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans noch zu prüfen.

### **Grundwasser**

Das potentielle Gewerbegebiet befindet sich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Nach den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ist

die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten in der Zone IIIa nicht zulässig - ausgenommen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Einvernehmen mit der oberen Wasserbehörde.

Da es sich um eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes handelt, hält die Stadtverwaltung eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle für vertretbar. Des Weiteren findet sich in der Rechtsverordnung die ergänzende Regelung, dass Gewerbegebiete auch in der Schutzzone IIIa ausgewiesen werden dürfen, falls sie südwestlich der Eisenbahnlinie Koblenz-Bonn liegen. Die hier in Rede stehende Fläche liegt zwar nordöstlich der Bahnlinie, da sie aber unmittelbar an die Bahnlinie grenzt, liegt sie am äußersten Rand des Bereiches, in dem neue Gewerbegebiete aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig sind. Vor diesem Hintergrund dürfte eine Ausnahmegenehmigung in diesem Grenzbereich ggf. erteilt werden können.

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass die Fläche in der Schutzzone IIIA des mit Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets Koblenz-Urmitz liegt. Nach den Bestimmungen der Rechtsverordnung zu diesem Wasserschutzgebiet ist die Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Gewerbe in der Zone IIIA nicht zulässig, ausgenommen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Einvernehmen mit der oberen Wasserbehörde. Diese in der WSG-RVO aufgenommene Ausnahme-Formulierung hatte u.a. auch diese Potentialfläche im Blick, da sie als ein solcher Lückenschluss aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch gewertet werden kann. Das wasserwirtschaftliche Einvernehmen diesbezüglich kann erreicht werden, wenn im Zuge der B-Plan-Aufstellung/Änderung die Nutzung dieser Erweiterungsfläche auf gewerbliche Nutzungen beschränkt wird. Eine Befreiung von dem Verbot der WSG-RVO mit entsprechender Beantragung wird damit nicht erforderlich.

Die Vorgaben und Beschränkungen der Rechtsverordnung, so insbesondere zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und ggf. zur gesicherten Ableitung von Löschwasser, sind im Zuge der Zulassung von einzelnen Anlagen zu prüfen und zu berücksichtigen.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die potentiellen gewerblichen Bauflächen als Bereich zur Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen ausgewiesen.

Der Umweltbericht schätzt das Konfliktpotential ohne Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als hoch ein, da die gewerbliche Baufläche in einem Wasserschutzgebiet (Zone IIIa) liegt und einen freien Korridor entlang der Bahnstrecke darstellt, der auch der Biotopvernetzung dient. Bei Umsetzung der Planung soll dieser Korridor in geringere Breite erhalten und durch Bepflanzung aufgewertet werden. Von daher wird der Verlust minimiert und teilweise kompensiert. Dieser Vorgabe wird durch die Darstellung einer Grünfläche zwischen der Bahnhauptstrecke und den gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen.

Insgesamt gelten die Konflikte als lösbar, sodass bei einer Gewährleistung des Grundwasserschutzes und der Ausgrenzung des südöstlichen Randbereiches von der Baufläche, das Konfliktpotential auf ein mittleres Maß reduziert werden kann.

### **Landwirtschaft**

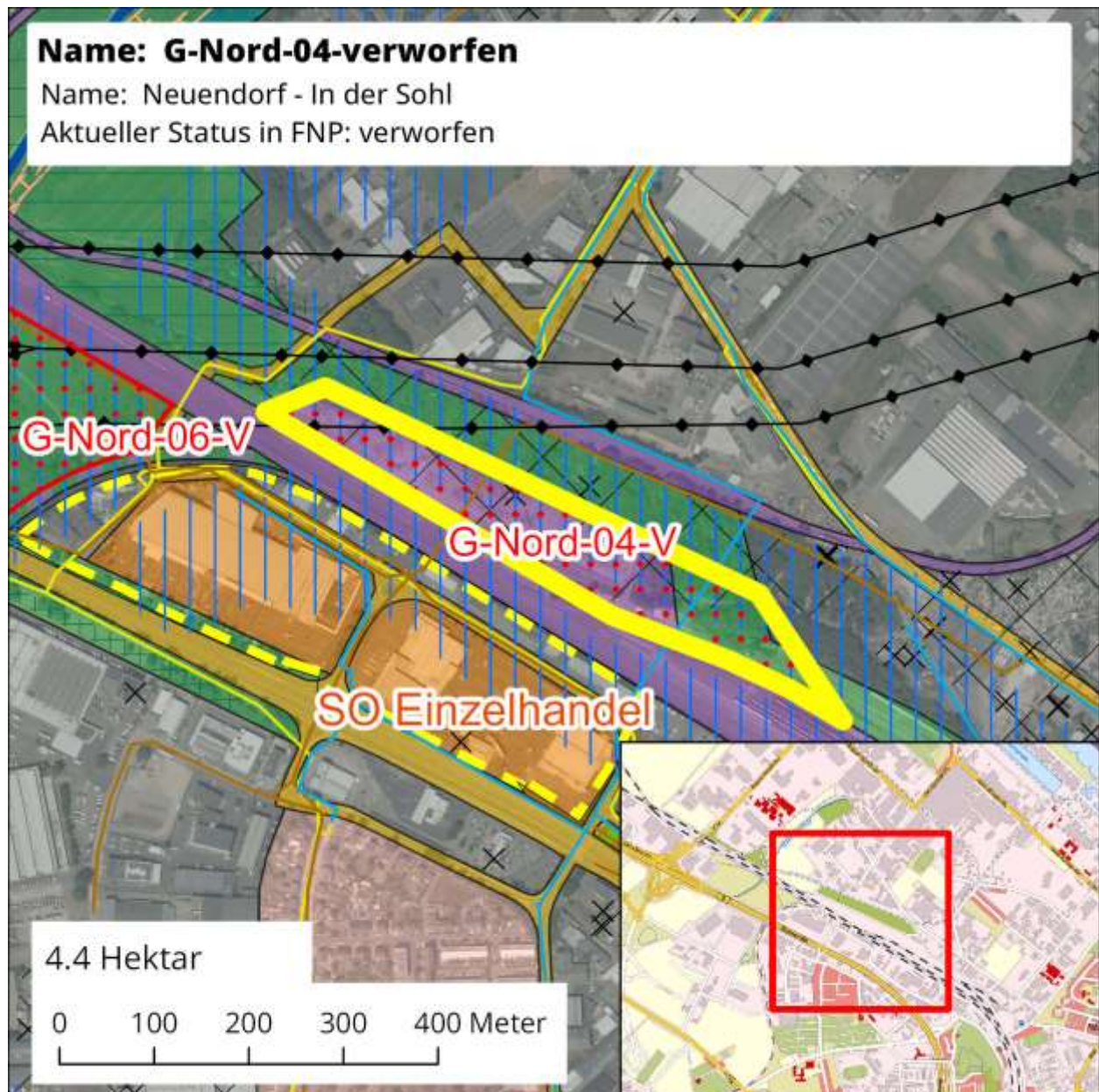
Die Landwirtschaftskammer hat im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden die Ausweisung der Baufläche kritisiert, da durch die Planung diese Flächen dauerhaft der örtlichen Landwirtschaft als Produktionsgrundlage entzogen werden. Ferner geht aufgrund der Flächengröße möglicherweise eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe einher. Die

gewerbliche Potentialfläche führt zu einer Zerschneidung vorhandener Bewirtschaftungseinheiten.

### Ergebnis der Prüfungen und Beratungen

Die Stadtverwaltung empfiehlt, die geplante Gewerbebaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Das Konfliktpotential mit den Belangen des Wasserschutzgebietes IIIa ist dabei mit der oberen Wasserbehörde abzustimmen und kann voraussichtlich in Form von Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden.

#### 5.2.2.5. G-Nord-04-verworfen - „In der Sohl“



### Kurzbeschreibung und Fazit

Das Baugebiet G-Nord-04 „In der Sohl“ soll gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität aufgrund hoher Konflikte mit dem Umweltschutz nicht in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die geplante gewerbliche Baufläche „In der Sohl“ liegt im nordwestlichen Ausläufer des Stadtteiles Neuendorf an. Nördlich grenzen der Bereich des Stadtteiles Kesselheim und südlich des Stadtteiles Lützel an.

Die Fläche wird im Norden von einer Grünfläche an der Hafenbahn begrenzt. Nördlich der Hafenbahn schließt sich das ausgedehnten Gewerbe- und Industriegebiet Koblenz an. Im Südwesten befinden sich die Gleisanlagen der linksrheinischen Bahnhauptstrecke. Im Nordwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch eine Straße vom Gebiet „In der Sohl“ getrennt sind. Als ehemaliger Feldweg weist diese Straße eine geringe Breite und einen geringen Ausbaustandard auf, wird als kürzeste Verbindung zwischen der Andernacher Straße und der Carl-Spaeter-Straße jedoch stark befahren.

Die umgebende Bebauung ist durch unterschiedliche Gewerbeanlagen geprägt. Für die Potentialfläche ist eine Nutzung durch kleinere und mittlere Unternehmen denkbar. Die geringe Breite des potentiellen Baugebietes begrenzt jedoch die maximale Ausdehnung von gewerblichen Grundstücken. Eine Erschließung des Gebietes wäre durch eine Anbindung an die Schönbornsluster Straße möglich.

Aktuell wird ein großer Teil der Fläche zur Gesteinsaufbereitung und zum Bodenrecycling genutzt. Da jedoch keine gewerbliche Bebauung vorhanden ist, wird der Bereich derzeit nicht als Gewerbegebiet betrachtet. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes könnten die planerischen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung geschaffen werden.

Durch die Nähe zur Bahnhauptstrecke wäre das Gelände gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet, die einen Bahnanschluss benötigt.

Im alten Flächennutzungsplan 1983 war das Gelände als Bahngelände dargestellt. Zum überwiegenden Teil befindet es sich zum Zeitpunkt der FNP-Fortschreibung schon im Eigentum von Privatpersonen.

Nördlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich eine Brachfläche, die durch langjährige Sukzession dichten Gebüsch- und Baumbestand aufweist. Die Brachfläche befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Koblenz. Hier sieht der FNP eine Grünfläche vor, die weiter entlang der Bahntrasse nach Südosten in den Siedlungsbereich geführt werden soll und dem klimatischen und ökologischen Ausgleich in einem dicht besiedelten Bereich dienen soll.

Im westlichen Abschnitt der möglichen neuen gewerblichen Bauflächen verläuft eine Hochspannungsleitung, die eine Restriktionen für die Anordnung und Höhe von Gebäuden darstellt.

### **Archäologie**

Im Rahmen der informellen Vorabstimmung mit der Landesarchäologie wurde empfohlen, dass im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Befunden im Zuge der Entwicklung der Bauflächen baubegleitend Sachstandsermittlungen erfolgen sollen. Bisher sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Gebietsfläche ist im bisherigen Hauptentwässerungsentwurf berücksichtigt. Die Anschlussmöglichkeiten an die Kanalisation sind im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans noch zu prüfen.

Die Starkregengefährdungskarte weist innerhalb des Gebietes eine Überflutungsfläche aus. Die Erkenntnisse sind bei zukünftigen Planungen zu beachten.

## **Grundwasserschutz**

Die potentielle Baufläche befindet sich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Nach den Bestimmungen der Rechtsverordnung zu diesem Wasserschutzgebiet ist die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten in der Zone IIIa nicht zulässig - ausgenommen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Einvernehmen mit der oberen Wasserbehörde. Da sich die Fläche mitten in einem Industriegebiet befindet und von bestehender gewerblicher Bebauung umgeben ist, hält die Stadtverwaltung Koblenz eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für vertretbar. Darüber hinaus findet sich in der Rechtsverordnung die ergänzende Regelung, dass Gewerbegebiete auch in der Schutzzone IIIa ausgewiesen werden dürfen, falls sie südwestlich der Eisenbahnlinie Koblenz-Bonn liegen. Die hier in Rede stehende Fläche liegt zwar nordöstlich der Bahnlinie, da sie aber unmittelbar an die Bahnlinie grenzt, liegt sie am äußersten Rand des Bereiches, in dem neue Gewerbegebiete aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig sind. Vor diesem Hintergrund könnte eine Ausnahmegenehmigung in diesem Grenzbereich ggf. erteilt werden.

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass die Fläche in der Schutzzone IIIa des mit Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz liegt. Die dort vorhandene Aufbereitungsanlage für den Abfall Alt-Gleisschotter wurde durch die SGD Nord immissionsschutzrechtlich zugelassen. Bei der Zulassung wurde die Lage im Wasserschutzgebiet berücksichtigt.

Aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 24.06.2021, dass das potentielle Baugebiet nicht in den FNP aufgenommen werden soll, erübrigt sich eine Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde, ob hier eine Befreiung vom Verbot der WSG-Rechtsverordnung zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten in Aussicht gestellt werden kann.

Die mit der Nutzung von Gleisanlagen der Bahn in Verbindung stehende Anlage zur Gleisschotteraufbereitung kann weiter betrieben werden. Die Anforderungen zum Grundwasserschutz werden durch die Obere Abfall-/Immissionsschutz- und Wasserbehörde überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Bei zulassungspflichtigen Änderungen an der Anlage wird die Stadtverwaltung beteiligt/angehört.

## **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen als Bereich für den Erhalt sonstiger Gehölzstrukturen ausgewiesen. Aus stadtplanerischer Sicht erscheint an dieser Stelle jedoch die Realisierung neuer gewerblicher Bauflächen zur Arrondierung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets sinnvoll, da die Flächen schon gewerblich genutzt werden. Zudem soll in unmittelbarer Nachbarschaft ein Grünzug zwischen den Gewerbe- und Bahnflächen erhalten und entwickelt werden.

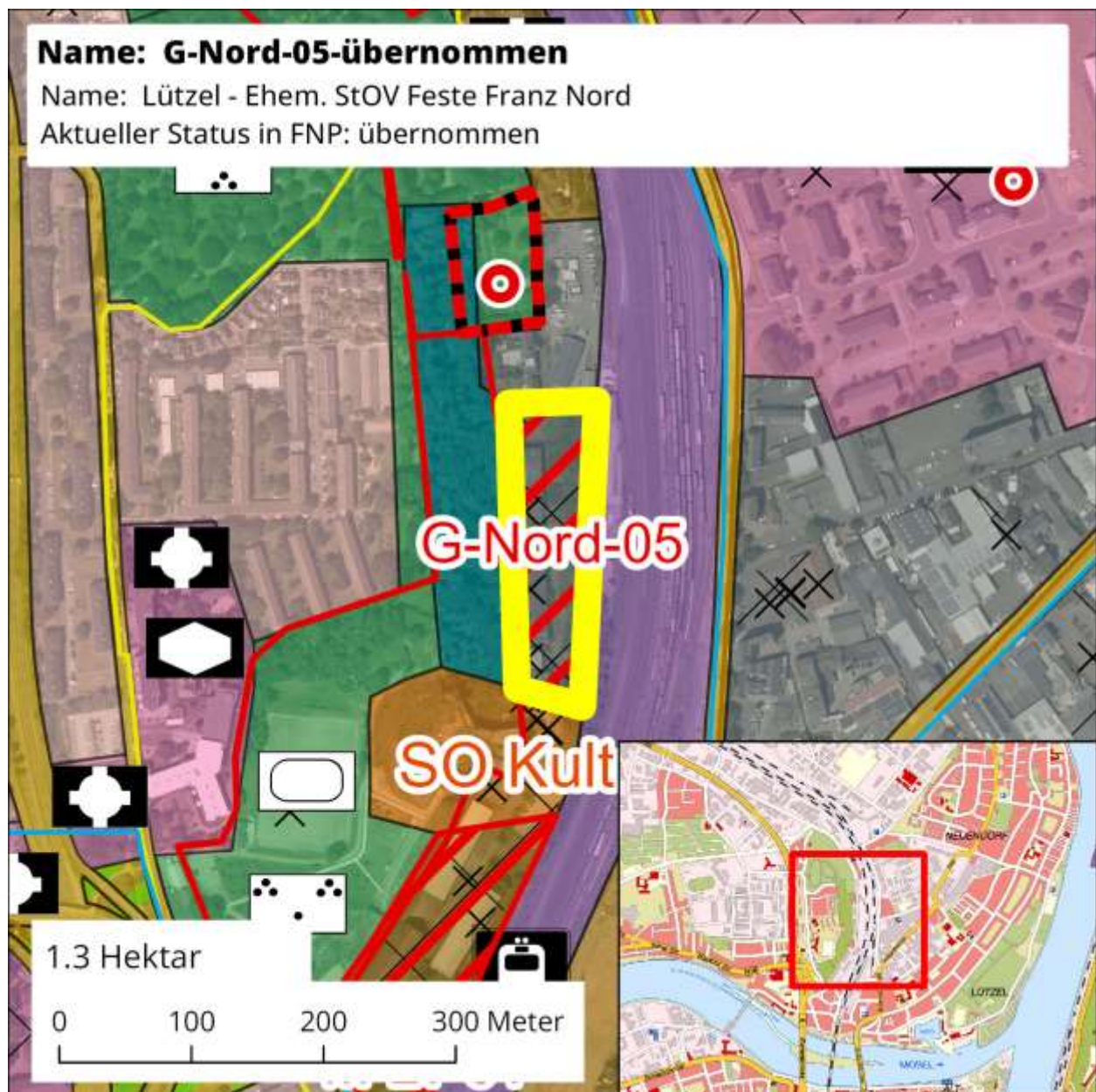
Im Umweltbericht wird das Konfliktpotenzial durch eine Bebauung der Fläche als sehr hoch eingestuft. Es würde sich jedoch wesentlich reduzieren, wenn die gewerbliche Baufläche auf den nordwestlichen Teil beschränkt würde. Der vorhandene Gehölzbestand sowie auch die Lebensräume der Mauereidechse entlang der Bahnanlagen könnten durch eine Flächenreduzierung erhalten werden. Andernfalls wäre mit einem sehr hohen Kompensationsbedarf sowie großen artenschutzrechtlichen Problemen zu rechnen.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung ist der Ansicht, dass den Empfehlungen des Umweltgutachters gefolgt werden sollte, die potentielle Gewerbebaufläche im Flächennutzungsplan auf den nordwestlichen Bereich zu reduzieren.

Die Fläche war Gegenstand einer Beratung im ASM am 09.02.2021. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde mit Stimmgleichheit abgelehnt. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde in der Stadtratssitzung am 24.06.2021 wieder aufgerufen und mehrheitlich beschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche nicht mehr als Vorschlag für ein neues Baugebiet, sondern als verworfene Prüfflächen geführt.

#### 5.2.2.6. G-Nord-05 – „Ehemalige-StOV-Feste Franz“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Bei dem Baugebiet G-Nord-05 „Ehem. StoV Feste Franz Nord“ handelt es sich lediglich um die Umwidmung einer ehemaligen militärischen Fläche zu einer gewerblichen Fläche. Im Verfahren sind hier keine Bedenken vorgetragen wurde, so dass die gewerbliche Baufläche im FNP-Neuaufstellung ausgewiesen werden soll.

## **Allgemein**

Die ehemalige Standortverwaltung (StOV) der Bundeswehr wird inzwischen nicht mehr militärisch genutzt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat als Eigentümerin der Liegenschaft die Aufgabe, die Flächen einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Daher sind in Kooperation zwischen der BImA und der Stadt Ideen und Konzepte für eine zivile Nutzung zu erarbeiten. Hierbei ist das unter Denkmalschutz stehende Areal der Feste Franz entsprechend städtebaulich zu integrieren.

Das Gelände ist aufgrund seiner eher schmalen Ausbreitung zwischen Hang und Bahnstrecke für Betriebe mit großem Flächenbedarf nicht geeignet. Dennoch bietet die Fläche durch die zentrale Lage und den geringen Abstand zur Innenstadt sehr starke Standortvorteile. So ist der Standort in erster Linie für die Ansiedlung von kleineren (Handwerks-) Betrieben geeignet, deren Kunden in der Innenstadt angesiedelt sind. Auch für (kreative) Dienstleistungen könnte der Standort wegen der spannungsreichen Lage am Kernwerk der Feste Franz attraktiv sein.

Die Stadt erwägt die ehemalige Bundeswehr-Standortverwaltung an der Feste Franz städtebaulich zu entwickeln.

## **Archäologie**

Da der Bereich unmittelbar an der ehemaligen Feste Franz liegt und über eine sehr lange Zeit militärisch genutzt wurde, ist mit archäologischen Konflikten zu rechnen. Weitere Abstimmungen und Prüfungen sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **Entwässerung**

Ein Teil der Baufläche ist bereits heute entwässerungstechnisch erschlossen.

## **Grundwasserschutz**

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in der Schutzzone IIIb des mit Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets Koblenz-Urmitz befindet. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung lassen in der Schutzzone IIIb neue Gewerbegebiete zu, jedoch keine neuen Flächen für Industrie. Diese Vorgabe muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Die Vorgaben und Beschränkungen der Rechtsverordnung, so insbesondere zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und ggf. zur gesicherten Ableitung von Löschwasser, sind im Zuge der Zulassung von einzelnen Anlagen zu prüfen und zu berücksichtigen.

## **Umweltbelange**

Da es sich um ein bereits bebautes und genutztes Gelände handelt, das im Rahmen der FNP-Neuaufstellung lediglich von einer militärischen zu einer gewerblichen Fläche umgewidmet werden soll, sind erhebliche zusätzliche Umweltkonflikte nicht zu erwarten.

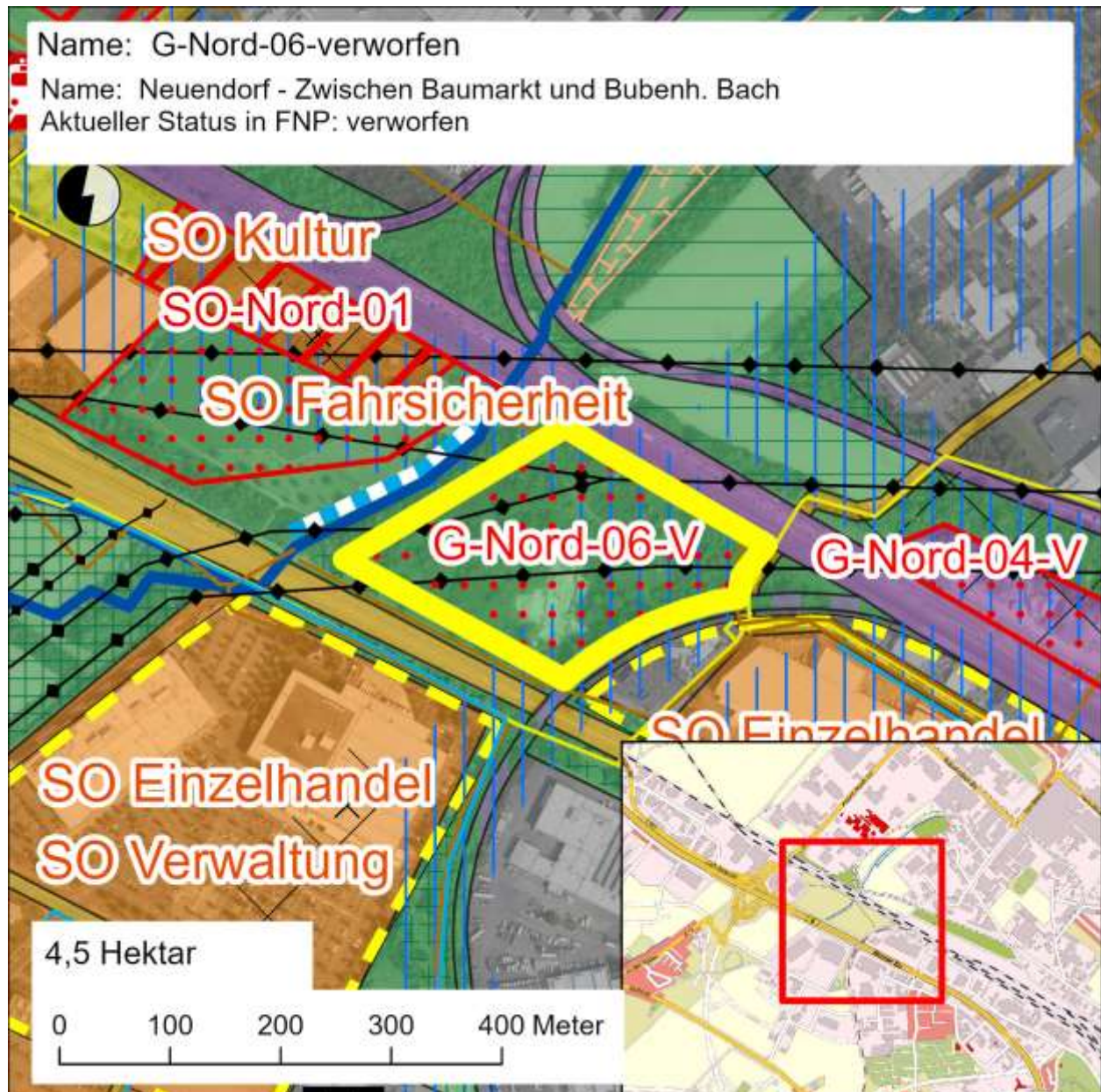
Dennoch können im Bereich der vorhandenen Gleisanlagen oder der verwitterten Gebäude gefährdete Arten vorkommen. Dies ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes oder der Erteilung von Baugenehmigungen zu untersuchen.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung vertritt die Auffassung, dass die Konversionsfläche im nördlichen Teil der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr sich gut für die Ansiedlung kleiner Betriebe eignet. Die starken Standortvorteile und wahrscheinlich geringen Restriktionen gegenüber der Umwelt sprechen für eine Darstellung als potentielle Gewerbebaufläche. In der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Realisierung von Planungsvorhaben ist vor allem auf die Belange

des Denkmalschutzes zu würdigen, da die Feste Franz direkt an die Fläche angrenzt. Vor allem für Gewerbetreibende im Kunsthandwerk könnte der Standort durch den historischen Kontext und die Blickbeziehung über die Stadt hinweg einen interessanten Standort darstellen.

#### 5.2.2.7. G-Nord-06-verworfen – „Zwischen Baumarkt und Bubenh. Bach“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche G-Nord-06 „Zwischen Baumarkt und Bubenheimer Bach“ soll gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität aufgrund hoher Umweltkonflikte im FNP-Neuaufstellung nicht als Baufläche ausgewiesen werden.

#### Allgemeine Beschreibung

Im alten Flächennutzungsplan von 1983 war die Fläche zwischen Bach und Baumarkt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. Damit wurde die Idee ver-

folgt, an dieser Stelle einen sogenannten Park-and-Ride-Parkplatz zu errichten, auf dem Besucher der Innenstadt parken und auf öffentliche Verkehrsmittel umsteigen können, mit denen sie anschließend in die Innenstadt fahren. Dazu gab es ergänzende Überlegungen zur Errichtung eines neuen Bahnhaltepunktes.

Allerdings ist nach Einschätzung im Jahr 2026 eine Umsetzung des P+R auch langfristig sehr unwahrscheinlich, sodass die Darstellung einer Sonderbaufläche nicht länger zielführend ist.

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 9 bietet sich die Fläche allerdings für eine gewerbliche Nutzung an, so dass eine Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP vorgeschlagen wurde.

Die Fläche wird derzeit über den Verbindungsweg zwischen der Otto-Schönhagen-Straße und der Carl-Spaeter-Straße erschlossen. Diese Verbindung stellt sich allerdings als wenig leistungsfähig dar, da sowohl Richtung Otto-Schönhagen-Straße als auch zur Carl-Spaeter-Straße eine schmale Unterführung unter der Bahnstrecke genutzt werden muss. Inwieweit hier ein Ausbau notwendig und finanzierbar ist, müsste in einem Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Eine solche Maßnahme wäre jedoch mit erheblichem planerischem Aufwand und sehr hohen Kosten verbunden.

Bis zum Oktober 2019 wurde ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Es war vorgesehen, den Bereich zwischen Baumarkt und Bubenheimer Bach als Grünfläche und Fläche für Kompensationsmaßnahmen auszuweisen werden. Hiermit sollten die Voraussetzungen für die Errichtung einer Fahrsicherheitsanlage geschaffen werden, die in direkter Nachbarschaft nördlich des Bubenheimer Baches geplant war.

Da der Investor diese Pläne zwischenzeitlich zurückgezogen hatte, konnte wieder über eine Darstellung als potentielle Gewerbebaufläche nachgedacht werden. Das begonnene Bebauungsplanverfahren inkl. Paralleler Änderung des FNP wurde nicht weitergeführt.

Bei der Nutzung der Potentialfläche sind mehrere über das Gelände verlaufenden Hoch- und Höchstspannungsleitungen als Restriktionen zu berücksichtigen.

### **Archäologie**

Direkt westlich der Planfläche wurde jenseits der Bundesstraße 9 bei den Erdarbeiten zum Bau des Einrichtungshauses IKEA eine große vorgeschichtliche Siedlung gefunden, deren Außengrenze nicht erreicht wurde und daher nicht bekannt ist. Innerhalb des Plangebietes G-Nord-06 ist daher auf jeden Fall mit archäologischen Funden zu rechnen. Sollten die Planungen fortgeführt werden, wird zur frühzeitigen Sachstandsermittlung eine geophysikalische Untersuchung notwendig.

### **Entwässerung**

Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist sichergestellt. Die Baufläche wird im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes berücksichtigt.

Die Starkregengefährdungskarte weist im nördlichen und südlichen Randbereich des Gewerbegebietes ein Überflutungsbereich aus. Die vorliegenden Erkenntnisse sind bei zukünftigen Planungen zu beachten.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind der Erhalt der Gehölzstrukturen, des kleinstrukturierten Biotopkomplexes und der Funktion für den lokalen Biotopverbund als wichtig eingestuft. Nach Aussagen des Umweltberichtes führt eine Bebauung der Fläche zum Verlust eines strukturreichen Biotopmosaiks und damit auch dessen Funktion als Trittsteinbiotop und Vernetzungsfläche für den lokalen Biotopverbund. Auch die artenschutzrechtlichen Konflikte

– Lebensraum für Kleinvögel, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken, Mauereidechsen – sind voraussichtlich nur mit einem sehr hohen Aufwand zu lösen. Wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind kaum möglich. Der Gutachter empfiehlt daher, auf eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche zu verzichten und stattdessen das Gebiet für den Arten- und Biotopschutz zu entwickeln.

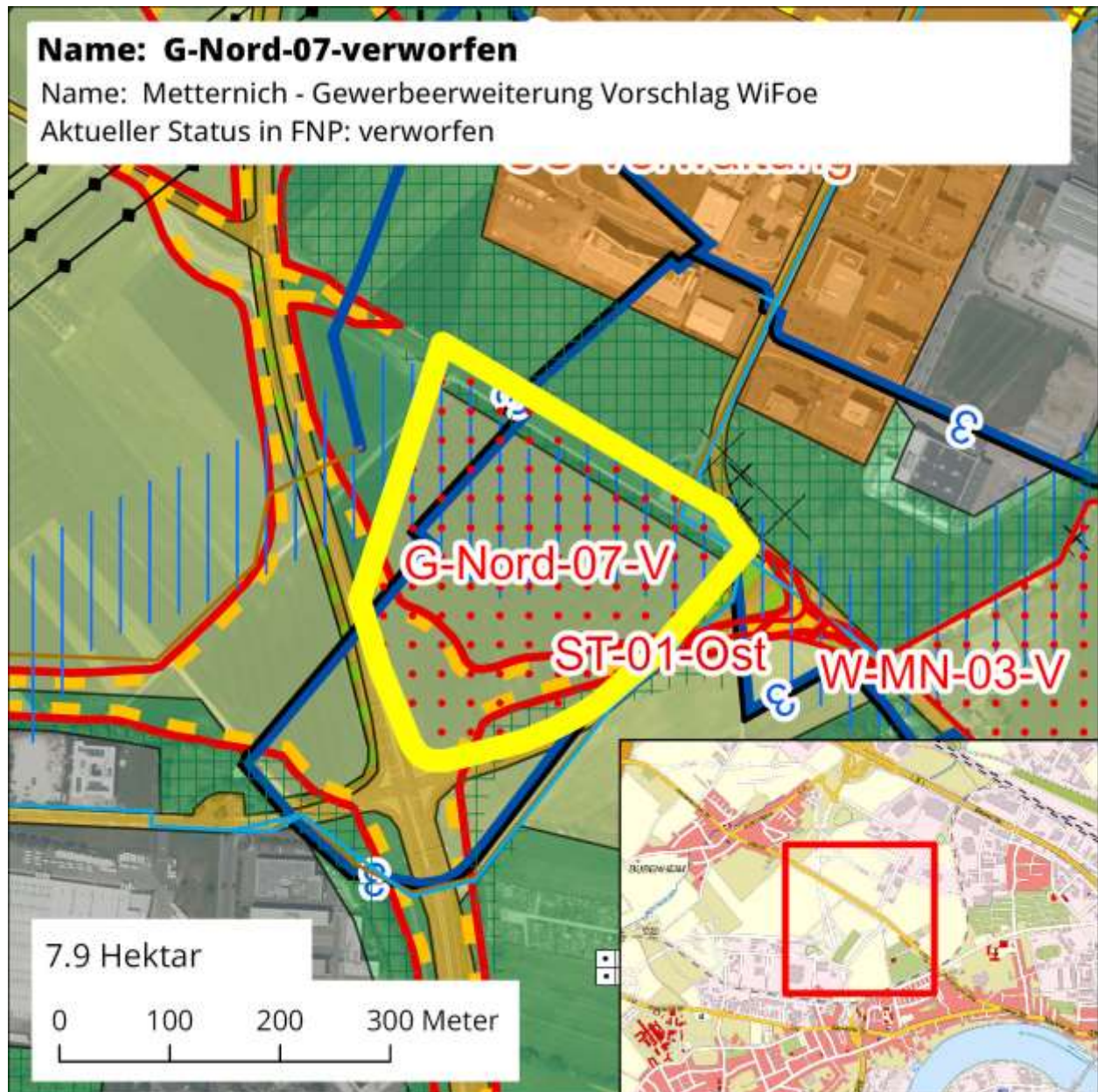
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Trotz der hohen Konflikte mit der Umwelt hatte die Stadtverwaltung die Ausweisung der gewerblichen Fläche empfohlen, weil seinerzeit nördlich des Bubenheimer Baches die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche zu Gunsten einer Grünfläche zurückgenommen wurde. Es wurde sozusagen eine Kompensation des Umfangs der Bauflächen in diesem Bereich angestrebt.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der stark befahrenen Bundesstraße 9 wird die Fläche regelmäßig von potentiellen Investoren für eine Bebauung in den Blick genommen.

Die Fläche war Gegenstand einer Beratung im ASM am 09.02.2021. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde mit Stimmengleichheit abgelehnt. Der Antrag, auf das Baugebiet zu verzichten, wurde in der Stadtratssitzung am 24.06.2021 wieder aufgerufen und mehrheitlich beschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche nicht mehr als Vorschlag für ein neues Baugebiet geführt.

### 5.2.2.8. G-Nord-07-verworfen – Gewerbebeerweiterung Vorschlag



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche G-Nord-07 „Gewerbebeerweiterung Vorschlag WiFoe“ soll aufgrund starker Überschwemmungen im Starkregenfall nicht in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

Die potentielle Gewerbebaufläche weist ein großes Flächenpotential auf und besitzt durch die Lage an der Nordtangente eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie stellt eine Erweiterung des gewerblichen Schwerpunktes dar und hat einen hohen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen. Einer Darstellung als potentielle Gewerbebaufläche im FNP stehen allerdings freiraumschützende Ausweisungen im Regionalen Raumordnungsplan entgegen. So ist dieser Bereich als regionaler Grünzug und als Vorranggebiet Gewässerschutz ausgewiesen. Daher könnte die Potentialfläche erst nach einem erfolgreichen formellen Zielabweichungsverfahren in den FNP übernommen werden. Des Weiteren ist nach Angabe des Landes Rheinland-Pfalz

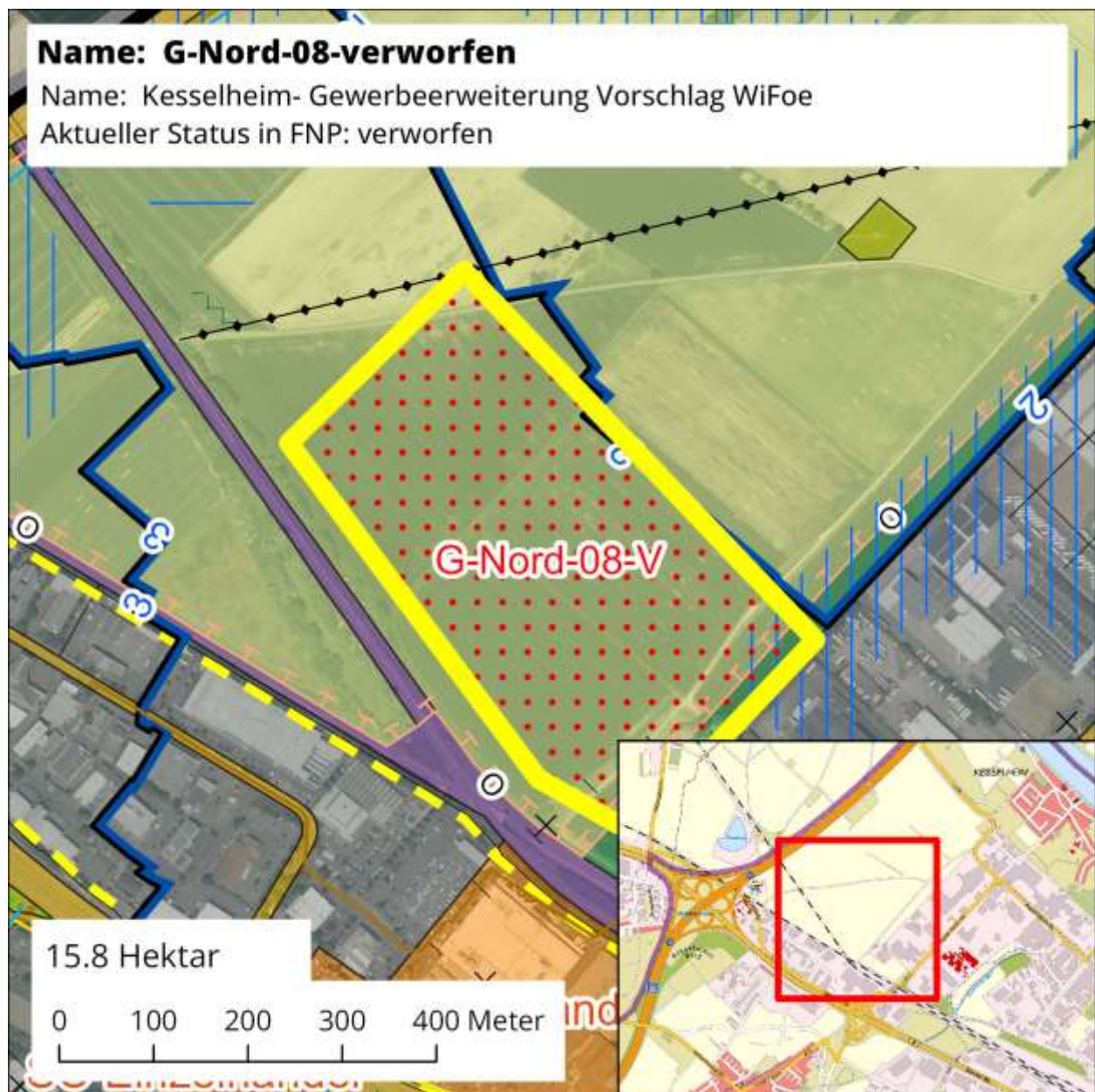
bei Starkregenereignissen in der gesamten nördlichen Hälfte des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Da ein Zielabweichungsverfahren sehr zeit- und verfahrensaufwändig ist, rät die Stadtverwaltung auch aufgrund des ungewissen Ergebnisses und vor dem Hintergrund der angestrebten Zeitschiene und weiteren Schritte zur FNP-Fortschreibung dringend davon ab.

Anfang 2023 hat das Amt für Wirtschaftsförderung erneut empfohlen, die Fläche in den FNP aufzunehmen. Dieser Vorschlag wurde zweimal im Ausschuss für Wirtschaftsförderung beraten, jedoch kein Beschluss gefasst. Vor diesem Hintergrund wurde die Empfehlung im ASM am 17.05.2023 beraten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauordnung hat sich in der Sitzung am 17.05.2023 mehrheitlich gegen die Ausweisung der gewerblichen Baufläche G-Nord-07 ausgesprochen.

Im Rahmen der formellen Trägerbeteiligung hat sich die Industrie- und Handelskammer insbesondere für die Aufnahme von G-Nord-07 als Gewerbefläche in den FNP ausgesprochen, da diese Potentialflächen durch Lage an der Nordtangente besonders gut verkehrlich erschlossen sei. In der Abwägung über die Anregungen am 19.03.24 und 18.04.24 hat die Stadt jedoch bekräftigt, dass auf die Ausweisung verzichtet werden soll. In erster Linie spricht die Gefahr einer Überflutung im Starkregenfall nach Ansicht der Stadt gegen die Ausweisung.

### 5.2.2.9. G-Nord-08-verworfen – Gewerbebeerweiterung Vorschlag



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche G-Nord-08 „Gewerbebeerweiterung Vorschlag WiFoe“ soll aufgrund Konflikten mit dem Grundwasserschutzgebiet Koblenz Urmitz und einem Regionalen Grünzug nicht in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

Der Bereich wurde seitens der Wirtschaftsförderung als potentielle Gewerbebaufläche vorgeschlagen. Vorteil ist, dass er sich nicht in der Nähe von Wohnbebauung oder anderer lärmempfindlicher Nutzungen befindet.

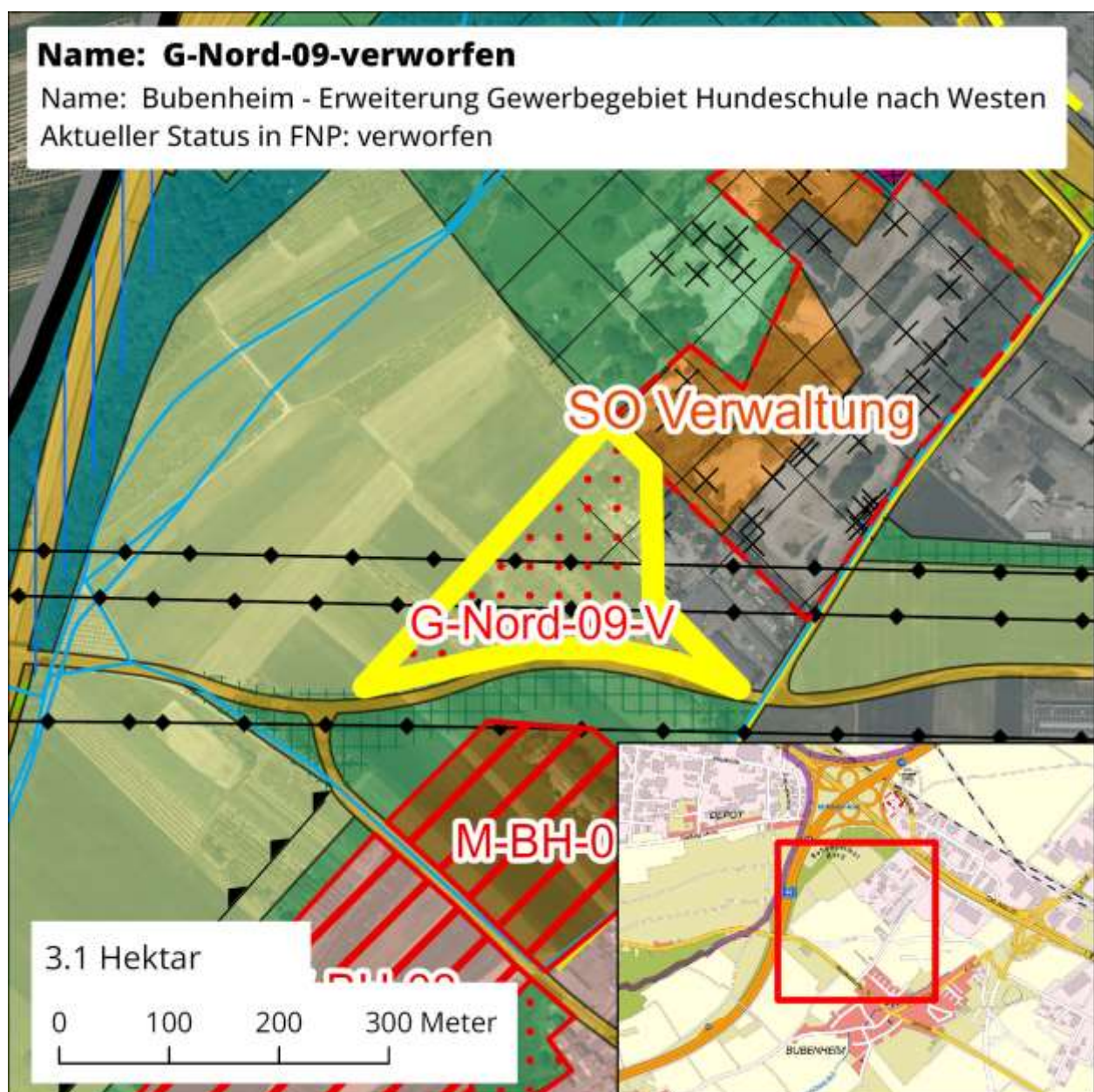
Allerdings liegt der Bereich exponiert in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz und grenzt sogar an die Schutzzone II. Da es sich nicht eine Arrondierung handelt, ist eine Ausweisung von Gewerbebauflächen gemäß Wasserschutzverordnung nicht zulässig. Des Weiteren wird der Bereich im Regionalen Raumordnungsplan als Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet Grundwasserschutz ausgewiesen. Daher könnte die Potentialfläche

erst nach erfolgreichem Abschluss eines formellen Zielabweichungsverfahrens in den FNP übernommen werden. Aufgrund der Ausschlusskriterien aus dem Wasserschutzgebiet und dem Regionalen Raumordnungsplan kann die Bauflächen nicht in den FNP aufgenommen werden.

Anfang 2023 hat das Amt für Wirtschaftsförderung empfohlen, die Fläche dennoch in den FNP aufzunehmen. Dieser Vorschlag wurde zweimal im Ausschuss für Wirtschaftsförderung beraten, jedoch kein Beschluss gefasst. Vor diesem Hintergrund wurde die Empfehlung im ASM am 17.05.2023 beraten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauordnung hat sich in der Sitzung am 17.05.2023 mehrheitlich gegen die Ausweisung der gewerblichen Baufläche G-Nord-08 ausgesprochen.

#### 5.2.2.10. G-Nord-09-verworfen – Gewerbebeerweiterung Vorschlag



### **Kurzbeschreibung und Fazit**

Die Baufläche G-Nord-09 „Gewerbeerweiterung Vorschlag WiFoe“ soll aufgrund des Konfliktes mit einem Regionalen Grünzug nicht in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

Anfang 2023 hat das Amt für Wirtschaftsförderung empfohlen, die Fläche in den FNP aufzunehmen. Dieser Vorschlag wurde zweimal im Ausschuss für Wirtschaftsförderung beraten, jedoch kein Beschluss gefasst. Vor diesem Hintergrund wurde die Empfehlung im ASM am 17.05.2023 beraten.

Vor 2023 wurde diese Potentialfläche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht diskutiert, weil sie Teil eines regionalen Grünzuges gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.

Die Ausweisung von Baugebieten ist in regionalen Grünzügen nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung wäre daher ein Zielabweichungsverfahren vom Raumordnungsplan notwendig.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauordnung hat sich in der Sitzung am 17.05.2023 mehrheitlich gegen die Ausweisung der gewerblichen Baufläche G-Nord-09 ausgesprochen.

### **5.2.3. Entwicklungsbereich Gewerbe Ost**

#### **5.2.3.1. Gesamtbetrachtung Entwicklungsbereich**

Im Gegensatz zur linken Rheinseite, auf der die Gewerbeflächen einen bedeutsamen Anteil an der Siedlungsfläche einnehmen, existieren auf rechten Rheinseite nur wenig Gewerbeflächen. Das Gewerbegebiet „In den Sieben Morgen“ in den Stadtteilen Arenberg / Niederberg bildet rechtsrheinisch die einzige größere Gewerbefläche. In diesem Gebiet sind zwischenzeitlich fast alle Grundstücke bebaut und es bestehen kaum Reserven.

Interessant ist, dass direkt westlich ein kleines Gewerbegebiet angrenzt, das sich zwar im Siedlungszusammenhang der Stadt Koblenz befindet aber innerhalb der Ortsgrenze von Urbar liegt. Dieses Gebiet ist von Urbar räumlich getrennt und kann nur von Koblenzer Stadtgebiet aus angefahren werden kann.

Weitere gewerbliche Nutzungen auf der rechten Rheinseite liegen sehr verstreut. Hierbei handelt es sich um eine kleinere Fläche in Horchheim oder um Betriebe in gemischten Bauflächen.

Die Neuausweisung neuer gewerblicher Bauflächen auf der rechten Rheinseite ist sinnvoll, um Ansiedlungsmöglichkeiten für kleine bis mittlere Betriebe zu schaffen. Insbesondere sollte Handwerksbetrieben, die bisher in den Ortslagen der rechten Rheinseite angesiedelt sind und die sich vergrößern wollen, die Möglichkeit geboten werden, einen neuen Standort in der Nähe zu finden. Heute ist es leider so, dass neue Standorte in Koblenz nur auf der anderen Seite des Rheines oder in benachbarten Kommunen verfügbar sind. Da die Rheinbrücken ein Nadelöhr für den Verkehr darstellen, wäre es problematisch, wenn in Zukunft bei einer Umsiedlung auf die andere Rheinseite die Mehrzahl der Kunden und Mitarbeiter darüber müssen. Koblenz will auch keine Betriebe an benachbarte Gemeinden verlieren.

Aufgrund der stark bewegten Topografie rechts des Rheins sind hier jedoch leider kaum gut geeignete Flächen vorhanden. Zu Beginn des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung konnten daher nur Potentialflächen an der alten Heerstraße in Koblenz Horchheim und an der L 127 im Bereich Arenberg und Immendorf zu Ausweisung als neue Gewerbeflächen geprüft werden. Im Verlauf des FNP-Aufstellungsverfahrens wurde ein großer Teil der Vorschläge als nicht geeignet verworfen.

Im weiteren Aufstellungsverfahren wurde die Idee einer Erweiterung des Gewerbegebietes „Sieben Morgen“ nach Norden entwickelt und in den FNP übernommen. Allerdings ist auch

diese Fläche nicht ohne Probleme. Das wichtigste Argument für diese Fläche ist, dass besser geeignete Alternativen auf der rechten Rheinseite fehlen.

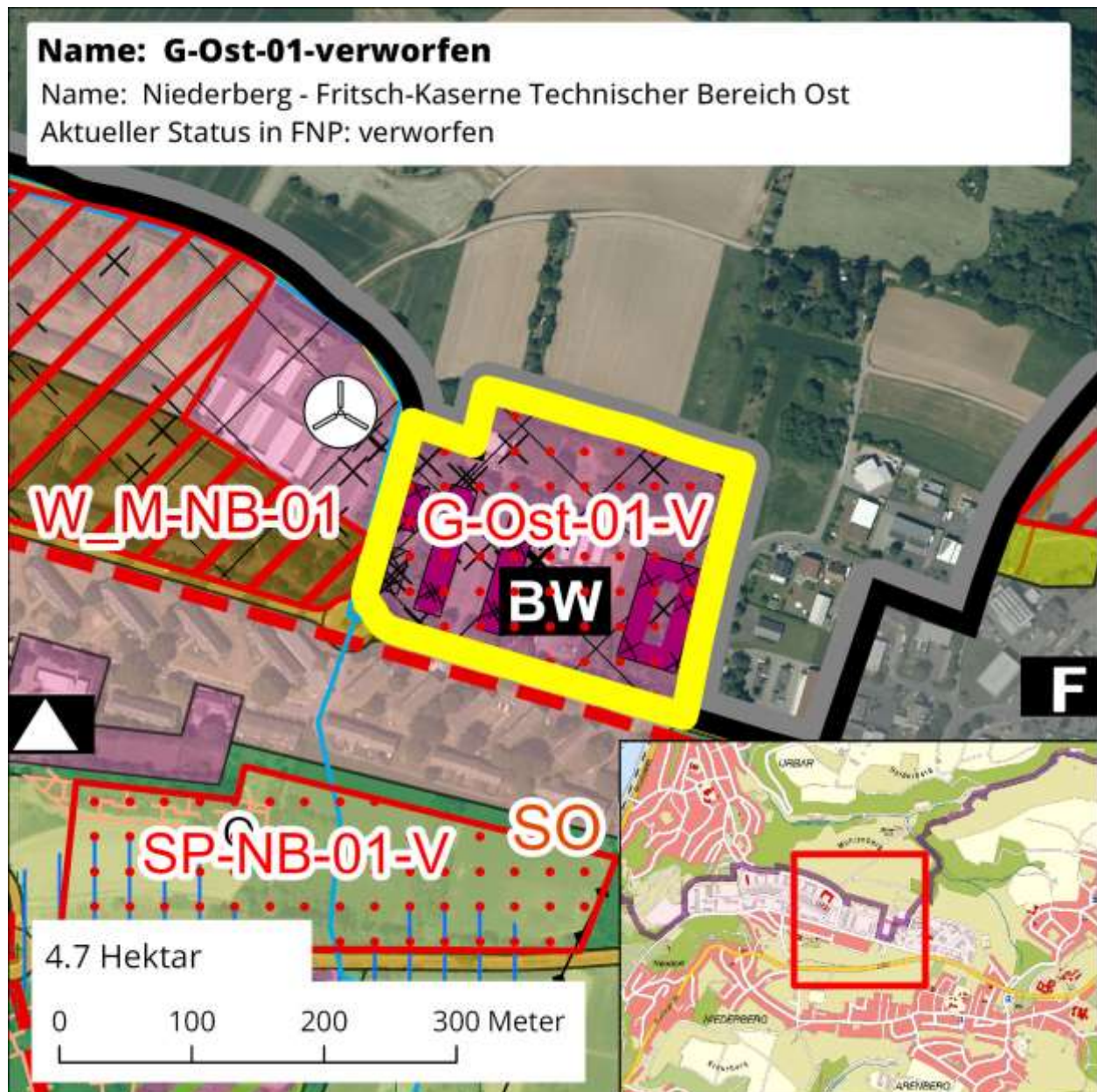
Zudem gab es zu Beginn des FNP-Aufstellungsverfahrens Bestrebungen, den technischen Bereich Ost der Fritsch-Kaserne zu einem Gewerbegebiet umzuwidmen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Vallendar wurde in diesem Zusammenhang seit 2019 diskutiert, ob im FNP Vallendar gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde Urbar nördlich anschließend an den technischen Bereich Ost dargestellt werden. Es gab die Überlegung, die gewerbliche Entwicklung im technischen Bereich Ost eng zwischen der Stadt Koblenz und der Ortsgemeinde Urbar sowie der Verbandsgemeinde Vallendar abzustimmen und ggf. ein grenzüberschreitendes Gewerbegebiet mit gemeinsamer Nutzung der Haupterschließung zu entwickeln.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des FNP der VG Vallendar hat sich jedoch der Ortsgemeinderat Urbar deutlich gegen die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in diesem Bereich ausgesprochen. Da die gewerblichen Flächen von den Wohngebieten der Gemeinde Urbar räumlich getrennt liegen würden, wären direkte Belastungen etwa durch Gewerbelärm kaum zu erwarten gewesen. Im Ortsgemeinderat befürchtete man jedoch eine Zunahme des Verkehrs auf der Arenberger Straße in Urbar. Dem Votum des Ortsgemeinderates zum Verzicht auf die gewerblichen Flächen hat sich der Verbandsgemeinderat dann angeschlossen.

Nach dem Überfall von Russland auf die Ukraine ist nach Informationen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz bei der Bundeswehr die Entscheidung gefallen, dass auch die Flächen des technischen Bereiches Ost bis auf weiteres für militärische Zwecke freigehalten werden sollen. Damit haben sich die Ideen für eine Konversion der Fläche ohnehin bis auf weiteres zerschlagen.

Vor diesem Hintergrund bestehen im Jahr 2026 keine realistischen Optionen zur Entwicklung von größeren gewerblichen Bauflächen in Nachbarschaft und Kooperation der Ortsgemeinde Urbar und der Stadt Koblenz.

### 5.2.3.2. G-Ost-01-verworfen - „Technischer Bereich Ost Fritsch-Kaserne“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche G-Ost-01 „Technischer Bereich Ost Fritsch Kaserne“ sollte als Konversionsfläche von einer militärischen Nutzung zu einer gewerblichen Baufläche umgestaltet werden.

Ideen zu einer Kooperation mit der benachbarten Ortsgemeinde Urbar wurden entwickelt. Urbar hat sich nach kontroverser Diskussion im Ortsgemeinderat jedoch gegen neue Gewerbeflächen im Ort entschieden.

Nach dem russischen Angriff auf die Ukraine und der neu erkannten Bedrohungslage für Europa sollen die Flächen jedoch weiterhin für eine militärische Nutzung vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund hat sich die Ausweisung eines Gewerbegebietes zerschlagen. Der Bereich wird im FNP daher nicht als gewerbliche Baufläche, sondern weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem ergänzenden Einschrieb „BW“ für Bundeswehr ausgewiesen.

## Allgemeine Beschreibung

Der Technische Bereich Ost der Fritsch-Kaserne liegt am äußersten Nordrand des Koblenzer Stadtteils Niederberg und zugleich an der Stadtgrenze von Koblenz. Der Bereich grenzt im Norden und Osten an die Ortsgemeinde Urbar in der Verbandsgemeinde Vallendar. Nördlich schließen sich ausgedehnte Freiräume in Richtung des Mallendarer Bachtals (festgesetztes Landschaftsschutzgebiet) an. Das Gelände fällt zum Bachtal hin ab und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten liegt, durch einen schmalen Grünzug mit einer Stromleitung von der potentiellen Gewerbebaufläche getrennt, ein kleines Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Urbar. Weiter östlich liegt das Gewerbegebiet „In den Sieben Morgen“ im Koblenzer Stadtteils Arenberg. Im Süden und Westen grenzt der Technische Bereich Ost an die General-Allen-Straße und die Straße „Niederberger Höhe“, von der eine Erschließung erfolgen könnte. Südlich schließt eine Wohnzeilen-Bebauung aus den 1960er Jahren an. Im Westen liegt der ehemalige Mannschaftsunterkunftsbereich der Fritsch-Kaserne.

Der Technische Bereich Ost wurde Mitte der 1990er Jahre aus der militärischen Nutzung entlassen. Die Anlagen dienten früher der Wartung von Panzern und anderen Militärfahrzeugen. Zwei große offene Fahrzeughallen sind an private Nutzer vermietet. Eine weitere geschlossene Halle dient dem Archäologischen Zentrum Rheinland-Pfalz als Depot. Die Flächen des Technischen Bereichs Ost sind großflächig versiegelt, da sie zum Abstellen von militärischen Fahrzeugen dienten. Teils weisen sie durch fortschreitende Sukzession aber auch dichten Gehölz- und Baumbestand auf. Seit der Flüchtlingskrise 2015/2016 wird das Gelände zur Unterbringung von Flüchtlingen in Containern genutzt. Zwischenzeitlich konnten diese teilweise auf andere Einrichtungen verteilt werden. Aktuell füllt sich die Einrichtung jedoch wieder, da die Rheinkaserne nicht mehr zur Unterbringung zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund der im Jahr 2026 weiterhin bestehenden Konflikte in Osteuropa und im Nahen Osten bestehen Bestrebungen, die Fläche für den Fall eines weiteren Zustroms von Flüchtlingen vorzuhalten.

Im alten Flächennutzungsplan ist der Technische Bereich Ost – wie der gesamte Rest der Fritsch-Kaserne – als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Zu Beginn des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung gab es Überlegungen, den militärischen Bereich zu einem Gewerbegebiet umzugestalten und dementsprechend eine gewerbliche Baufläche im FNP auszuweisen.

## Archäologie

Es sind keine Fundstellen im Gebiet bekannt.

## Entwässerung

Entwässerungstechnisch sind die Flächen bereits versiegelt und erschlossen. Es bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung des Gewerbegebiets.

## Umweltbelange

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen des Technischen Bereichs Ost als bebaute Fläche / Militärfäche dargestellt. Insofern besteht kein Konflikt zwischen einer möglichen gewerblichen Nachnutzung dieser militärischen Konversionsliegenschaft und den Zielaussagen des Landschaftsplans. Aus planerischer Sicht handelt es sich beim Technischen Bereich Ost um ein für eine gewerbliche Nutzung hervorragend geeignetes Gebiet.

Auf Grund der vormaligen Nutzung besteht der Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

Inwiefern es bei der Entwicklung der Fläche zu Konflikten im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit kommt, hängt laut Aussage des Gutachters davon ab, ob die vorhandenen Gehölzbestände am Rande des Gebietes erhalten werden. Auch bezüglich der Reduzierung artenschutzrechtlichen Konflikte ist der Erhalt der Baum- und Gehölzbestände erheblich.

**Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

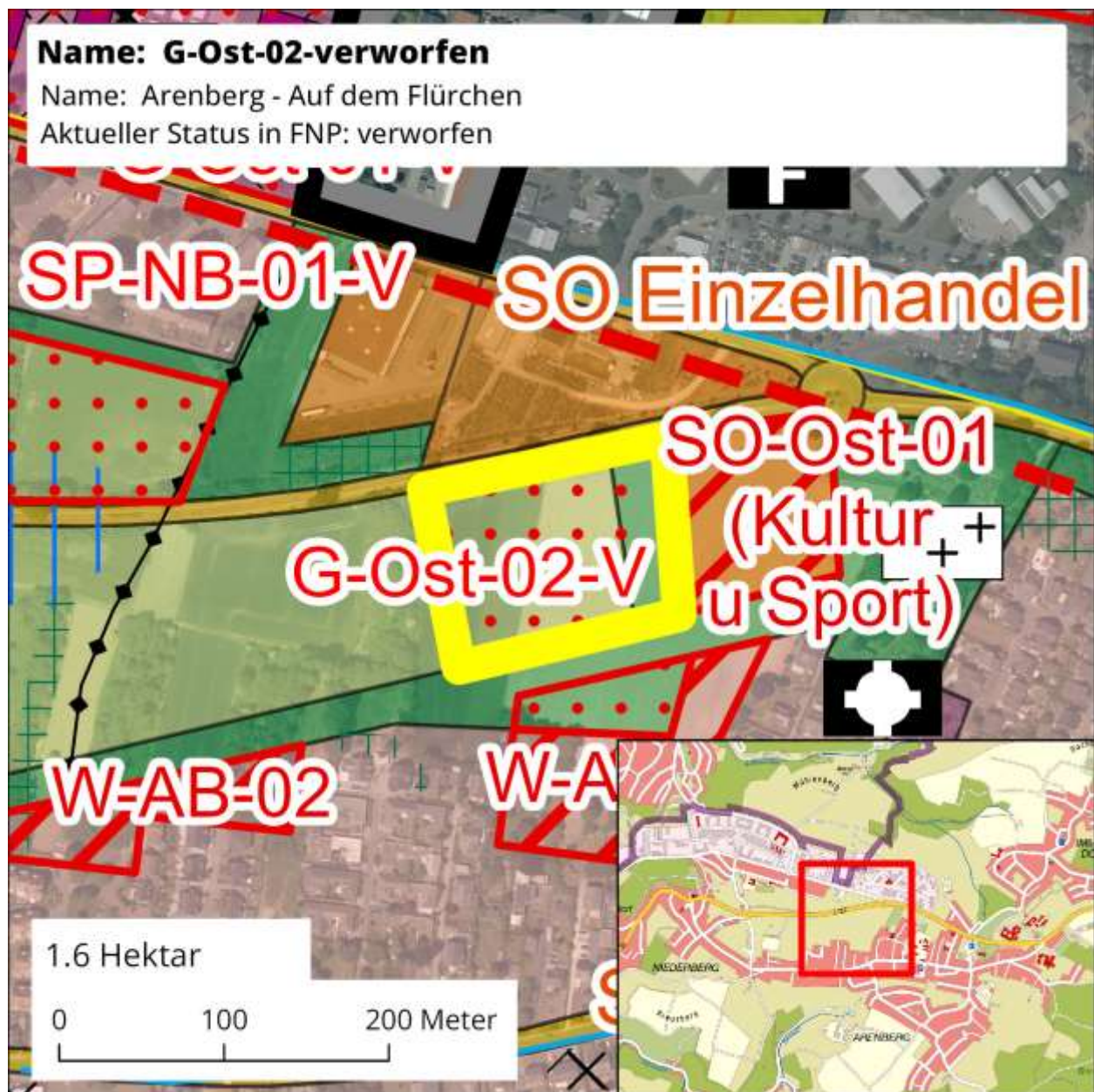
Das Konfliktpotenzial mit den Umweltbelangen verringert sich nach Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen von sehr hoch auf mittel. Unter dieser Voraussetzung wird die Fläche für eine gewerbliche Nutzung als gut geeignet eingestuft. Die Stadtverwaltung hält das Gelände für eine geplante Gewerbenutzung als gut geeignet und empfiehlt die Fläche als geplante Gewerbebaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die zu erwartenden Konfliktpotentiale können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden.

Ende 2022 hat das Amt für Wirtschaftsförderung mitgeteilt, dass die Flächen des TB Ost nicht mehr für eine Konversion zur Verfügung stehen, weil sie nach Änderung der Bedrohungslage nach dem russischen Überfall auf die Ukraine weiterhin für Zwecke der Verteidigung benötigt werden. Daher wird der Bereich weiterhin als Flächen für die Bundeswehr im FNP dargestellt.

Die gemeinsame Erschließung eines Gewerbegebietes mit der Verbandsgemeinde Vallendar und der Ortsgemeinde Urbar ist vor diesem Hintergrund nicht mehr möglich.

Die Ortsgemeinde Urbar hat mit Schreiben vom 24.11.23 begrüßt, dass die Planung nicht weiterverfolgt werden soll.

## 5.2.3.3. G-Ost-02-verworfen – „Auf dem Flürchen“

**Kurzbeschreibung und Fazit**

Das potentielle Gewerbegebiet G-Ost-02 „Auf dem Flürchen“ wurde nicht im FNP ausgewiesen, weil Konflikte mit benachbarter Wohnbebauung befürchtet wurden. Weiterhin ist die Fläche derzeit für den Biotopverbund bedeutsam. Diese Funktion soll nicht beeinträchtigt werden. Der Ortsbeitrat Arenberg / Immendorf hat sich gegen die Ausweisung der gewerblichen Baufläche ausgesprochen.

**Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Gewerbefläche liegt im Norden von Arenberg. Durch die direkte Lage an der L 127 wäre das Gebiet unmittelbar von einer Hauptverbindungsstraße zu erreichen und daher verkehrlich gut angebunden.

Es gab Überlegungen, in diesem Gewerbegebiet auch die in der Diskussion stehende städtische Mehrzweckhalle Arenberg / Immendorf anzusiedeln. So könnten die Stellplätze der Mehrzweckhalle auch für Besucherverkehre der Festung Ehrenbreitstein und langfristig ggf. als Mobilitätspunkt zum Umstieg auf den städtischen ÖPNV dienen.

Im Osten der untersuchten Fläche befindet sich der Friedhof Arenberg. Richtung Süden schließt direkt hinter einem geplanten Grünstreifen die Wohnbebauung von Arenberg an. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch die aktuelle Nutzung der Fläche darstellen. Im Norden liegen die bereits beschriebenen L 127 und Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Arenberg / Niederberg.

Da die potentielle Gewerbebaufläche eine geringe Entfernung zu den bestehenden Wohnbauflächen im Süden aufweist ist mit Restriktionen aus Lärmschutzgründen zu rechnen. So ist die Fläche nicht für die Ansiedlung von störenden Gewerbebetrieben oder Betrieben mit anderen störenden oder schädlichen Emissionen geeignet, da der Schutz der Anwohner Vorrang hat.

### **Archäologie**

Im Rahmen der Trägerbeteiligung äußerte die Landesdenkmalpflege Bedenken und Vorbehalte, da am südlichen Rand die frühgeschichtliche Fundstelle Nr. 2013\_0502 bekannt ist. Sollte die Fläche überplant werden, ist in jedem Fall eine Sachstandsermittlung in Form einer geophysikalischen Untersuchung einzuplanen.

### **Entwässerung**

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Eine Kanalisation ist ebenso nicht vorhanden. Die Möglichkeit einer Erschließung ist im Zuge der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans in Verbindung mit der Wohnbaufläche W-AB-02 noch zu prüfen.

### **Umweltbelange**

Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Gehölze und gliedernde Elemente sind nur entlang der Landesstraße vorhanden.

Der Landschaftsplan empfiehlt, dass das landwirtschaftlich genutzte Offenland für den regionalen und lokalen Biotopverbund erhalten bleiben sollen.

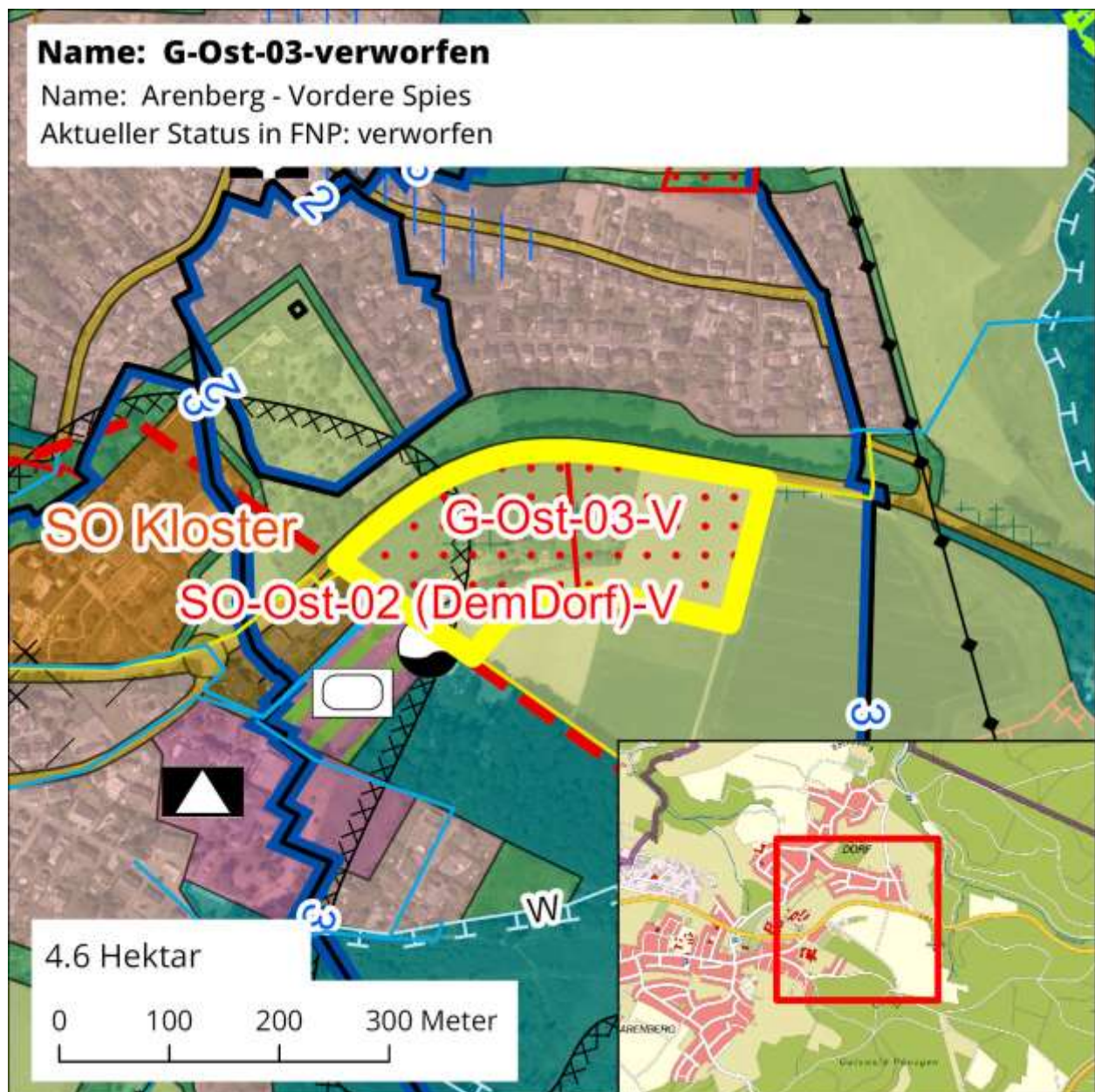
Der Umweltbericht beschreibt die Fläche ebenfalls als Teil des letzten Verbindungsraumes und als Trittsteinbiotop für den lokalen / regionalen Biotopverbund zwischen Streuobstbeständen und Offenlandschaften im Raum Arzheim / Niederberg. Der Verlust der Vernetzungsfunktion sieht der Umweltplaner als nicht kompensierbar. Selbst bei einer Reduzierung der Baufläche auf den nordöstlichen Teil kann nicht garantiert werden, dass genügend Flächen für eine ortsgebundene Kompensation zur Verfügung stehen. Daher bleibt auch mit Kompensationsmaßnahmen das Konfliktpotential hoch. Insgesamt rät der Umweltplaner von einer Ausweisung der gewerblichen Baufläche im FNP ab.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf hat in seiner Sitzung am 05.02.2020 angeregt, dass das bisher geplanten Gewerbegebiet G-Ost-02 nicht weiterverfolgt werden soll, weil zu große Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung erwartet werden.

Des Weiteren sollte besonders im Hinblick auf den Bau einer städtischen Mehrzweckhalle der Bereich als Potentialstandort erhalten bleiben.

#### 5.2.3.4. G-Ost-03-verworfen – „Vordere Spies“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die potentielle Gewerbefläche G-Ost-03 „Vordere Spies“ wird nach Prüfung nicht in den FNP übernommen, da sie in einem Regionalen Grünzug und in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz gemäß Regionalen Raumordnungsplan liegt. Gemäß den Zielen der Regionalplanung ist in solchen Bereichen die Ausweisung von Bauflächen nicht zulässig.

Da die Fläche aufgrund der Nähe von Wohngebieten und der exponierten Lage in der Landschaft für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht gut geeignet ist, soll – im Gegensatz zu anderen Planflächen – kein Zielabweichungsverfahren angestrebt werden.

Zudem liegt die Fläche in einem Wasserschutzgebiet, das sich in Aufstellung befindet.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Gewerbebaufläche liegt östlich von Arenberg und südlich von Immendorf direkt an der L 127. Da es nur wenige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten in Koblenz auf der rechten Rheinseite gibt, wurde die Fläche trotz frühzeitiger Bedenken auf ihre Eignung als Gewerbefläche geprüft. Dabei wurden mehrere Konflikte deutlich.

Der Abstand zur Wohnbebauung ist gering und die exponierte Lage in der freien Landschaft macht eine gewerbliche Bebauung weithin sichtbar. Bereits festgesetzte Ausgleichsflächen in diesem Bereich müssten verlegt werden. Durch freiraumschützende Ausweisungen im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Grünzug und Vorranggebiet Grundwasserschutz) wäre ein Zielabweichungsverfahren nötig, dessen Erfolgsaussichten als gering eingestuft werden.

### **Grundwasserschutz**

Die Fläche liegt in der Zone II und III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Kloster Arenberg/Immendorf“, das sich im Verfahren befindet.

Zudem befindet sich das Gebiet in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz Regionalplan.

Laut Auskunft der SGDN werden rund 4.200 Einwohner der Koblenzer Stadtteile Arenberg und Immendorf fast vollständig durch ortsnahe Brunnen mit Trinkwasser versorgt. Mit einer Entnahme von 55.000 Kubikmetern Wasser im Jahr gewährleistet der Brunnen „Kloster“ zusammen mit den weiter östlich gelegenen beiden Brunnen „Meerkatz“ die Versorgung der Stadtteile seit den 1970er Jahren.

Für die Gewinnungsanlage besteht ein bis zum 31.05.2047 befristetes Wasserrecht in Form einer widerruflichen wasserrechtlichen Erlaubnis. Die zugelassene maximale jährliche Gesamtentnahmemenge ist auf 70.000 Kubikmeter begrenzt. Weil die alte Rechtsverordnung abgelaufen ist, steht das Wasserschutzgebiet „Brunnen Kloster Arenberg/Immendorf“ zur erneuten Ausweisung an. Damit wird das aus dem Brunnen „Kloster“ genutzte Wasservorkommen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht auch in Zukunft vor nachteiligen Einwirkungen gesichert.

Die Umriss des zu schützenden Gebietes wurden neu abgegrenzt, womit sich Änderungen für die Stadtteile Arenberg und Immendorf ergeben. Die für den gesamten ober- und unterirdischen Einzugsbereich des Brunnens „Kloster“ festgelegte örtliche Abgrenzung der Schutz-zonen basiert auf einem hydrogeologischen Gutachten und wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau geprüft.

### **Regional- und Landesplanung**

Das potentielle Baugebiet befindet sich zu großen Teilen in einem regionalen Grünzug gemäß Regionalplan. Weiterhin befindet es sich, wie schon erwähnt, in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz.

Vor Realisierung des Baugebietes müsste daher vermutlich eine Abweichungsverfahren von den Zielen der Regionalplanung von der Oberen Landesplanungsbehörde durchgeführt werden. Die Erfolgsaussichten für ein Zielabweichungsverfahren werden als gering eingestuft.

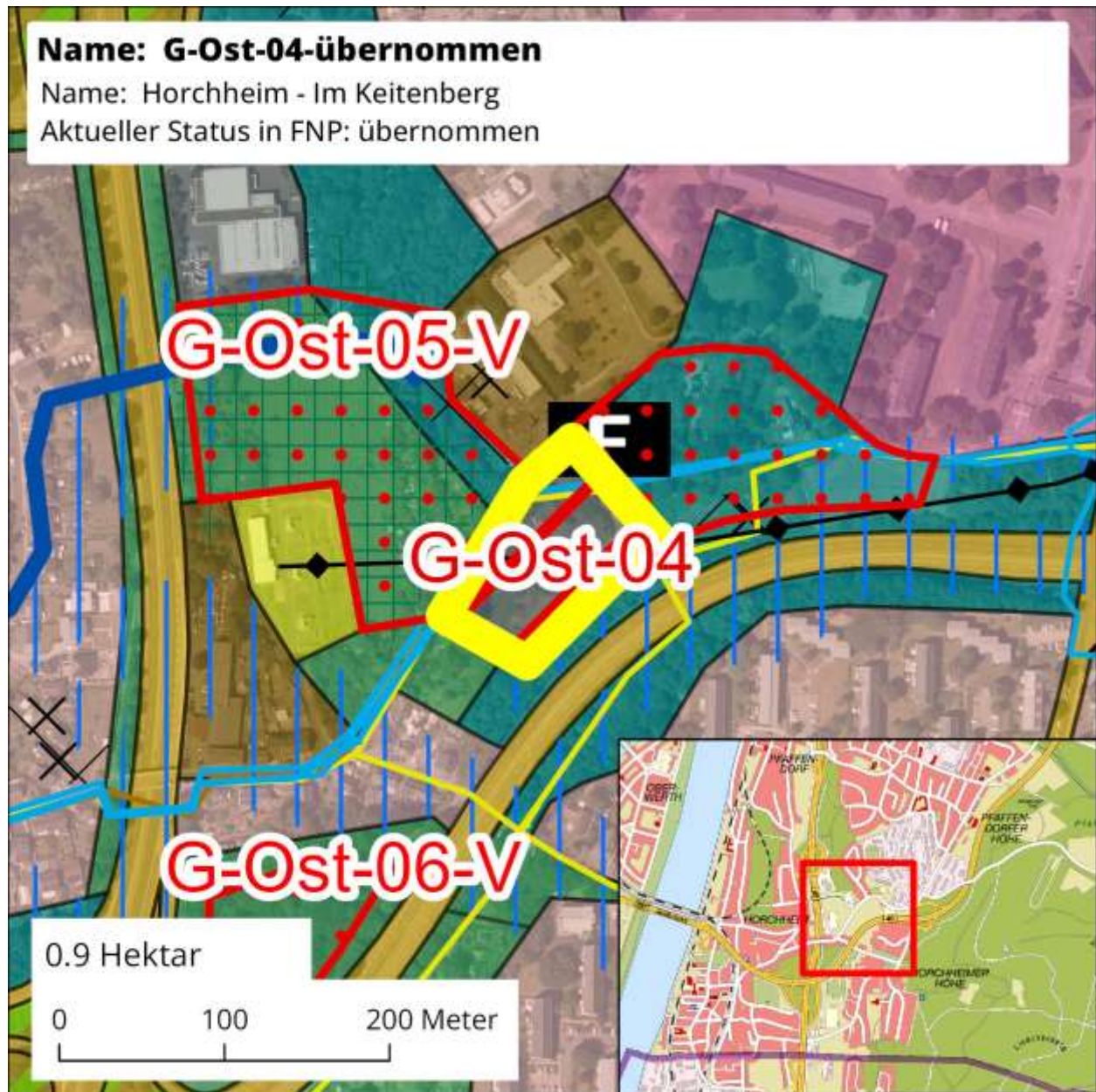
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) am 11.12.2020 wurde diskutiert, ob statt eines Gewerbegebietes in diesem Bereich eine Fläche für einen Park-Ride-Parkplatz vorgesehen werden sollte. Dieser Vorschlag wurde vom ASM mehrheitlich abgelehnt.

Am 03.05.2023 hat der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf einstimmig beschlossen, dass gegenüber dem ASM angeregt werden soll, dass dieser beschließen möge, im Bereich des G-Ost-

03 eine Sonderbaufläche für seniorengerechte Wohnformen wie z.B. ein Demenzdorf und einen Park-Ride-Parkplatz auszuweisen. Diese Planung wird unter dem Kapitel zu SO-Ost-02 (DemDorf) diskutiert.

### 5.2.3.5. G-Ost-04 – „Im Keitenberg“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche G-Ost-04 „Im Keitenberg“ soll gemäß Empfehlung im Umweltbericht auf den Bereich der ehemaligen Diskothek reduziert und in dieser Abgrenzung im FNP-Neuaufstellung ausgewiesen werden.

#### Allgemeine Beschreibung

Die potentielle Gewerbebaufläche „Im Keitenberg“ liegt im Stadtteil Horchheim an der Bundesstraße 49 und kann von dieser über die Alte Heerstraße gut erreicht werden.

Nördlich der Fläche befinden sich ein Mischgebiet und die Gneisenau-Kaserne, die sich bis in den Nordosten zieht. Im Süden schließt direkt die vierstreifig ausgebaute B 49 an das Gelände an. Im Südwesten befindet sich ein kleines Wohngebiet.

Auf dem Gelände befindet sich das Fundament einer ehemaligen Diskothek. Zwischenzeitlich prägt fortgeschrittene Sukzession mit starken Gehölzbewuchs das Gelände.

Über den südlichen Teil der Fläche und entlang der B 49 verläuft eine Hochspannungsleitung in niedriger Höhe. Zwar dürfen Gewerbebauten in der Regel unter Hochspannungsleitungen errichtet werden,

In der Regel dürfen unter Hochspannungsleitungen gewerbliche Bauten und Lagerflächen errichtet werden. Aufgrund der geringen Höhe der Leitung ist dies im vorliegenden Fall jedoch unsicher. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Nutzbarkeit der Fläche unter der Leitung zu prüfen und entsprechende Festsetzungen zu treffen. **Archäologie**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Die Baufläche ist bereits heute erschlossen. Allerdings ist die nachgelagerte Kanalisation hydraulisch überlastet. Im Zuge der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes sind die Auswirkungen sowie die hieraus bedingten Maßnahmen zu ermitteln.

### **Umweltbelange**

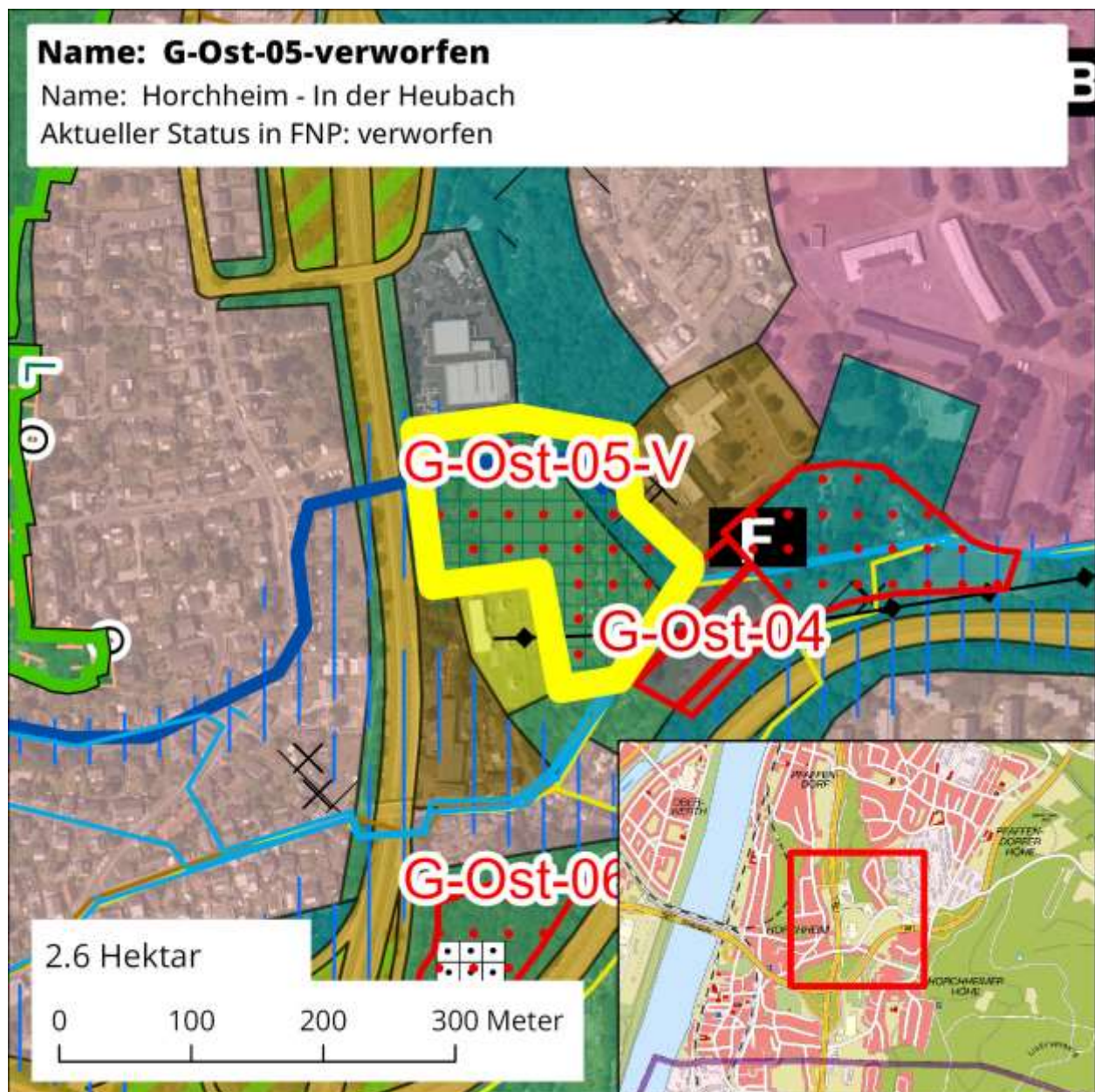
Gemäß Empfehlung im Landschaftsplan sollen strukturreichen Gehölzbestände und Grünflächen als Teil des Biotopverbundes erhalten und entwickelt werden.

Der Umweltgutachter sieht in der Bebauung der ganzen Fläche ein sehr hohes Konfliktpotential. Vor allem der Verlust der höhlenreichen Baumbestände, die einen Lebensraum für streng geschützte Fledermaus- und europäische Vogelarten darstellen, ist nur mit einem sehr hohen Aufwand zu kompensieren. Daher wird im Umweltbericht empfohlen die Ausweisung der gewerblichen Baufläche auf das Gelände der ehemaligen Diskothek inkl. Parkplatz zu begrenzen. Dabei sollten die alten Baumbestände auf der nördlich angrenzenden Böschung erhalten bleiben.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung folgt der Ansicht des Umweltgutachters und empfiehlt nur das Gelände der ehemaligen Diskothek als geplante gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die vorhandenen Restriktionen durch die Hochspannungsleitung sind nach Ansicht der Verwaltung lösbar.

### 5.2.3.6. G-Ost-05-verworfen – „In der Heubach“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die potentielle Gewerbebaufläche G-Ost-05 „In der“ liegt im Stadtteil Horchheim und erweitert eine kleine bestehende Gewerbebaufläche nach Süden. Durch die B 42 weist der Bereich hohe Lärmbelastungen auf, sodass ein Gewerbegebiet hier lärmtechnisch keine erhebliche Zusatzbelastung verursachen würde.

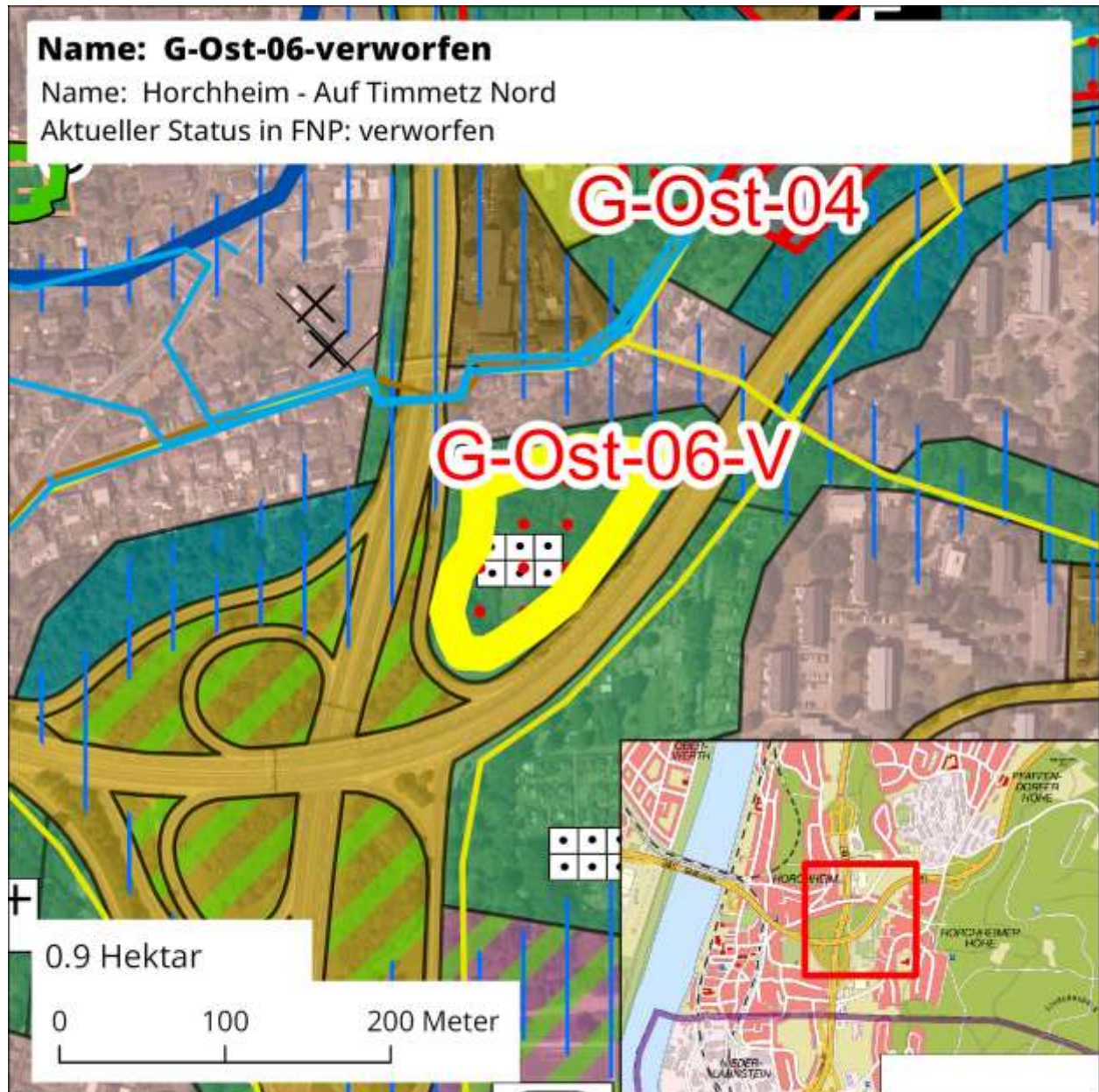
Jedoch besteht entlang der Bundesstraße 42 ein 40m breite Bauverbotszone, bei deren Berücksichtigung das Baugebiet so stark verkleinert werden müsste, dass die Ausweisung nicht mehr wirtschaftlich wäre.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im Nordwesten des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen. Die Landesarchäologie weist zudem auf bekannte Fundstellen innerhalb des Plangebietes hin.

Außerdem liegen im Planbereich umfangreiche Ausgleichsflächen. Bei Realisierung des Baugebietes müssten diese Ausgleichsflächen verlegt werden.

Durch die hohen Restriktionen hat die Stadtverwaltung empfohlen, die potentielle Gewerbebaufäche nicht in den neuen FNP zu übernehmen.

### 5.2.3.7. G-Ost-06-verworfen – „Auf Timmetz Nord“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die potentielle Gewerbebaufäche G-Ost-06 „Auf Timmetz Nord“ wurde von der Wirtschaftsförderung Koblenz zur Prüfung vorgeschlagen. Die Baufläche liegt am planfreien Kreuz der B 42 / B 49.

Da der Bereich durch die beiden Bundesstraßen bereits hohe Lärmbelastungen aufweist, würde ein Gewerbegebiet nicht zu erheblichen Mehrbelastungen für die benachbarten Wohngebiete führen.

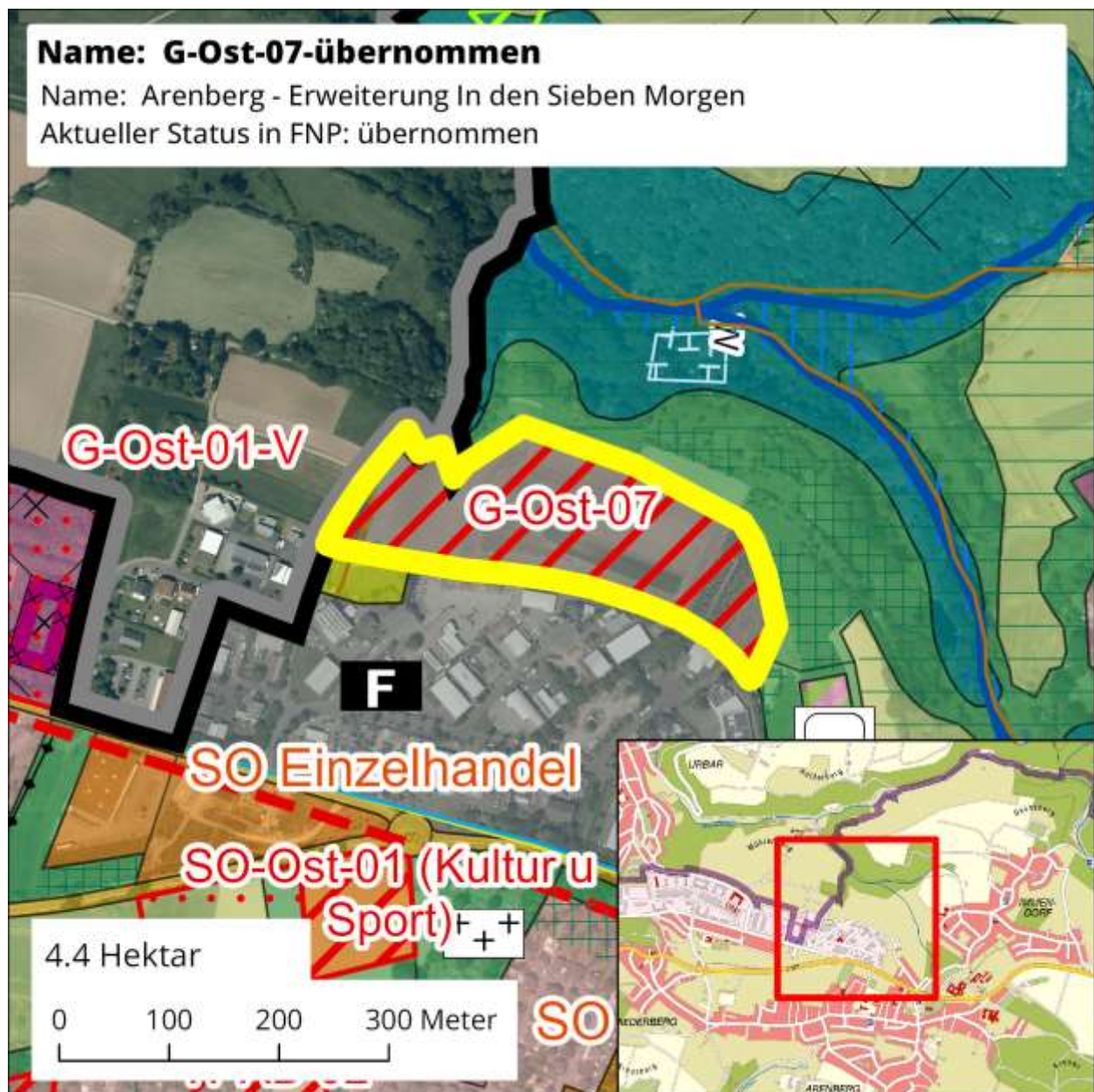
Von Vorteil ist, dass sich die Flächen zum großen Teil im Eigentum der Stadt Koblenz befinden. Dennoch weisen die Flächen hohe Restriktionen auf. Hier ist vorrangig die 40m breite Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 42 zu nennen. Die Prüffläche liegt vollständig innerhalb dieser Bauverbotszone.

Des Weiteren liegt die potentielle Gewerbebaufläche in geringem Abstand zu Wohnbauflächen. Eine Zufahrt zu der Gewerbefläche müsste durch Wohngebiete geführt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 170 ist die Fläche als Kleingartenanlage festgesetzt. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll die Kleingartenanlage Rechte Rheinseite / Auf Timmetz, die bisher lediglich südlich der Bundesstraße 49 liegt, auf die Nordseite der B 49 erweitert werden. Für diese Erweiterung hat die Stadt nördlich der B 49 bereits größere Grundflächen erworben.

Aufgrund dieser Restriktionen kommt die Stadtverwaltung Koblenz zu dem Ergebnis, die potentielle Gewerbebaufläche nicht in den neuen FNP zu übernehmen.

### 5.2.3.8. G-Ost-07 – „Erweiterung In den Sieben Morgen“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche G-Ost-07 „Erweiterung In den sieben Morgen“ ist die einzige größere gewerbliche Potentialfläche auf der rechten Rheinseite in Koblenz, deren Realisierung realistisch erscheint. Daher soll diese Fläche trotz Schwierigkeiten bei der Herstellung der Erschließung in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

#### Allgemeine Beschreibung

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „In den Sieben Morgen“ nach Norden wurde vom Ortsvorsteher des Stadtteiles Arenberg-Immendorf in die Diskussion eingebracht. Am 05. Februar 2020 hat der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf beschlossen, dass die Eignung der Potentialfläche untersucht und möglichst im FNP als potentielles Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. In gleicher Sitzung hat der Ortsbeirat sich gegen die Ausweisung des

Gewerbegebietes G-Ost-02 „Auf dem Flürchen“ ausgesprochen. Daher kann die Planung G-Ost-07 auch als Kompensation für den Wegfall von G-Ost-02 betrachtet werden.

Die potentielle Gewerbebaufläche erweitert das bestehende Gewerbegebiet nach Norden und ist mit 4,4 Hektar größer als die knapp 3 Hektar große potentielle Gewerbebaufläche G-Ost-02 „Auf dem Flürchen“, die auch auf Anregung des Ortsbeirates nicht weiterverfolgt werden soll. Die Fläche G-Ost-07 befindet sich bereits zum großen Teil im Grundeigentum der Stadt Koblenz.

Die Fläche könnte durch Verlängerung von Straßen im Gewerbegebiet „Sieben Morgen“, die derzeit noch als Sackgassen ausgebildet sind, erschlossen werden. Hierzu ist ein Ankauf von Grundstücksteilen aus den privaten Gewerbegrundstücken und eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherstellung der Erschließung mit erhöhtem Planungsaufwand bei Aufstellung eines Bebauungsplanes verbunden.

### **Archäologie**

Innerhalb der Planfläche sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Aufgrund topografischer Gesichtspunkte besteht jedoch der Verdacht einer vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsanlage.

### **Entwässerung**

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Eine Kanalisation ist nicht vorhanden. Die Ableitung des anfallenden Abwassers wäre nur über die Kanalisation der Verbandsgemeinde Vallendar möglich. Die Ableitungsmöglichkeiten wären mit der VG Vallendar zu klären.

In der frühzeitigen Beteiligung haben die Verbandsgemeinde Vallendar und die Ortsgemeinde Urbar darauf hingewiesen, dass durch die Planung die Hochwassersituation für die Unterlieger nicht verschärft werden darf. Daher ist hier bei der konkreten Planung auf Ebene des Bebauungsplanes ein besonderes Augenmerk auf die Rückhaltung von Niederschlagswässern zu legen.

### **Umweltbelange**

Unter der Voraussetzung, dass die potentielle Gewerbebaufläche G-Ost-02 wegfällt, wird von Seiten der Landschaftsplanung die Übernahme der potentiellen Gewerbebaufläche G-Ost-07 im Sinne einer Flächenkompensation begrüßt. Der Bereich wird als weniger sensibel betrachtet und weist weniger Konfliktpotentiale mit den Belangen der Umwelt auf.

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit im Jahr 2022 wurde das Konfliktpotenzial der Fläche als „hoch“ eingestuft. Eine Bebauung würde zum Verlust von Vernetzungsflächen und Trittstein-Biotopen führen, der im näheren Umfeld kaum kompensiert werden kann. Auch das Landschaftsbild würde durch den Verlust von Freiflächen beeinträchtigt. Besondere artenschutzrechtliche Konflikte werden hingegen nicht erwartet. Der Gutachter empfiehlt dennoch auf die Ausweisung der Fläche zu verzichten.

In der Fläche befinden sich festgesetzte / umgesetzte Kompensationsmaßnahmen. Vor Bebauung der Fläche müssen diese Kompensationsmaßnahmen verlegt werden.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer hat im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden Bedenken gegen das Plangebiet vorgetragen, da es sich hierbei um einen Bewirtschaftungsschlag handelt, welcher der ackerbaulichen Nutzung unterliegt und eine gute Bodengüte sowie eine gute Agrarstruktur vorweist.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Gewerblichen Bauflächen sind auf der rechten Rheinseite in Koblenz selten. Mehrere Potentialflächen haben sich als nicht geeignet herausgestellt.

Lediglich mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Sieben Morgen“ nach Norden besteht auf der rechten Rheinseite eine größere Potentialfläche. Der Ortsbeitrag Arenberg / Immendorf hat die Ausweisung der Fläche angeregt.

Daher soll die G-Ost-07 trotz Schwierigkeiten bei der Herstellung der verkehrlichen Anbindung in den FNP übernommen werden.

### **5.2.4. Entwicklungsbereich Gewerbe West**

#### **5.2.4.1. Gesamtbetrachtung Entwicklungsbereich**

Der Entwicklungsbereich West umfasst die gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnanschlusses Koblenz-Metternich und entlang der Autobahn 61. Dieser Entwicklungsschwerpunkt wurde erst in den letzten Jahrzehnten geplant und entwickelt. Nach dem Gewerbegebiet Nord entstand so der zweitgrößte gewerbliche Schwerpunkt der Stadt Koblenz.

Aufgrund der guten Anbindung zur Autobahn und des großen Abstandes zu schutzbedürftigen Wohngebieten hat sich dieser Gewerbestandort zügig entwickelt. Zudem sind hier – anders als im Gewerbegebiet Nord – keine Einschränkungen durch den Trinkwasserschutz zu beachten.

Aufgrund dieser Vorteile soll auch die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Koblenz an diesem Standortbereich konzentriert werden.

Die geplanten Neuausweisungen sind vergleichsweise groß und gehen auf Kosten bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Das hat negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft und auf geschützte Arten des Offenlandes wie z.B. die Feldlerche. Diese Belange müssen daher bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in besonderer Weise berücksichtigt werden.

Westlich der Autobahn 61 schließen große gewerbliche Bauflächen auf dem Gebiet der Ortsgemeinden Wolken und Kobern-Gondorf an. Diese wurden gemeinsam mit der Stadt Koblenz als interkommunales Gewerbegebiet Zweckverband „Güterverkehrszentrum A 61“ entwickelt. Hier haben z.B. die Firmen Amazon, Mittelrheinverlag und Lidl wichtige Unternehmensstandorte. Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz führt die Geschäfte des Zweckverbandes und führt die Bauleitplanung in diesem Bereich auch für die betroffenen Teile des Stadtgebietes Koblenz durch.

Eine Erweiterung des Zweckverbandsgebietes auf Flächen südlich der Landesstraße 52 wurde angedacht und ist denkbar. Auch hier ist eine Kooperation der Gemeinden Koblenz und Kobern-Gondorf für eine sinnvolle Erschließung und gemeinsame Entwicklung angeraten.

#### **Planfestgestellte, aber nicht realisierte Bahnstrecke**

Im Zusammenhang mit dem GVZ A 61 wurde eine Bahntrasse geplant und planfestgestellt, die unter anderem den Hafen Koblenz an das Industriegebiet anbinden sollte.

In der Grundkonzeption hätte so durch die Nähe zur Autobahn, die neu geplante Bahnstrecke und durch eine Verbindung zum Koblenzer Rheinhafen eine trimodale Verknüpfung von LKW-, Eisenbahn- und Schiffsgüterverkehr ermöglicht werden sollen.

Inzwischen ist die Bahnstrecke Koblenz-Bassenheim jedoch stillgelegt und eine Reaktivierung zumindest mittelfristig unrealistisch. Damit das GVZ eine Verknüpfungsfunktion zwischen verschiedenen Verkehrsträgern übernehmen kann, wäre die Eisenbahn- und Hafenanbindung allerdings eine unabdingbare Voraussetzung.

Die Bezeichnung Güterverkehrszentrum, mit der vormals die Verknüpfung der verschiedener Verkehrsarten betont werden sollte, ist heute jedoch weiterhin treffend, da sich in dem Gebiet aufgrund der Nähe der Autobahn viele Logistik-Betriebe angesiedelt haben.

Die Bauleitplanung muss die planfestgestellte Bahntrasse zwingend berücksichtigen, wodurch die Planungsmöglichkeiten und die Nutzbarkeit der Grundstücke stark eingeschränkt wird. Falls abschließend absehbar ist, dass die Bahnanbindung an die Bundesbahnhaupttrasse und darüber hinaus an den Rheinhafen Koblenz nicht mehr realisiert werden wird, wäre es daher sinnvoll, den Planfeststellungsbeschluss aufzuheben.

### **60-Hektar-Ziel für die gewerblichen Bauflächen West**

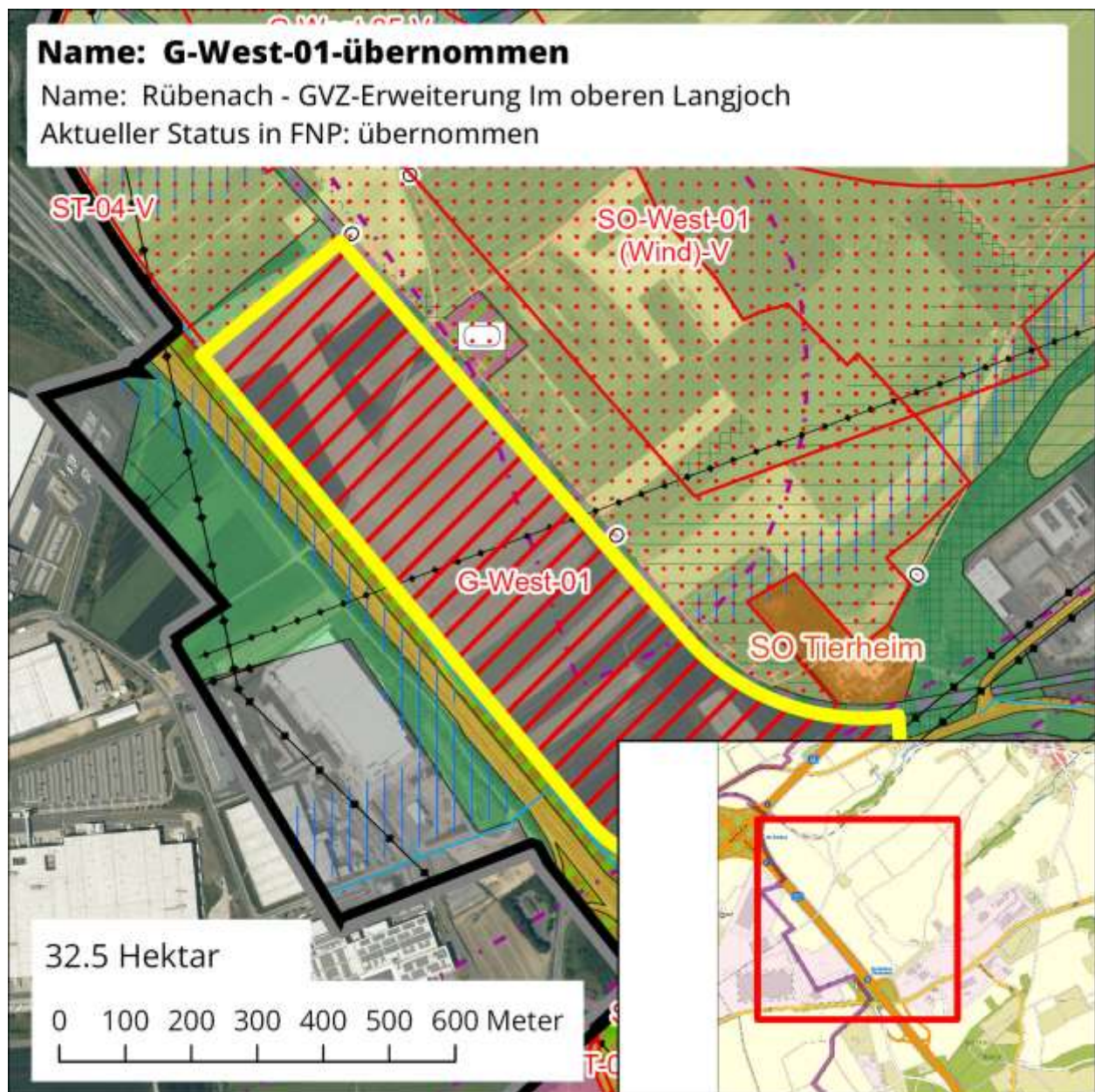
Die ursprünglich im Rahmen der FNP-Neuaufstellung geplante Gewerbefläche G-West-02 sollte im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert werden.

Bei den Beratungen zu dieser Entwicklungsmaßnahme hat der Stadtrat den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die gewerblichen Bauflächen im Bereich des Autobahnanschlusses Koblenz Metternich insgesamt maximal um 60 Hektar erweitert werden sollen.

Gemäß späterem Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung soll die Potentialfläche G-West-02 im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP nicht weiterverfolgt werden. Der 60-Hektar-Grundsatz gilt davon unabhängig allerdings weiter.

Im vorliegenden FNP-Entwurf werden 53 Hektar potentielle Gewerbeflächen im Bereich Anschluss A 61 dargestellt, so dass dem Grundsatzbeschluss Rechnung getragen wird.

#### 5.2.4.2. G-West-01 – Erweiterung GVZ „Im oberen Langjoch“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche G-West-01 „Im oberen Langjoch“ ist von herausragender Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Koblenz, da insbesondere nach Entfall der Potentialfläche G-West-02 keine alternativen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarer Größe vorhanden sind.

Daher hat die Stadt Koblenz im Zuge der Abwägung entschieden, die Baufläche trotz schwieriger Konflikte in den Bereichen Artenschutz und Landwirtschaft in der erweiterten Abgrenzung in den FNP-Neuaufstellung aufzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass die angesprochenen Konflikte bei Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden können.

Abgesehen von den angesprochenen Konflikten ist die Fläche wegen der Nähe der Autobahn, der Autobahnanschluss-Stelle und eines bestehenden gewerblichen Schwerpunktes sowie

dem großen Abstand von schützenswerten Nutzungen gut für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Gewerbefläche „Im oberen Langjoch“ liegt am Nordwestrand von Koblenz direkt an der Bundesautobahn A 61 und schließt an die vorhandenen gewerblichen Bauflächen des Güterverkehrszentrums A 61 an.

Westlich der Autobahn schließen die Flächen des Zweckverbandes Industriepark A 61 an. Nordöstlich der möglichen Neubauf Flächen liegt die offene Feldflur von Rübenach. In der Nähe befindet sich ein Modellflugplatz. Östlich des möglichen neuen Gewerbegebiets wurde vor wenigen Jahren das neue Tierheim des Tierschutzvereins Koblenz gebaut. Im Süden und Südwesten schließen sich die bestehenden gewerblich genutzten Flächen des Industriegebiets A 61 / Güterverkehrszentrum sowie der Anschlusspunkt der L 52 an die A 61 an.

Aktuell werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Baum- oder Gehölzgruppen sowie andere strukturierende Elemente sind in diesem Bereich kaum vorhanden. Am Westrand des Bereichs befindet sich parallel zur Autobahn ein Wirtschaftsweg. Etwa in der Mitte zwischen dem Autobahnkreuz Koblenz und der Anschluss-Stelle Koblenz-Metternich befindet sich noch eine Brücke über die Autobahn, die dem landwirtschaftlichen Verkehr dient.

Im alten Flächennutzungsplan von 1983 der Stadt Koblenz waren ca. die südlichen Zweidrittel des Potentialbereiches G-West-01 bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der FNP-Neuaufstellung wird eine Erweiterung dieser Bauflächen nach Nordosten in der gleichen Breite vorgesehen.

Diese Flächen sind aufgrund der Nähe zur Autobahn, des geringen Eingriffs in Natur und Landschaft und des großen Abstandes zu Wohnbauflächen gut für eine großflächige gewerbliche Entwicklung geeignet.

Anfang 2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität entschieden, dass die potentielle Baufläche G-West-02 nicht weiterverfolgt werden soll. Um eine gewisse Flächenkompensation zu erreichen, wurde in gleicher Sitzung beschlossen, dass die ohnehin vorgesehene Erweiterung des G-West-01 nach Nordosten noch weiter verlängert werden soll. Diese Ausdehnung nach Nordosten wird durch eine Mulde begrenzt, die im Starkregenfall von starken Überschwemmungen betroffen ist.

G-West-01 ist Teil eines Untersuchungsbereiches zur geplanten Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches gem. § 165 BauGB, mit der das Güterverkehrszentrum (GVZ) an der Autobahn 61 erweitert werden soll. Ob die Fläche im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert werden soll, wird bei der FNP-Neuaufstellung nicht entschieden, sondern ist abhängig von separaten Grundlagenermittlungen und Erwägungen. Der Bereich der Voruntersuchung im Umfeld von G-West-01 ist in der Entwurfsfassung des FNP als mögliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche informativ dargestellt.

Der Nordostrand des Plangebietes wird jedoch von einer planfestgestellten Bahntrasse vorgegeben. Mit der Planfeststellung wurde eine Bahnanbindung des GVZ an die Bahnhauptstrecke und darüber hinaus an den Hafen Koblenz angestrebt. Die Realisierung dieser Planung ist im Jahr 2026 unrealistisch, dennoch muss die Planung im Rahmen der Bauleitplanung beachtet werden. Es macht daher wenig Sinn, dass Plangebiet G-West-01 nach Osten über die planfestgestellte Bahnstrecke zu erweitern, wie es im Rahmen der Voruntersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angedacht war.

Südlich und nördlich des potentiellen Neubaugebiets verlaufen Hochspannungsleitungen.

Für den Bereich „In der Langjoch“ besteht in der Abgrenzung des alten FNP ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan 257d), der derzeit jedoch nicht weiterbearbeitet wird, da im Rahmen der FNP-Neuaufstellung die Ausdehnung des Plangebietes erweitert werden soll.

### **Archäologie**

In der Planfläche sind zahlreiche vor- und frühgeschichtlicher Fundstellen bekannt. Im Bebauungsplanverfahren ist daher eine frühzeitige Sachstandserkundung notwendig.

### **Entwässerung**

Für die entwässerungstechnische Erschließung der potentiellen Gewerbebaufläche wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erweiterung GVZ A61/L52“ bereits ein Konzept erarbeitet.

Dabei wurden folgende Rahmenbedingungen festgesetzt: Die Hochwassergefahr in Rübenach darf durch die geplante Entwicklungsmaßnahme nicht verschärft werden. Das bisherige Schutzniveauniveau innerhalb der Ortslage (HQ100) darf nicht verringert werden. Innerhalb der geplanten Erweiterungsflächen sind Stauräume zur Hochwasserrückhaltung (HRB) zu planen. Der Drosselabfluss in den Anderbach ist auf den Abfluss aus dem natürlichen, unversiegelten Einzugsgebiet des Ist-Zustandes zu limitieren. Diese Maßnahmen sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Weiterhin sollen die Abflussbahnen im Starkregenfall, die sich aus den vorliegenden Berechnungen der Stadt Koblenz ergeben, bei der Anordnung der Bauflächen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplans beschreibt den Bereich als landwirtschaftliche Fläche und empfiehlt, die Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen anzureichern. Im Falle einer Umsetzung der gewerblich-industriellen Entwicklung würden Acker in großem Umfang für bauliche Zwecke umgewandelt.

Obwohl sich der Planbereich als weitgehend ausgeräumte Feldflur darstellt, hat er hohe Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten des Offenlandes. Es besteht das Risiko, dass mit der Entwicklung des Baugebietes die Größe des verbleibenden Offenlandes so weit reduziert wird, dass sie als Lebensraum für bestimmte Arten nicht mehr ausreicht.

Zudem liegen innerhalb der Planfläche bereits Kompensationsmaßnahmen, die bei Aufstellung eines Bebauungsplanes verlegt werden müssten.

Nach Einschätzung des Umweltgutachters wird es nicht möglich sein, die Konflikte innerhalb des Stadtgebietes zu kompensieren, so dass Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Stadtgebietes gefunden werden müssten. Dies erhöht die planerische und rechtliche Komplexität.

Nach Einschätzung im Umweltbericht wäre eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung eine Grundvoraussetzung für die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Konflikte. Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde, die im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens für die Fläche abgegeben wurde, ist es zweifelhaft, ob hier tatsächlich eine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird.

In diesem Zusammenhang wird von der Unteren Naturschutzbehörde die folgende Einschätzung vertreten:

*„Die betreffende Fläche befindet sich im letzten größeren Lebensraum für Vogelarten der Feldflur (insbesondere Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze etc.) im Stadtgebiet und ist daher von hoher Bedeutung.*

*Das Risiko, dass mit der Entwicklung der Baufläche der Minimallebensraum für Vogelarten der Feldflur unterschritten wird, ist sehr hoch und der Unteren Naturschutzbehörde bekannt. Zudem kommt es zu einem Funktionsverlust von Teilen bestehender Kompensationsmaßnahmen (LANIS: „Anlage von Lerchenfenstern (BPlan 257b Industriegebiet an der A61/ 2. Teilabschnitt Koblenz-Rübenach)“) für Feldvögel, die aus bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen resultieren.*

*Eine Festsetzung ausreichender geeigneter Flächen zur Aufwertung als Feldvogelhabitate ist fachlich sicherlich herausfordernd, wird aber seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit den aktuellen Datenlagen zunächst nicht als ausgeschlossen angesehen. Hier sind tiefergehende Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zwingend notwendig, um neben der erforderlichen Verlagerung der bestehenden Kompensationsmaßnahmen durch Abänderung der bestehenden Vereinbarungen mit Landwirten auch den qualitativen wie quantitativen Bedarf zusätzlicher Maßnahmenflächen zu erfassen.*

*Hinsichtlich des funktionellen Ausgleichs des regionalen Grünzuges zur Biotopvernetzung schlägt die Verwaltung statt dem überplanten Bereich, der durch die Lage unmittelbar an der Autobahn bereits eine hohe anthropogene Vorbelastung aufweist, den Verzicht auf weitere Entwicklungen auf der Fläche G-West-02, weiter östlich entlang der L52, vor. Diese ist hinsichtlich ihrer Biotopausstattung (landwirtschaftliche Nutzung) ähnlich der Fläche G-West-01 und weist eine bessere Verbindung zum Regionalen Grünzug auf dem Heyerberg (s. auch Fläche SO-West-04) auf.“*

Um die Auswirkungen auf die lokale Population der Feldvögel zu verringern, sollte die Fläche laut Aussagen des Umweltgutachters auf den südlichen Teil reduziert werden. Da die Auswirkungen auch bei einer reduzierten Bauflächenausweisung weiterhin hoch bis sehr hoch sind, wird im Umweltbericht sogar der komplette Verzicht auf die Fläche empfohlen.

### **Landwirtschaft**

Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung unterliegt das Plangebiet fast ausschließlich einer ackerbaulichen Nutzung. Durch die Planung werden diese Flächen dauerhaft der örtlichen Landwirtschaft als Produktionsgrundlage entzogen. Ferner geht aufgrund der Flächengröße möglicherweise eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe einher. Die gewerbliche Potentialfläche führt zu einer Zerschneidung vorhandener Bewirtschaftungseinheiten. Die Agrarstruktur wird negativ beeinträchtigt.

Zusammenfassend werden von der Landwirtschaftskammer erhebliche Bedenken gegen die G-West-01 Fläche vorgetragen.

### **Regional- und Landesplanung / Zielabweichung Regionalplan**

Der nördliche Bereich der potentiellen Bauflächen G-West-01 ragt in einen regionalen Grünzug, der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ausgewiesen ist.

Gemäß Raumordnungsplan darf in regionalen Grünzügen keine flächenhafte Besiedlung stattfinden. Es handelt sich um Ziel 53 des Planes. Ziele der Raumordnung sind grundsätzlich verbindlich und können grundsätzlich nicht auf dem Wege der Abwägung überwunden werden.

Vorbedingung zur Realisierung des Baugebiets ist daher eine Abweichung vom Regionalplan. In einem Gespräch mit der Oberen Landesplanungsbehörde am 11.07.2023 wurde die Möglichkeit eines Zielabweichungsverfahrens erörtert. Am 23.08.2023 bestätigte diese mit einer E-Mail, dass ein Zielabweichungsverfahren für das Ziel 53 des Regionalen Raumordnungsplans erforderlich ist.

Am 15.12.2023 wurde von der Stadt Koblenz bei der SGDN die Zulassung einer Abweichung von den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald beantragt. Ein sog. Zielabweichungsverfahren wurde durchgeführt, in dessen Verlauf die Stadt Koblenz mehrfach ergänzende Unterlagen insbesondere ein klimatisches Gutachten vorgelegt hat.

Am 05.08.2025 wurde der Bescheid zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan erteilt. Dabei wurden folgende Nebenbestimmungen erlassen, die bei den weiteren Planungen insbesondere bei der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind.

*„Im Rahmen der sich anschließenden Bauleitplanverfahren sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und festzulegen, die nach ihrer Umsetzung die Eingriffe in die Schutzgüter des vorliegend tangierten Regionalen Grünzug kompensieren und insbesondere für den Artenschutz erforderliche und geeignete Flächen und Maßnahmen enthalten.*

*Sollte sich für (...) Fläche im Bauleitplanverfahren ein aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht ausgleichbarer Konflikt ergeben, stellt dies ein Vollzugshindernis für die Umsetzung der o. g. Fläche dar. Auf die Ausführungen in den Stellungnahmen der oberen Naturschutzbehörde (Referat 42 der SGD Nord) und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz wird verwiesen.“*

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Besonders beim Artenschutz sind die voraussichtlichen Konfliktpotentiale hoch. Die auftretenden artenschutzrechtlichen Konflikte sind vermutlich nur mit hohem Aufwand zu lösen.

Da das vergleichsweise große Baugebiet derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt wird, gehen bei Realisierung der Planung der Landwirtschaft umfangreiche Flächen verloren.

Bei Artenschutz und Landwirtschaft liegen daher die wesentlichen Konfliktfelder.

Für das Baugebiet spricht auf der anderen Seite, dass der Bereich entlang der Autobahn bereits hohe Vorbelastungen durch den Verkehrslärm ausgesetzt ist und das Landschaftsbild ohnehin schon stark beeinträchtigt ist.

Weiterhin ist es grundsätzliches Ziel der Stadt Koblenz, die gewerbliche Entwicklung im Standortbereich West zu konzentrieren, da dort ein direkter Anschluss an die Autobahn vorhanden ist und verkehrliche Mehrbelastungen in Wohngebieten vermieden werden können. Durch den hohen Abstand zu Siedlungsgebieten sind Konflikte aufgrund Emissionen im Vergleich zu anderen neuen Gewerbegebieten nicht zu erwarten. Dafür spricht auch, dass der Bereich bereits im alten FNP als potentielles Gewerbegebiet ausgewiesen war.

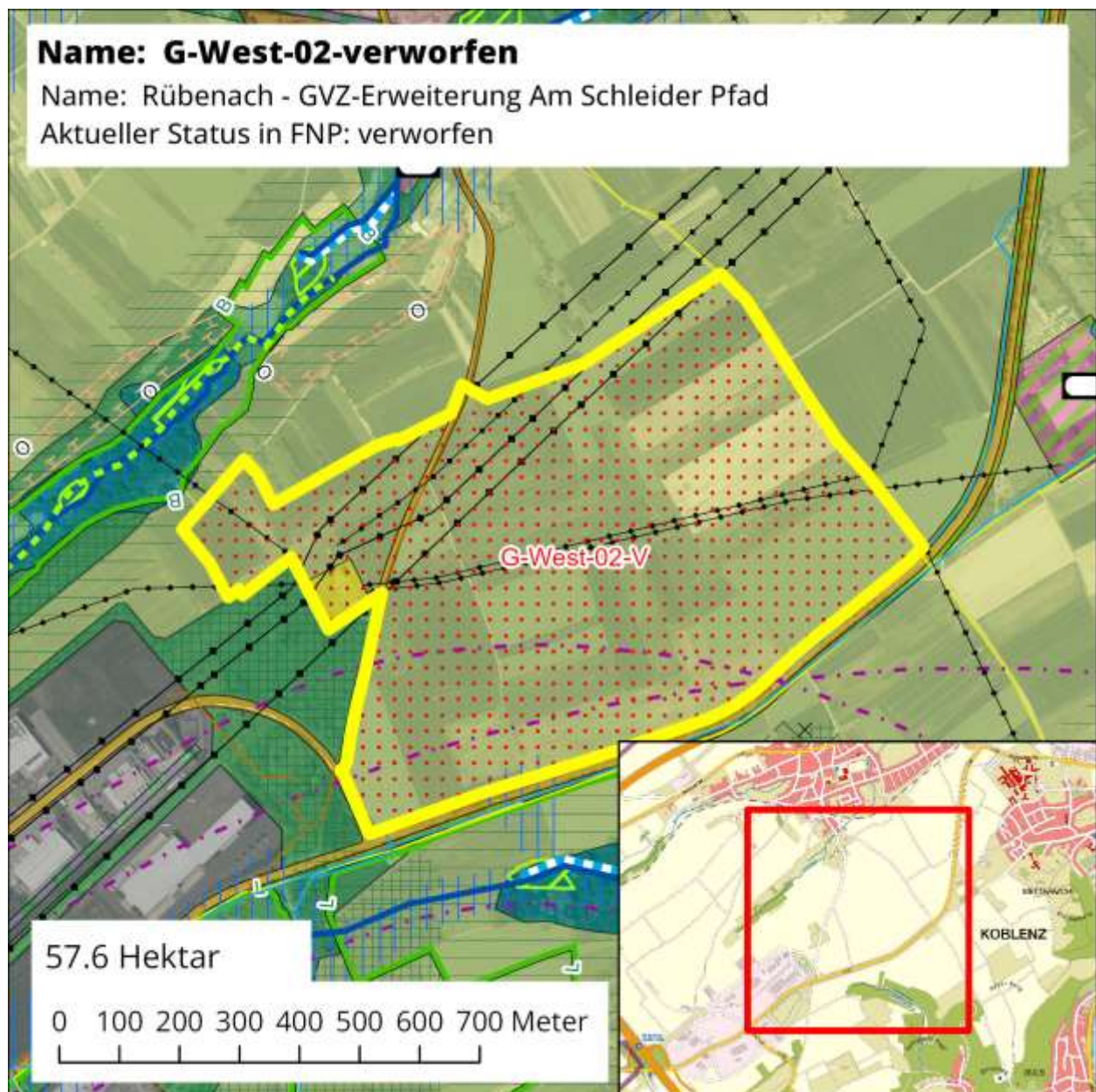
Bei den Vorberatungen zum FNP in den Jahren 2020/2021 wurde diskutiert, auf die geplante Baufläche G-West-03 vollständig zu verzichten. In diesem Zusammenhang wurden Ideen entwickelt, im Gegenzug das G-West-01 etwas nach Norden zu erweitern. Dieser wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 20.04.2021 mehrheitlich zugestimmt.

Durch die Erweiterung kann jedoch nur ein Teil der Flächen, im G-West-03 aufgrund der Starkregenproblematik entfallen sind, kompensiert werden. Eine weitere Ausdehnung des G-West-01 nach Norden bietet sich jedoch nicht an, weil auch dort von Überschwemmungen im Starkregenfall betroffene Flächen anschließen.

Durch diese Erweiterung werden die Flächen in einen Bereich ausgedehnt, der im Regionalen Raumordnungsplan als regionaler Grünzug ausgewiesen ist. Dazu wurde ein Zielabweichungsverfahren erfolgreich abgeschlossen.

Nach Wegfall der Potentialfläche G-West-02 ist G-West-01 die letzte größere zusammenhängende gewerbliche Erweiterungsfläche in Koblenz und daher von herausragender Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Koblenz. Vor diesem Hintergrund soll die Fläche trotz schwieriger Konflikte in den Bereichen Artenschutz und Landwirtschaft in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

#### 5.2.4.3. G-West-02-verworfen – GVZ-Erweiterung „Am Schleider Pfad“



### **Kurzbeschreibung und Fazit**

Das Baugebiet G-West-02 „GVZ-Erweiterung Am Schleider Pfad“ wurde als potentielle Bauflächen im FNP geprüft, nachdem ein größeres Unternehmen angekündigt hatte, hier eine neue Europazentrale mit zahlreichen Arbeitsplätzen errichten zu wollen.

Zudem war die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angedacht, für die bereits eine Voruntersuchung durchgeführt wurde.

Das Vorhaben wurde nach ersten Ankündigungen vom Unternehmen nicht mehr weiterverfolgt.

Die Fläche ist mit zahlreichen Konflikten behaftet. Daher hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität entschieden, dass die Flächen nicht in den FNP aufgenommen werden soll.

### **Allgemeine Beschreibung**

Um das Jahr 2020 gab es die Absichtserklärung eines in seiner Branche europaweit führenden und dynamisch wachsenden Unternehmens, im Stadtgebiet Koblenz seine Unternehmenszentrale sowie umfangreiche neue Produktionsanlagen zu errichten. Es handele sich hierbei nach Angabe des Unternehmens um ein Investitionsvolumen von deutlich über 100 Millionen Euro, durch das weit mehr als tausend neue Arbeitsplätze am Standort Koblenz entstehen könnten.

Eine Gewerbeansiedlung in dieser Größenordnung wäre nicht allein für die Stadt Koblenz und die Region sehr wichtig, sondern hätte landesweite Bedeutung. Diesbezüglich fanden seinerzeit Gespräche mit der Landesregierung statt. Der Stadt Koblenz wurden die Unterstützung des Landes bei der Umsetzung des Ansiedlungsvorhabens zugesichert und Fördermittel in Aussicht gestellt.

In Abstimmung zwischen dem Unternehmen und der Stadt Koblenz wurde eine Fläche des potentiellen G-West-02 in der Gemarkung Rübenach, die östlich an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet "Güterverkehrszentrum A 61" in Koblenz angrenzt, als gut geeigneter Standortbereich in den Blick genommen. Neben der optimalen Verkehrsanbindung durch die unmittelbare Nähe zum Autobahn-Anschluss Koblenz-Metternich spricht die Möglichkeit der Einbindung vorhandener Einrichtungen des Unternehmens für diesen Standort.

Der Standortbereich ist kleinteilig parzelliert und befindet sich im Eigentum zahlreicher Privateigentümer. Weder die Stadt noch das Unternehmen haben dort größere Flächenanteile im Eigentum.

Es war geplant, die Fläche im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu entwickeln. Für diese Maßnahme wurde eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt.

Am 19. Mail 2016 hat der Koblenzer Stadtrat beschlossen, dass eine vorbereitende Untersuchung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Erweiterung des GVZ A 61 durchgeführt werden soll.

Diesen Beschluss hat der Stadtrat unter der Bedingung gefasst, dass eine wirksame Verkehrsberuhigung für den Stadtteil Rübenach erreicht werden kann und dass die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Untersuchungsgebiet maximal 60 Hektar betragen. Der Bereich der Voruntersuchung umfasst jedoch 180 Hektar und darf daher nicht mit der Größe eines nachfolgend auszuweisenden Baugebietes verwechselt werden.

In diese Voruntersuchung wurden Bereiche um das potentielle G-West-02 aber auch östlich vom Baugebiet G-West-01 einbezogen.

### **Archäologie**

Die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie übermittelten Daten zeigen, dass auf der östlichen Teilfläche der potenziellen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zahlreiche vorgeschichtliche Fundstellen bekannt sind. Auch auf der westlichen Fläche des Untersuchungsgebietes sind zahlreiche vor- und frühgeschichtliche Fundstellen vorhanden. Für beide Flächen empfiehlt die Landesarchäologie eine Prospektion.

### **Entwässerung**

Für die entwässerungstechnische Erschließung der potentiellen Gewerbebaufläche wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erweiterung GVZ A61/L52“ ein Konzept erarbeitet. Das Gebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Schleiderbachs.

Die Hochwassergefahr in Güls darf durch die geplante Entwicklungsmaßnahme nicht verschärft werden. Das bisherige Schutzniveau innerhalb der Ortslage (HQ100) darf nicht verringert werden. Innerhalb der geplanten Erweiterungsflächen sind Stauräume zur Hochwasserrückhaltung (HRB) zu planen. Der Drosselabfluss in den Schleiderbach ist auf den Abfluss aus dem natürlichen, unversiegelten Einzugsgebiet des Ist-Zustandes zu limitieren. Erforderliche Maßnahmen wären bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

### **Umweltbelange**

Aufgrund der Größe der neu geplanten Gewerbeflächen war absehbar, dass umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden. Das Umweltamt der Stadtverwaltung Koblenz hat frühzeitig darauf hingewiesen, dass den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen südlich von Rübenach eine wichtige Funktion als Frischluftschneise zukommt, die bei den Planungen berücksichtigt werden muss.

Die frühzeitigen Bedenken wurden von der zwischenzeitlich durchgeführten Umweltprüfung bestätigt. Demnach besteht ein sehr hohes Konfliktpotenzial beim Arten- und Biotopschutz, dem Landschaftsbild und dem Boden-/ Grundwasserhaushalt. Auch das Risiko, dass die verbleibende Feldflur südlich von Rübenach als Lebensraum für Feldvögel nicht mehr die benötigte Mindestgröße aufweist, wird als sehr hoch eingestuft.

Der Umweltgutachter geht davon aus, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes Koblenz nicht vollständig ausgeglichen werden können, sondern dass Kompensationsflächen auch außerhalb des Stadtgebietes gefunden werden müssen. Dies erhöht die planerische Komplexität. Nach Einschätzung des Umweltgutachters können die artenschutzrechtlichen Konflikte daher nur unter Voraussetzung der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gelöst werden.

Dem folgend spricht sich der Gutachter im Umweltbericht dafür aus, die gewerbliche Baufläche im FNP nicht auszuweisen.

Eine Bebauung an diesem exponierten Standort trägt in besonderer Weise zur Zersiedelung der Landschaft bei.

### **Landwirtschaft**

Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung unterliegt die Erweiterung des Güterverkehrszentrums an der A 61 ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung, teilweise dem Anbau von Sonderkulturen. Durch die Planung werden diese Flächen dauerhaft der örtlichen Landwirtschaft als Produktionsgrundlage entzogen. Ferner geht aufgrund der Flächengröße möglicherweise eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe einher. Die gewerbliche Potentialfläche führt zu einer Zerschneidung vorhandener Bewirtschaftungseinheiten. Die Agrarstruktur wird negativ beeinträchtigt.

Zusammenfassend werden von der Landwirtschaftskammer erhebliche Bedenken gegen die G-West-02 Fläche vorgetragen.

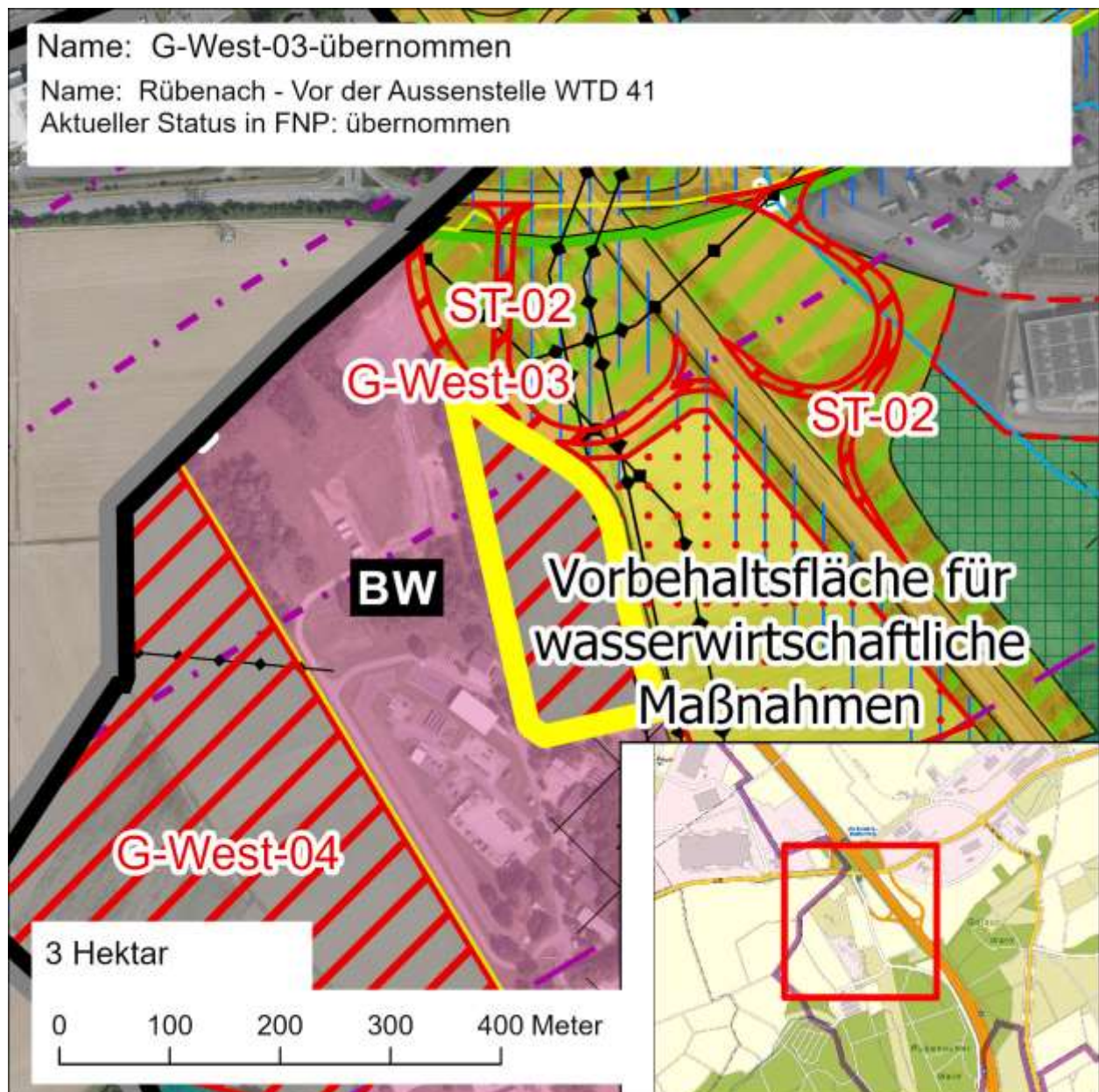
### Ergebnis der Prüfungen und Beratungen

Der Ortsrat Rübenach hat sich mehrfach gegen eine übermäßige Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Ortsteiles ausgesprochen. Dies führte zu dem mehrfach erwähnten 60-Hektar Grundsatzbeschluss im Stadtrat. Man hat sich dafür ausgesprochen, nicht G-West-01 und G-West-02 gemeinsam auszuweisen, sondern sich auf G-West-01 zu beschränken.

Das Unternehmen, das den Anstoß für die Planungen gegeben hat, hat sein Vorhaben zur Errichtung der Unternehmenszentrale in Koblenz nicht mehr weiterverfolgt.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität wurde daraufhin am 20.04.2021 ein Antrag eingebracht, auf G-West-02 zu verzichten, der mehrheitlich beschlossen wurde.

#### 5.2.4.4. G-West-03- „Vor der Außenstelle WTD 41“



### **Kurzbeschreibung und Fazit**

Das Baugebiet G-West-03 „Vor der Außenstelle WTD 41“ sollte gemäß ersten Entwürfen den gesamten Bereich zwischen dem Gelände der Außenstelle und der Autobahn einnehmen.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat sich allerdings gegen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen östlich der Kreisstraße 21 ausgesprochen, da diese im Starkregenfall von starken Überschwemmungen bedroht sind.

Daher wurde das Baugebiet stark verkleinert und auf die Flächen zwischen WTD 41 und der Kreisstraße beschränkt. Diese Teilfläche weist wenig Konflikte auf und ist zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen daher gut geeignet. Sie wird daher in den FNP-Neuaufstellung übernommen.

### **Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle neue Gewerbegebiet G-West-03 „Vor der Außenstelle WTD 41“ befindet sich südwestlich der Autobahnanschlussstelle A 61 „Koblenz-Metternich“.

Die Ausweisung dieser Flächen als Gewerbegebiet bietet sich an, weil bereits westlich hinter der Fläche der Bundeswehr und östlich jenseits der Autobahn gewerbliche Bauflächen anschließen. Der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt an der Autobahnanschluss-Stelle Koblenz Metternich könnte so vervollständigt und abgerundet werden.

Eine Erschließung kann problemlos über die Kreisstraße 21 erfolgen.

### **Archäologie**

Die Landesarchäologie hatte darüber informiert, dass zeitnah Begehungen für die Fläche vorgesehen sind. Ein Ergebnis dieser Begehungen wurde bis 2026 jedoch nicht mitgeteilt.

### **Entwässerung und Starkregen**

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Anschlussmöglichkeiten an die nächstgelegene Kanalisation befinden sich östlich der A 61. Diese sind im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes zu prüfen.

Die Fläche befindet sich im Einzugsgebiet des Sosemer- und Schleiderbaches. Anfallendes Oberflächenwasser aus Flächenversiegelung ist zu versickern, zurückzuhalten oder zu bewirtschaften. Zum Schutz der Ortslage Güls sind zusätzliche Maßnahmen zur Hochwasserrückhaltung zu berücksichtigen.

Die Starkregengefährdungskarte weist im Baugebiet Abflusskonzentrationen bei Starkregen aus. Die vorliegenden Erkenntnisse sind bei zukünftigen Planungen zu beachten und bei deren Bewertung zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund des katastrophalen Hochwassers an der Ahr und Erft im Sommer 2021 hat der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Koblenz Ende 2021 eine Analyse beauftragt, welche Flächen bei extremen Regenereignissen von Überschwemmungen bedroht sind. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde in einer Abstimmung zwischen dem Eigenbetrieb Abwasser und dem Amt für Stadtentwicklung für Bauordnung die Empfehlung erarbeitet, das Baugebiet G-West-03 deutlich zu verkleinern. Es sollen nur noch westlich der Kreisstraße 21 neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Der gesamte östliche Teil zwischen Autobahn 61 und Kreisstraße soll für wasserwirtschaftliche Maßnahmen vorgehalten werden. Schon in den 90er Jahre gab es Planungen für eine große Regenrückhaltemaßnahme. Der Eigenbetrieb hat mitgeteilt, dass aufgrund der neuen Berechnungen diese wasserwirtschaftlichen Planungen wieder aufgenommen werden sollen.

### **Umweltbelange**

Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Strukturierende Vegetationselemente wie Gebüsche oder Bäume fehlen, so dass die Bedeutung für das Landschaftsbild gering eingeschätzt wird. Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes empfiehlt eine Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen.

Gemäß den Erkenntnissen der Umweltprüfung besteht bei Bebauung der Gewerbefläche insgesamt ein Konfliktpotenzial von mittlerer Intensität, welches insbesondere durch die großflächige Bodenversiegelung bedingt wird. Besondere artenschutzrechtliche Konflikte sind wahrscheinlich nicht zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt daher, die gewerbliche Bebauung der Fläche „Vor der Außenstelle WTD 41“ der Bebauung anderer Flächen vorzuziehen.

Dass durch die direkte Anbindung an die Kreisstraße der Erschließungsaufwand minimiert werden kann, wird vom Umweltgutachter positiv erwähnt.

### **Landwirtschaft**

Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung unterliegt die potentielle gewerbliche Fläche einer ackerbaulichen Nutzung.

Durch die Planung werden diese Flächen dauerhaft der örtlichen Landwirtschaft als Produktionsgrundlage entzogen. Von der Landwirtschaftskammer werden daher Bedenken gegen die G-West-03 Fläche vorgetragen.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

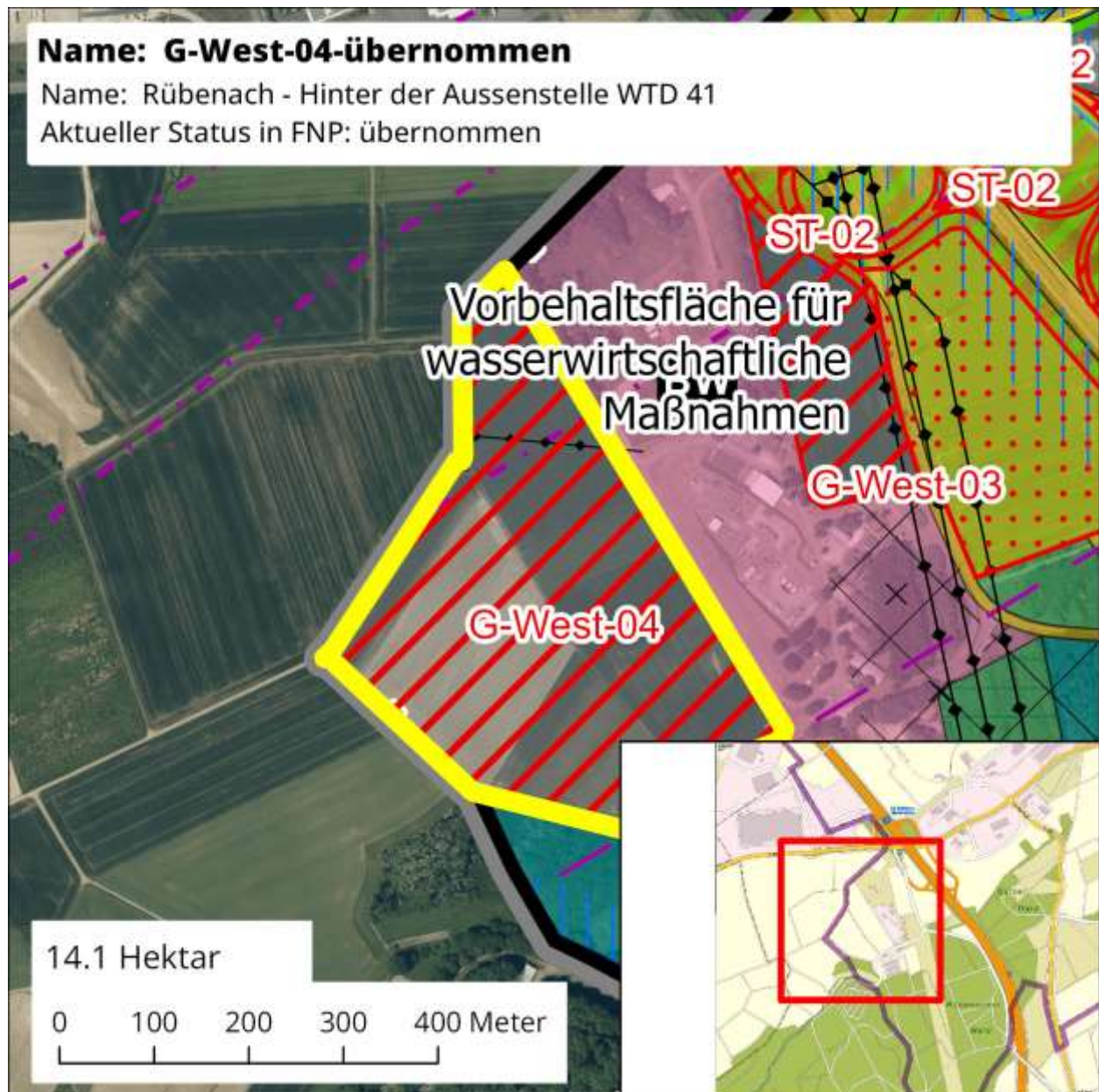
Da keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind und die Fläche sich durch die Lage direkt an der Bundesautobahn A 61 für eine gewerbliche Nutzung sehr gut anbietet, empfiehlt die Stadtverwaltung, den Bereich als potentielle Gewerbebaufläche in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am FNP hat die Stadtentwässerung darauf hingewiesen, dass die Fläche östlich der Kreisstraße 21 von starken Überschwemmungen bei Starkregen bedroht ist. Daher soll keine Ausweisung dieses Teilbereiches als gewerbliche Baufläche im FNP erfolgen, sondern die Fläche als Vorhaltebereich für wasserwirtschaftliche Maßnahmen dargestellt werden.

Dort entfallende gewerbliche Bauflächen sollen nach Überlegung der Stadtverwaltung durch eine Ausdehnung des G-West-01 nach Norden zumindest teilweise flächenmäßig kompensiert werden.

Diesem Vorgehen hat der ASM in der Sitzung am 24.01.2023 zugestimmt. Daher werden die gewerblichen Bauflächen auf den Bereich westlich der Kreisstraße 21 reduziert.

#### 5.2.4.5. G-West-04 - „Hinter der Außenstelle WTD 41“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Das Baugebiet G-West-04 „Hinter der Außenstelle der WTD 41“ weist wenig Konflikte und eine besonders gute Verkehrsanbindung auf. Daher soll sie im FNP-Neuaufstellung ausgewiesen werden.

#### Allgemeine Beschreibung

Das potentielle neue Gewerbegebiet G-West-04 „Hinter der Außenstelle WTD 41“ liegt an der westlichen Grenze von Koblenz. Die Bebauung des Ortes Wolken in der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel beginnt in ca. 1,5 km.

Im Osten und Südosten grenzt der Bereich an die Außenstelle der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 41 der Bundeswehr. Im Südwesten befindet sich der Rand des Rübenacher Waldes. Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Fläche liegt innerhalb des Satzungsgebiets des Zweckverbandes „Industriepark A 61“. Der Zweckverband Industriepark „A61/GVZ Koblenz“, der vom Landkreis Mayen-Koblenz, der Stadt Koblenz und den kreisangehörigen Ortsgemeinden Kobern-Gondorf und Bassenheim gebildet wird, hat das Ziel, ein interkommunales Industriegebiet am Autobahnkreuz Koblenz in mehreren Teilabschnitten gemeinsam zu errichten und zu betreiben.

Nachdem die ersten beiden Teilabschnitte fertiggestellt und auf 90 % der zur Verfügung stehenden Bauflächen Betriebe mit über 2.000 Arbeitsplätzen angesiedelt worden sind, soll der dritte und letzte Teilabschnitt mit einer Gesamtfläche von ca. 28,5 ha südlich der L52 umgesetzt werden.

In der Verbandsversammlung vom 11.04.2018 ist der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan Industriepark A61, 3. Teilabschnitt von den Mitgliedern des Zweckverbandes „Industriepark A61/ GVZ Koblenz“ gefasst worden.

Die gewerbliche Baufläche G-West-04 im FNP Koblenz ist Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, der darüber hinaus auch Flächen der Ortsgemeinde Wolken einbezieht.

Aktuell wird der Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Andere gliedernde Elemente wie Hecken oder Einzelbäume fehlen vollständig.

Im Norden befindet sich die Trasse einer Hochspannungsleitung.

Im alten Flächennutzungsplan von 1983 der Stadt Koblenz ist der Bereich „Hinter der Außenstelle WTD 41“ bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellungen wurden praktisch unverändert in den FNP-Neuaufstellung übernommen, zumal hier – unterstrichen durch die Festlegung des Satzungsgebiets des Industrieparks A 61 – schon seit längerem eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen ist. Darüber hinaus ergibt sich ein räumlicher Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbe-/Industriegebietsflächen des Industrieparks und den östlich der A 61 gelegenen Flächen des Industriegebiets A 61 / Güterverkehrszentrum.

### **Archäologie**

Laut Angaben der Landesarchäologie befindet sich innerhalb des Plangebietes ein römischer Gutshof. Außerdem sind hier vermutlich vorgeschichtliche Grabhügel anzutreffen. Daher wird für den gesamten Bereich die Durchführung einer flächigen Prospektion angeraten.

### **Entwässerung**

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Anschlussmöglichkeiten an die nächstgelegene Kanalisation befinden sich östlich der A 61. Diese sind im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes zu prüfen.

Die Fläche befindet sich im Einzugsgebiet des Sosemer- und Schleiderbaches. Anfallendes Oberflächenwasser aus Flächenversiegelung ist zu versickern, zurückzuhalten oder zu bewirtschaften. Zum Schutz der Ortslage Güls sind zusätzliche Maßnahmen zur Hochwasserrückhaltung zu berücksichtigen.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans empfiehlt, die landwirtschaftliche Fläche durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen aufzuwerten.

In der Umweltprüfung wird beschrieben, dass vorrangig aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und dem Umfang der Bodenversiegelung ein hohes Konfliktpotenzial bei Realisierung der Baufläche besteht. Zudem wird ein Teil des Lebensraumes von Feldvögeln in Anspruch genommen und der Waldrand im Südwesten als Leitstruktur für Fledermäuse beeinträchtigt.

Wenn die im Umweltbericht empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden, kann das Konfliktpotential deutlich reduziert werden. Nach Einschätzung des Umweltgutachters können die Anforderungen des Artenschutzes bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eingehalten werden.

### **Landwirtschaft**

Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung unterliegt die potentielle gewerbliche Fläche fast ausschließlich einer ackerbaulichen Nutzung. Durch die Planung werden diese Flächen dauerhaft der örtlichen Landwirtschaft als Produktionsgrundlage entzogen. Für diesen Erweiterungsbereich wurde von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse in Auftrag gegeben. Abschließende Ergebnisse hierzu liegen der Landwirtschaftskammer im Oktober 2023 nicht vor. Daher werden von der Kammer Bedenken gegen die G-West-04 Fläche vorgetragen.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die gewerbliche Baufläche G-West04 ist für die weitere Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Zweckverband „Industriepark A 61“ erforderlich.

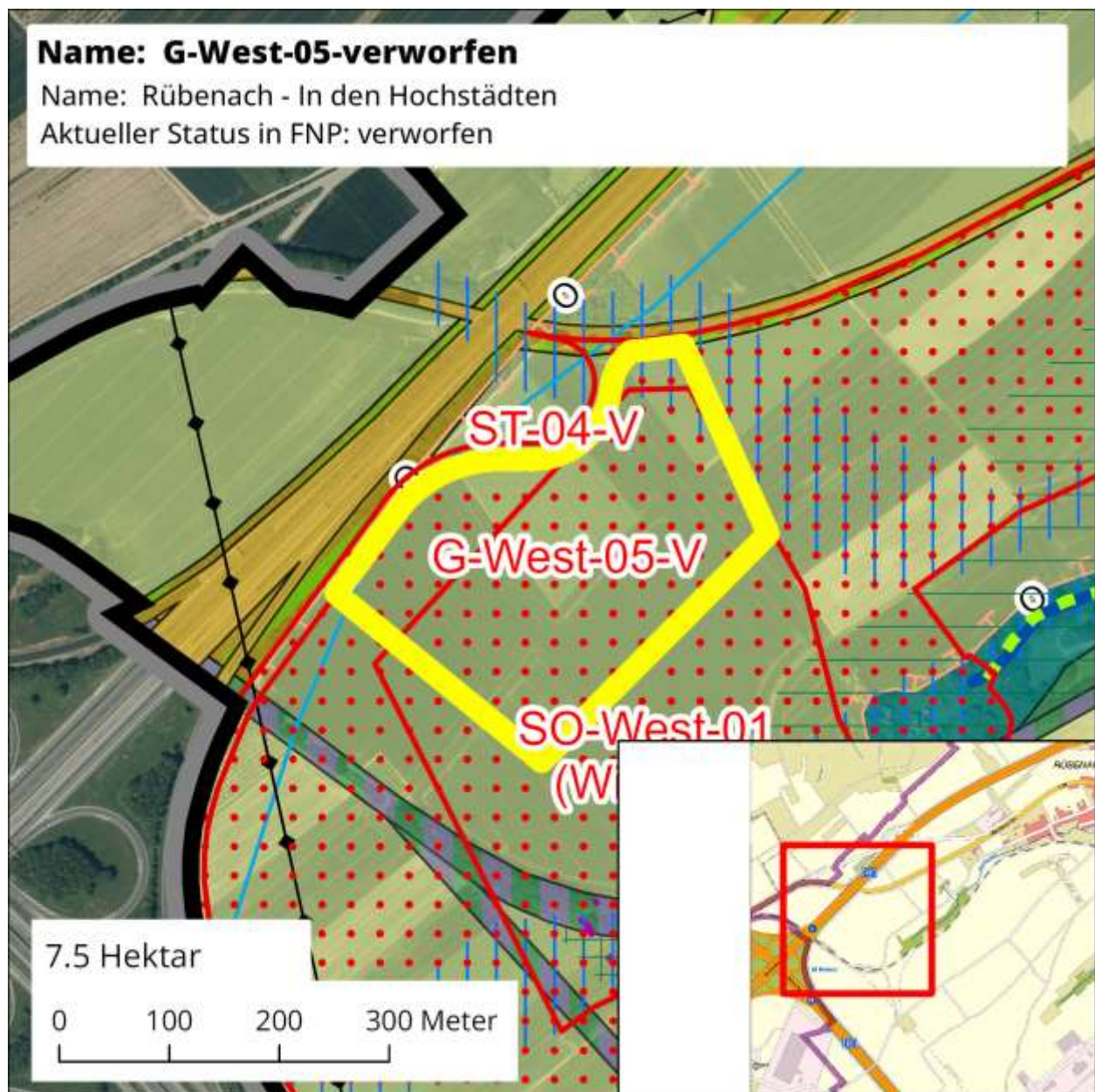
Durch die Nähe der Landesstraße 52 und der Autobahnanschluss-Stelle Koblenz-Metternich ist die Verkehrsanbindung sehr gut.

Schützenswerte Nutzungen wie z.B. Wohngebiete sind in der Nähe nicht vorhanden.

Die Konflikte mit Umwelt- und Artenschutz können gelöst werden.

Vor diesem Hintergrund soll die Fläche im FNP-Neuaufstellung ausgewiesen werden.

#### 5.2.4.6. G-West-05-verworfen – „In den Hochstädten“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche G-West-05 „In den Hochstädten“ soll wegen erheblicher Konflikte mit dem Umweltschutz, der Regionalplanung, der Entwässerung und der Landwirtschaft nicht in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

#### Allgemeine Beschreibung

Die Idee zur Entwicklung der Gewerbebaufläche „In den Hochstädten“ wurde von einem privaten Planungsbüro im Zuge der Erarbeitung der Voruntersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für die Baufläche G-West-01 / G-West-02 entwickelt und in die Diskussion eingebracht.

Das Gebiet könnte den nördlichen Rand des Güterverkehrszentrums A 61 bilden und liegt an der Einmündung der vormals geplanten Straße St-04 in die Aachener Straße. Im Nordwesten

der potentiellen Gewerbebaufläche verläuft die A 48. Im Süden und Südwesten befindet sich die stillgelegte Bahntrasse Koblenz – Bassenheim.

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und lediglich der Rand der Autobahn weist einen Gehölzstreifen auf.

Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund ihrer isolierten Lage ohne Anschluss an vorhandene gewerbliche Bauflächen weniger gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

### **Archäologie**

Vor allem am südlichen Rand der Planfläche sind mehrere vor- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Daher ist auch im Plangebiet mit archäologischen Befunden womöglich einer größeren Ansiedlung zu rechnen. Das Gebiet ist daher bei Überplanung mittels Prospektion zu untersuchen.

### **Entwässerung**

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Eine Kanalisation ist nicht vorhanden.

### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplan empfiehlt, die landwirtschaftliche Fläche durch die Anlage von Ackerlandstreifen, Säumen, Hecken und kleinen Gebüsch für den Naturschutz aufzuwerten.

Die Fläche weist ein sehr hohes Konfliktpotenzial auf, insbesondere bei den Themenfeldern Artenschutz und Landschaftsbild. In der Umweltprüfung wird ausgeführt, dass die Fläche aufgrund sehr hoher Konflikte nicht in den FNP übernommen werden sollte.

### **Regional- und Landesplanung**

Die potentielle Baufläche ist Teil eines Regionales Grünzuges und eines Vorranggebietes Landwirtschaft, die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ausgewiesen sind. Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung sind neue Siedlungs- und Gewerbeflächen sowohl in Regionalen Grünzügen als auch in Vorranggebieten nicht zulässig.

### **Landwirtschaft**

Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung unterliegt die potentielle gewerbliche Fläche ausschließlich einer ackerbauartigen Nutzung und ist im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald (MRWW) als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Vorranggebiete sind jeweils für eine bestimmte, raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen, hier die Landwirtschaft. Darin werden andere raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Da der Landwirtschaft diese Flächen dauerhaft entzogen werden, stimmt die potentielle Verkehrsfläche nicht mit dem Ziel 83 (RROP MRWW) überein und wird von der Landwirtschaftskammer abgelehnt. Die Abweichung vom Ziel 83 beeinträchtigt die Grundzüge des RROP und widerspricht dem dokumentierten planerischen Willen des Trägers der Regionalplanung für die Region MRWW.

Die gewerbliche Potentialfläche führt zu einer erheblichen Zerschneidung vorhandener Bewirtschaftungseinheiten. Die Agrarstruktur wird stark negativ beeinträchtigt.

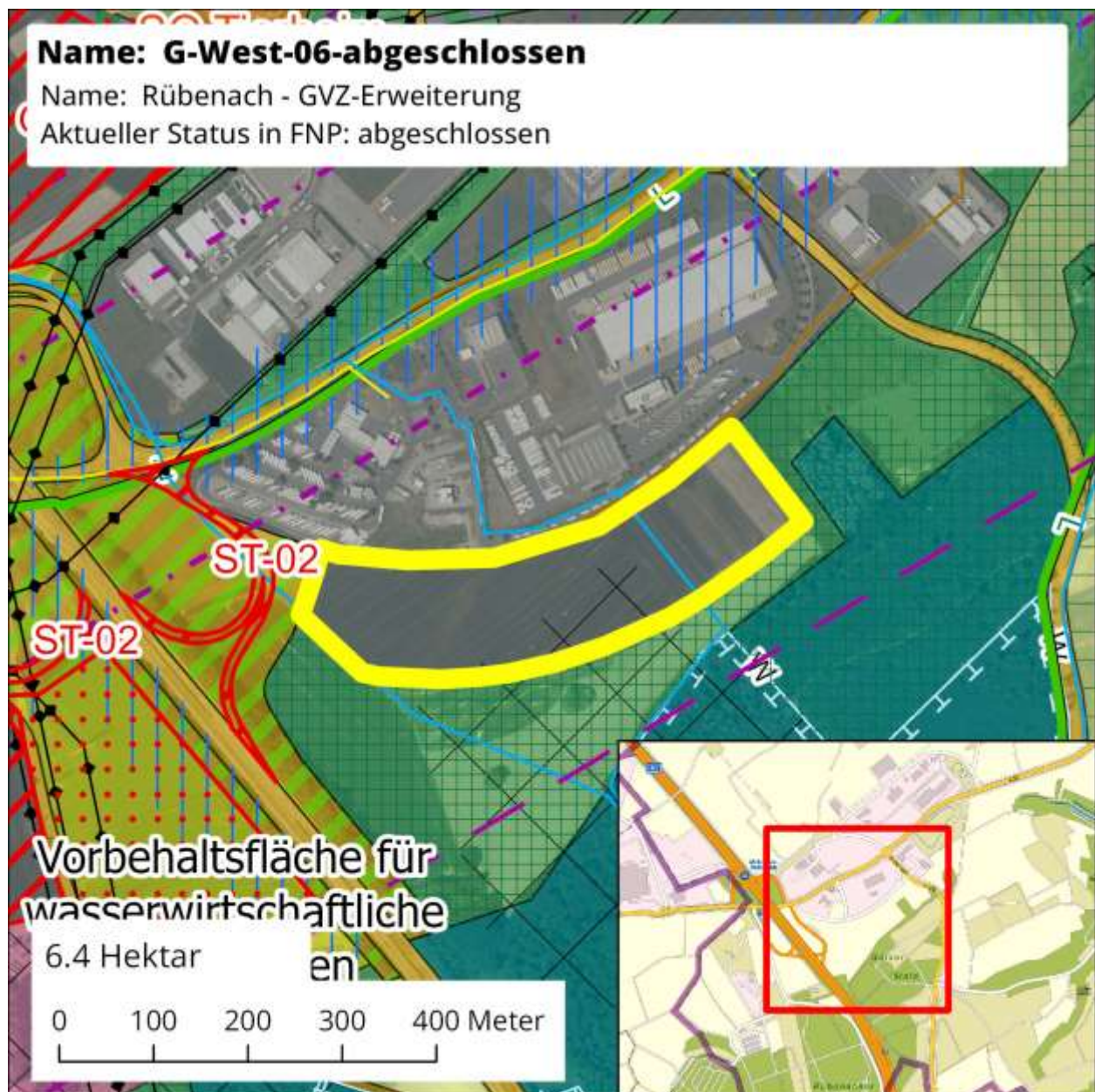
Zusammenfassend werden von der Landwirtschaftskammer erhebliche Bedenken gegen die G-West-05 vorgetragen.

**Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Durch die hohen Konfliktpotentiale in den Bereichen Raumordnung, Entwässerung und Umweltschutz empfiehlt die Stadtverwaltung eindringlich, von einer Gewerbegebietsausweisung im FNP abzusehen.

Anfang 2023 hat das Amt für Wirtschaftsförderung empfohlen, die Fläche in einer deutlich vergrößerten Abgrenzung in den FNP aufzunehmen. Dieser Vorschlag wurde zweimal im Ausschuss für Wirtschaftsförderung beraten, jedoch kein Beschluss gefasst. Vor diesem Hintergrund wurde die Empfehlung im ASM am 17.05.2023 beraten. Der ASM hat sich mehrheitlich gegen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen angrenzend an das Autobahnkreuz ausgesprochen.

#### 5.2.4.7. G-West-06-abgeschlossen - GVZ-Erweiterung „Hinter dem Autohof“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Für den Potentialbereich G-West-06 wurde im Bearbeitungszeitraum der FNP-Gesamtfortschreibung ein Bebauungsplan rechtswirksam. Vor diesem Hintergrund erübrigen sich weitere Diskussionen zu dieser Fläche im FNP-Verfahren.

Die Fläche wird jedoch als Merkposten hier weiter ausgeführt, falls im weiteren Verfahren neue Gewerbegebiete wie z.B. G-West-07 vorgeschlagen werden. So soll die Entstehung der Nummerierung nachvollzogen werden können.

Informationen zur Bauflächen G-West-06 finden sich in den Entwürfen zur Begründung der FNP-Fortschreibung bis März 2021.

### 5.2.5. Entwicklungsbereich Gewerbe Süd

Der Entwicklungsbereich Süd umfasst die Stadtteile Lay, Stolzenfels und den Koblenzer Stadtwald. Die einzige nennenswerte Gewerbefläche in diesem Bereich stellt die Koblenzer Brauerei dar.

Der Eigentümer des Geländes hat seinen Willen bekundet, in diesem Bereich auch Wohnnutzungen zu etablieren, die von der Lage am Eingang zum oberen Mittelrheintal profitieren. Dazu wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Darstellungen im FNP-Neuaufstellung wurden an die Festsetzung der Baugebiete im Bebauungsplan angepasst.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehen offensichtlich jedoch Schwierigkeiten die Durchführung der Baumaßnahmen zu finanzieren. Daher ruht im Jahr 2025 das Projekt.

Im Entwicklungsbereich Süd sind im Rahmen der FNP-Neuaufstellung keine weiteren Gewerbeflächen zur Ausweisung vorgesehen und geprüft worden.

### 5.2.6. Entwicklungsbereich Gewerbe Mitte

Der Entwicklungsbereich Mitte umfasst den Kernbereich der Stadt Koblenz, in dem nur kleine gewerbliche Bauflächen etwa im Bereich der Schützenstraße oder im östlichen Rauental vorhanden sind. Da der Entwicklungsbereich Mitte weitgehend bebaut ist, gibt es dort keine Flächen, die sich zur Neuausweisung oder Erweiterung von gewerblichen Bauflächen eignen.

Vielmehr besteht die Problematik, dass gewerbliche Bauflächen innerhalb der Wohngebiete liegen und daher Emissionskonflikte auftreten können. Daher sollten neu angesiedelte Unternehmen nur einen geringen bis mittleren Störgrad aufweisen.

Vor diesem Hintergrund bestehen für den gewerblichen Standortbereich westlich der B 9 im Rauental Überlegungen, die dort vorhandenen Betriebe langfristig durch Wohnnutzungen zu ergänzen. Dieser historisch gewachsene Gewerbestandort ist weitgehend von Wohnbebauung umgeben und befindet sich zentral am Rand der Innenstadt.

Oft gehen solche Überlegungen von dort angesiedelten Betrieben aus, die einen neuen Standort am Rand der Stadt suchen, weil es dort bessere Erweiterungsmöglichkeiten und eine bessere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gibt. Als Folgenutzung wird oftmals eine Wohnnutzung angestrebt. Die Stadt begrüßt grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum im Kern der Stadt. Die dort verbleibenden Betriebe dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden und es dürfen keine neuen Konflikte geschaffen werden.

Zum Teil sind die Betriebe und Flächeneigentümer schon an die Stadtverwaltung mit der Idee einer langfristigen Umwidmung ihrer Flächen von Gewerbe zu Wohnen herangetreten. In diesen Fällen wurden kleinere Bereiche im Zuge der FNP-Neuaufstellung statt gewerblicher Baufläche bereits als Wohnbau- oder Mischbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht das geeignete Planinstrument, um die langfristige Umgestaltung einer Bestandsfläche vorzuzeichnen. Weiterhin ist es nicht sinnvoll, im FNP die Art der Flächennutzung je Einzelgrundstück und Entwicklungsvorstellung des Eigentümers darzustellen. Die Stadt hat daher ein städtebauliches Konzept als informelle Plangrundlage und Leitfaden für die Umgestaltung im Bereich Rauental erarbeitet.

Im Bereich Mitte befindet sich mit dem sog. Verwaltungszentrum zwischen Rauental und Moselweiß auch die flächenmäßig größte Sonderbaufläche im Bestand. Das Verwaltungszentrum stellt einen bedeutenden Arbeitsplatzschwerpunkt für Koblenz dar, in dem wichtige Unternehmen wie z.B. die Debeka angesiedelt sind. Da das Verwaltungszentrum von der Mosel und Wohngebieten der Stadtteile Moselweiß, Rauental und Goldgrube eingefasst wird, bestehen kaum Möglichkeiten für eine räumliche Erweiterung.

Grundsätzlich sind die Optionen für die Ausweisung neuer Bauflächen im Bereich Mitte sehr eingeschränkt, sodass keine potentiellen Bauflächen vorgeschlagen und geprüft wurden.

## 6. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen bilden ein breites Spektrum von unterschiedlichen Nutzungen ab.

Gemäß BauNVO spricht man auf FNP-Ebene von Sonderbauflächen und auf Ebene der Bebauungsplanung von Sondergebieten. In der Plankarte des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung findet sich das Kürzel „SO“ für Sonderbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

### 6.1. Sonderbauflächen für die Erholung

Gemäß § 10 BauNVO umfassen Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere Wochenend-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete. Entsprechend dieser Vorgaben ist im Flächennutzungsplan die Ferienhauseanlage im Moselbogen südlich von Güls als Sonderbaufläche „SO Erholung“ dargestellt. Im Vergleich zum alten Flächennutzungsplan wurden die SO-Flächen zugunsten der umgebenden Grünflächen deutlich reduziert. Eine wesentliche Erweiterung der Ferienhauseanlage ist somit nicht vorgesehen. Daneben ist der Freizeithafen Güls als Sonderbaufläche „SO Erholung“ dargestellt.

Die Baunutzungsverordnung sieht auch Campingplätze als typische Anwendungsfälle für Sondergebiete, die der Erholung dienen, an. Daher wurde der Campingplatz an der Moselmündung entsprechend dargestellt.

### 6.2. Sonstige Sonderbauflächen

Die „sonstigen Sondergebiete“, die in § 11 BauNVO normiert werden, haben einen deutlich weiteren Anwendungsspielraum, da sie für alle Gebietsarten vorgesehen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen.

Es gibt folgende Kategorien an Sonderbauflächen im FNP Koblenz: Bildung, Einzelhandel, Freizeit, Gesundheit, Hafen, JVA, Kloster, Kultur, Verwaltung und Windenergie. Teilweise sind die Nutzungskategorien auch kombiniert, wie bspw. beim Koblenzer Schloss, das als Sonderbaufläche „Kultur und Verwaltung“ dargestellt ist.

Insgesamt enthält der FNP-Neuaufstellung 21 Sonderbauflächen mit einer Gesamtgröße von rd. 210 Hektar.

Die Zweckbestimmung der Sonderbauflächen ergibt sich in der Regel aus der bestehenden Nutzung und ist daher meist offensichtlich. Daher werden im Folgenden nur ausgewählte Sonderbauflächen beschrieben.

#### **Bildung**

In Koblenz sind zwei Hochschulen angesiedelt. Es handelt sich zum einen um den Standort der Universität Koblenz-Landau in Metternich, zum anderen um die Hochschule Koblenz auf der Karthause. Die Hochschulen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiete „SO Bildung“ dargestellt. Die Flächen in Metternich umfassen zudem Zuwachsflächen für die Universität in Richtung Norden parallel zur B 416.

Neben den Hochschulen sind die Landesfeuerweherschule und das Gelände der Kinder- und Jugendhilfe Arenberg als „SO Bildung“ dargestellt. Der Bereich des Moselhafens in Lützel ist als „SO Hafen und Bildung“ dargestellt, da sich dort neben den Hafenanlagen das Berufsbildungszentrum Koblenz der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befindet.

Größere Schulanlagen sind nicht als Sonderbauflächen, sondern in der Regel als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Abgrenzung zwischen Sondergebieten „Bildung“ und Gemeinbedarfsflächen Schule oder Schulzentrum ist oft schwierig.

### **Gesundheit**

Koblenz verfügt über zahlreiche Krankenhäuser, deren Flächen in der Regel als „Sonderbauflächen Gesundheit“ dargestellt sind. Es handelt sich dabei um das Bundeswehrzentral Krankenhaus, das Gemeinschaftsklinikum Kemperhof, den Marienhof, den Stift St. Martin und das Brüderhaus St. Josef Koblenz.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich der Kemperhof und das Stift mit anderen Krankenhäusern außerhalb der Stadt zum Gemeinschaftsklinikum Mittelrhein zusammengeschlossen. Der Marienhof und das Brüderhaus gehören zum Verbund BBT der Barmherzige Brüder Trier gGmbH. Somit sind zwei wichtige Krankenhausverbände mit Einrichtungen in Koblenz vertreten.

Ob diese Konzentration langfristig zu einer Aufgabe oder einer Neuentwicklung von Krankenhausstandorten führt, kann bei der FNP-Fortschreibung nicht vorausgesagt werden.

### **Hafen**

Die Hafenanlagen in Koblenz (Industriehafen, Hafen Lützel, Pfaffendorfer Hafen) sind ebenfalls als Sonderbauflächen „SO Hafen“ dargestellt.

### **Kultur**

Größere zusammenhängende Baudenkmäler sind als SO-Fläche „Kultur“ dargestellt. Es handelt sich dabei u.a. um die Festung Ehrenbreitstein, das Koblenzer Schloss, die Reste der ehemaligen kurfürstlichen Residenz in Ehrenbreitstein (Dikasterialgebäude), die Festungsanlagen Feste Kaiser Franz in Lützel, Fort Asterstein im Stadtteil Asterstein und das Fort Konstantin im Stadtteil Karthause Nord, das Schloss Stolzenfels, das Deutsche Eck sowie das ehemalige Deutschordenshaus (Ludwig Museum) in der Altstadt.

### **Verwaltung**

Zu den größten Sonderbauflächen im Stadtgebiet zählen insbesondere der Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9 „SO Dienstleistungen“ und das Verwaltungszentrum Raumental „SO Verwaltung und Gesundheit“.

Die im alten Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellten Flächen im Bereich des Gewerbegebiets an der A 61 sind nunmehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

### **Sonstige Sonderbauflächen**

Zu den weiteren Sonderbauflächen im Stadtgebiet zählen das Bundesarchiv im Stadtteil Karthause Flugfeld „SO Verwaltung“, die Justizvollzugsanstalt im Stadtteil Karthause Nord „SO JVA“ sowie die Klosteranlagen in Arenberg, Pfaffendorf und Metternich „SO Kloster“. Auch der auf dem Gebiet der Stadt Koblenz liegende Teil des Flugplatzes Koblenz-Winningen ist als Sonderbaufläche „SO Flugplatz“ dargestellt.

#### **6.2.1. Sonderbauflächen für Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept**

Besondere Bedeutung unter den sonstigen Sonderbauflächen kommt den Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu. Gemäß den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO können großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen nachteilige Wirkungen auf die städtebauliche Entwicklung ausgehen können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten für den Einzelhandel genehmigt werden. Die BauNVO enthält die Regelvermutung, dass ab 1.200qm Geschossflächen nachteilige Wirkungen möglich sind. Nach herrschender Rechtsprechung ist ein

Einzelhandelsbetrieb ab 800qm Verkaufsflächen als großflächig zu werten. Eine Neuorientierung der Rechtsprechung bei dieser Verkaufsflächengrenze ist absehbar.

Das Einzelhandelskonzept (EHK) Koblenz enthält ein Steuerungsschema für die Entwicklung des Einzelhandels und beschreibt die folgenden drei Flächenkategorien, in denen die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel als sinnvoll betrachtet wird: Hauptzentrum, Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorte. Das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren bilden Zentrale Versorgungsbereiche.

Diese im EHK abgegrenzten Bereiche sind im Flächennutzungsplan daher weitgehend als gemischte Bauflächen, die zu einem Kerngebiet entwickelt werden könnten, oder als Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Ergänzend sind die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und Nahversorgungszentren) und die Ergänzungsstandorte im FNP als informative Planinhalte gekennzeichnet.

Der FNP enthält zu den Sonderbauflächen Einzelhandel keine ausdrückliche Vorgabe, welche Sortimentsarten hier zulässig sein sollen. Bei Sonderbauflächen, die das EHK als Ergänzungsstandorte einstuft, sollte gemäß den Vorgaben des EHK kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein. In jedem Fall müssen bei Bauvorhaben die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt werden.

Um über die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche hinaus Einzelhandel entwickeln zu können, wurden im EHK weitere potenzielle Nahversorgungsstandorte untersucht, auf denen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich und wünschenswert ist.

In der ursprünglichen Fassung des Einzelhandelskonzeptes waren für verschiedene Stadtteile konkurrierende und alternative Standorte für Einzelhandel vorgeschlagen. In der Zwischenzeit ist jedoch eine Entscheidung gefallen, welcher der möglichen Standorte entwickelt werden soll. Das EHK wurde entsprechend angepasst und fortgeschrieben.

Im FNP-Neuaufstellung werden nur die verbliebenen Standortbereiche als Sonderbauflächen dargestellt. Es erfolgt keine Ausweisung mehrere Sonderbauflächen sozusagen auf Vorrat.

Von dieser Vorgehensweise sind Einzelhandelsstandorte in den Stadtteilen Rübennach, Wallersheim und Goldgrube betroffen.

### **6.2.2. Keine Konzentrationszone für die Windenergie**

Die Stadt Koblenz hat zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine „Eignungsuntersuchung für Windenergie in der Stadt Koblenz“ erarbeitet. In diesem Gutachten wurde die Ausweisung einer Konzentrationsfläche für die Windenergie in der Gemarkung Rübennach in der Nähe der Autobahn 61 empfohlen.

So führte die Ausweisung von Konzentrationsgebieten im FNP nach der seinerzeitigen Rechtslage dazu, dass die Errichtung von Windkraftanlagen ausschließlich in diesen zulässig ist. Durch die Bestimmungen des Windenergiebedarfsgesetzes wurde diese Steuerungswirkung jedoch unter den Vorbehalt gestellt, dass im gesamten Gebiet des Landes Rheinland-Pfalz bestimmte Flächenanteile für die Windenergie bereitgestellt werden können und die Darstellung der Konzentrationsfläche im FNP bis zu einem bestimmten Stichtag erfolgt.

Nach mehrfachen intensiven Vorberatungen zum Thema Konzentrationszone Windenergie hat der Stadtrat am 21.07.2023 beschlossen, dass bei der Neuaufstellung des FNP auf die Darstellung einer solchen Fläche verzichtet werden soll.

Die SGDN Abteilung Bauwesen hat in ihrer Stellungnahme 26.10.23 einzelne Punkte des Gutachtens kritisiert. Insbesondere die Bezeichnung und Einstufung von Sicherheitsabständen zu Siedlungen als weiche oder harte Tabukriterien wurde als problematisch betrachtet.

Vor dem Hintergrund des Beschlusses, auf die Ausweisung einer Fläche für die Windenergie im FNP zu verzichten, wird eine Überarbeitung der Eignungsuntersuchung als entbehrlich angesehen. Die Hinweise der SGDN sollen berücksichtigt werden, wenn in Zukunft bei veränderter Rechtslage die Ausweisung einer Fläche für die Windenergie im FNP unter Umständen erneut angestrebt werden sollte.

### **6.3. Geplante Sonderbauflächen**

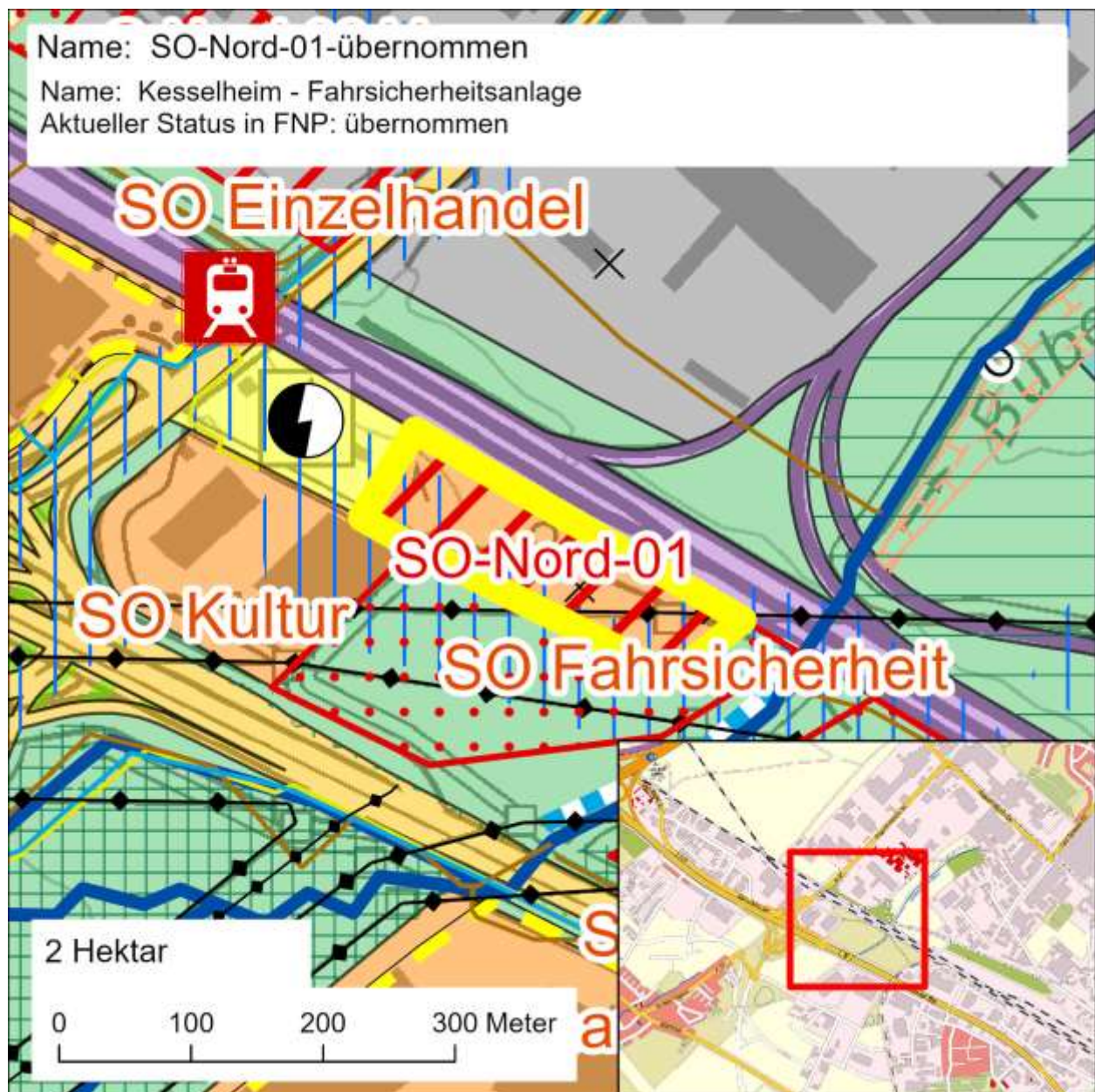
#### **6.3.1. Sonderbauflächen Bereich Nord**

Im Bereich des großen Kreisverkehrs Bubenheim an der B 9 befinden sich mehrere großflächige Sonderbauflächen im Bestand. Ansässig sind Dienstleistungsunternehmen, Fachmärkte, Warenhäuser und ein Kino.

Eine weitere größere bestehende Sonderbaufläche im Industriegebiet Nord stellt der Hafen Koblenz dar. Auch die Sonderbaufläche für die Universität Metternich hat eine größere Ausdehnung. Daneben gibt es im Bereich Nord mehrere kleinere Sonderbauflächen, die verstreut liegen.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung sollen im Entwicklungsbereich Nord zwei Sonderbauflächen neu ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich um den einen Einzelhandelsstandort am Wallersheimer Kreisel und eine Fahrsicherheitsanlage an der B 9, die neu entwickelt werden sollen. Insbesondere die Fahrsicherheitsanlage wurde im Verlauf des Aufstellungsverfahrens deutlich verkleinert.

### 6.3.1.1. SO-Nord-01 „Fahrsicherheitsanlage“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche SO-Nord-01 „Fahrsicherheitsanlage“ geht ursprünglich auf eine Planung aus dem Jahr 1999 zurück. Damals war die Aufstellung eines Bebauungsplanes inkl. paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes geplant.

Es gab jedoch Schwierigkeiten bei Sicherstellung der Erschließung. Daher haben die Planungen zwischenzeitlich geruht und die Fläche wurde anfänglich nicht bei der FNP-Neuaufstellung berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Vorhabenträger mitgeteilt, die Planungen wieder realisieren zu wollen, und hat die Aufnahme der Sonderbauflächen in den FNP angeregt.

Diese Anregung hat zuerst in den politischen Gremien keine Mehrheit gefunden, weil Konflikte mit dem Grünzug entlang des Bubenheimer Baches und Probleme mit Überschwemmungen im Starkregenfall befürchtet wurden.

Nachdem der Vorhabenträger mitgeteilt hat, die Anlage nicht mehr auch für LKW, sondern nur für PKW vorzusehen, konnte die Flächenabgrenzung erheblich verkleinert werden. Daraus ergeben sich eine wesentliche Reduzierung der möglichen Konflikte mit dem Umweltschutz, dem Grünzug und der Gefährdung durch Starkregen.

Nach Beschluss der politischen Gremien soll die verkleinerte Abgrenzung der Sonderbaufläche Fahrsicherheitsanlage im FNP-Neuaufstellung ausgewiesen werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Der alte Flächennutzungsplan von 1983 sah für den bisher unbebauten Bereich zwischen B 9, Bundesbahnhauptstrecke, Kinocenter und Baumarkt eine zweigeteilte Nutzung vor. Nördlich des Bubenheimer Baches waren landwirtschaftliche Flächen und südlich des Baches Sonderbauflächen dargestellt.

Die landwirtschaftliche Fläche war zudem Teil eines Regionalen Grünzuges gemäß Regionalplan. Hier sollte eine Grünverbindung zwischen den Freiräumen am Bubenheimer Bach südwestlich der Bundesstraße und nordöstlich der Bahnhauptstrecke erhalten bleiben.

Da sich nördlich der Mosel zwischen der B 9 und der Bahnhauptstrecke ansonsten eine durchgehende bandartige Bebauung entwickelt hat, ist es Ziel der Stadt Koblenz, zumindest an einer Stelle eine grüne Unterbrechung dieses Bandes zu erhalten, die der Biotopvernetzung dient.

2000 hat ein Verkehrsverein gegenüber der Stadt erklärt, zwischen dem Kino-Center und dem Bubenheimer Bach eine Fahrsicherheitsanlage errichten zu wollen. Dafür hat der Verein bereits Grundflächen erworben. Ein alternativer Standort in Koblenz stehe für diese Maßnahme nicht zur Verfügung.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, hatte die Stadt ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Schwierigkeiten ergaben sich bei Anbindung des Geländes an die August-Horch-Straße für die Grundstücke im Eigentum Dritter in Anspruch genommen werden müssten.

Vor dem Hintergrund dieser Problematik hat der Investor der Stadtverwaltung Koblenz im Oktober 2019 mitgeteilt, dass er die Errichtung einer Fahrsicherheitsanlage im beschriebenen Bereich nicht mehr weiterverfolgt. Das 2010 begonnene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde daraufhin aufgegeben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit an der FNP-Neuaufstellung hat der Verein 2023 mitgeteilt, dass er weiterhin Interesse an der Errichtung einer Fahrsicherheitsanlage hat, und angeregt, dafür eine Sonderbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Dieses Vorhaben wurde in der Kommunalpolitik zuerst kritisch aufgenommen, weil man den Bereich entlang des Bubenheimer Baches von Bebauung freihalten wollte.

Später hat der Verein mitgeteilt, dass er seine Planungen zum Betrieb der Anlage geändert hat, woraus sich ein deutlich geringerer Flächenbedarf für die Anlage ergibt. In einer erneuten Beratung konnte die Aufnahme einer verkleinerten Sonderbaufläche eine Mehrheit erreichen.

### **Archäologie**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine vorgeschichtliche Fundstelle. Verteilung und Art der Oberflächenfunde lassen jedoch keinen Rückschluss auf Ausdehnung

und Art des archäologischen Befundes zu. Daher ist die Fläche im Falle einer Bebauung geophysikalisch zu untersuchen.

### **Entwässerung**

Das Baugebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Gemäß Rechtsverordnung zum Schutzgebiet ist in der Zone IIIA die Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Gewerbe untersagt. Laut der Bestimmung IIIA.2 Punkt a) sind die Flächen „südwestlich der Eisenbahnstrecke Köln-Bingen“ jedoch von diesem Verbot ausgenommen.

Die Stadtverwaltung Koblenz geht davon aus, dass die geplante Sonderbauflächen mit einer gewerblichen Baufläche vergleichbar ist und daher unter die vorgenannte Ausnahme von dem Verbot zu Ausweisung von Bauflächen fällt.

In der Zone IIIA gelten auch die Bestimmungen der Zone IIIB. Demnach sind laut IIIB.10 Anlagen für den Motorsport nur in dafür zugelassenen Anlagen erlaubt. Und gemäß IIIB.11 ist der Neubau von Straßen (...) und sonstigen Verkehrsanlagen nur zulässig, wenn die Maßnahme unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Regelwerke erfolgt. In der hier maßgeblichen Zone IIIA kann der Neubau von Straßen und sonstigen Verkehrsanlagen nur im Einvernehmen mit der Oberen Wasserbehörde erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Einhaltung der vorgenannten sowie der übrigen Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet nachgewiesen werden kann.

Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ zeigt, dass die anfänglich gewählte Abgrenzung der Baufläche zu einem großen Teil innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereichs liegt.

Durch die Verkleinerung der Baufläche werden nach aktuellem Planungsstand lediglich Flächen in Anspruch genommen, die nicht durch starke Überschwemmungen bei Starkregen bedroht sind.

Der Eigenbetrieb Abwasser hat nach Abstimmung keine Bedenken gegen die Baufläche in der verkleinerten Abgrenzung.

### **Umweltbelange**

Der Landschaftsplan empfiehlt die Aufwertung und Renaturierung des Bubenheimer Baches. Die landwirtschaftlichen Flächen sollen mit Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze und Baumreihen aufgewertet werden. Es wird empfohlen, die Fläche als sehr bedeutenden Bestandteil des lokalen Biotopverbundes im Stadtgebiet zu erhalten. Hierzu soll das kleinteilige Biotopmosaik mit Gehölzstrukturen, angrenzendem Streuobst, extensiver Wiesennutzung und trockenen Hochstaudenfluren als artenreicher Lebensraum erhalten und entwickelt werden.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass durch den Verlust der Fläche mit sehr hoher Bedeutung für den lokalen Lebensraum zahlreicher Arten ein sehr hohes Konfliktpotential besteht. 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 ist sehr aufwendig. Auch die artenschutzrechtlichen Konflikte sind voraussichtlich nur mit sehr hohem Aufwand lösbar. Außerdem liegt die geplante Sonderbaufläche im Wasserschutzgebiet Zone IIIA und im Vorranggebiet Grundwasserschutz.

Der Umweltgutachter empfiehlt aufgrund der zu erwartenden sehr hohen Konflikte auf die Ausweisung der Sonderbaufläche zu verzichten. Das kleinteilige Biotopmosaik ist als Lebensraum und Bestandteil des lokalen Biotopverbundes mit sehr hoher Bedeutung zu erhalten und

weiter zu entwickeln. Dies könnte z.B. auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für andere Baugebiete erfolgen. Die angrenzende Streuobstwiese und der Bubenheimer Bach sind in die Aufwertung und Entwicklung mit einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass durch die Verkleinerung der Fläche auch die im Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen erheblich reduziert werden.

### **Regional- und Landesplanung**

Wegen des Konfliktes mit dem Regionalen Grünzug wurde 2010 eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine Fahrsicherheitsanlage nördlich des Bubenheimer Baches als mit den Zielen der Raumordnung verträglich eingestuft unter der Voraussetzung, dass die Grünvernetzung über die unbebaute Fläche südlich des Baches geführt wird. Dazu muss dauerhaft sichergestellt werden, dass die Fläche südlich des Baches dauerhaft von Bebauung freigehalten wird.

Unter Würdigung des Ergebnisses der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde bei Fortschreibung des Regionalplanes im Jahre 2017 der Regionale Grünzug in diesem Bereich von der Nordseite des Bubenheimer Baches auf die Südseite verlagert.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Vor dem Hintergrund, dass der Investor seine Pläne zur Neuerrichtung einer Fahrsicherheitsanlage 2009 zurückgezogen hatte, und aufgrund der sehr hohen artenschutzrechtlichen Konflikte hatte die Stadtverwaltung Koblenz empfohlen, den Bereich als Grünfläche darzustellen.

Im Rahmen der Offenlage/Veröffentlichung des FNP hat ein privater Verein die Wiederaufnahme der Sonderbaufläche in den FNP angeregt. Die Verwaltung hatte einen Abwägungsvorschlag formuliert, nachdem eine Wiederaufnahme der Fläche unter Erhalt des Grünzuges entlang des Bubenheimer Baches in Frage kommt.

Diesen Beschlussvorschlag hat der ASM am 19.03.2024 mit großer Mehrheit abgelehnt, so dass die Bauflächen seinerzeit weiterhin nicht im FNP dargestellt werden sollte.

Im Laufe des Jahres 2025 ist der Vorhabenträger erneut an die Stadtverwaltung herangetreten und hat erklärt, dass er weiterhin großes Interesse an der Errichtung einer Fahrsicherheitsanlage am Standort habe. Da aufgrund des Antrages der CDU vom 20.08.2025 AT/0088/2025 ohnehin noch eine Beratung über die Wiederaufnahme der Baufläche M-MN-01 für die Beratung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität für den 23.09.2025 terminiert war, hat die Verwaltung beschlossen, auch den Antrag des Investors zur Wiederaufnahme der Baufläche „Fahrsicherheitsanlage“ in gleicher Sitzung zur Beratung zu stellen.

In dieser Sitzung wurden Bedenken hinsichtlich Überschwemmungen im Starkregenfall, den Möglichkeiten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und des Artenschutzes geäußert.

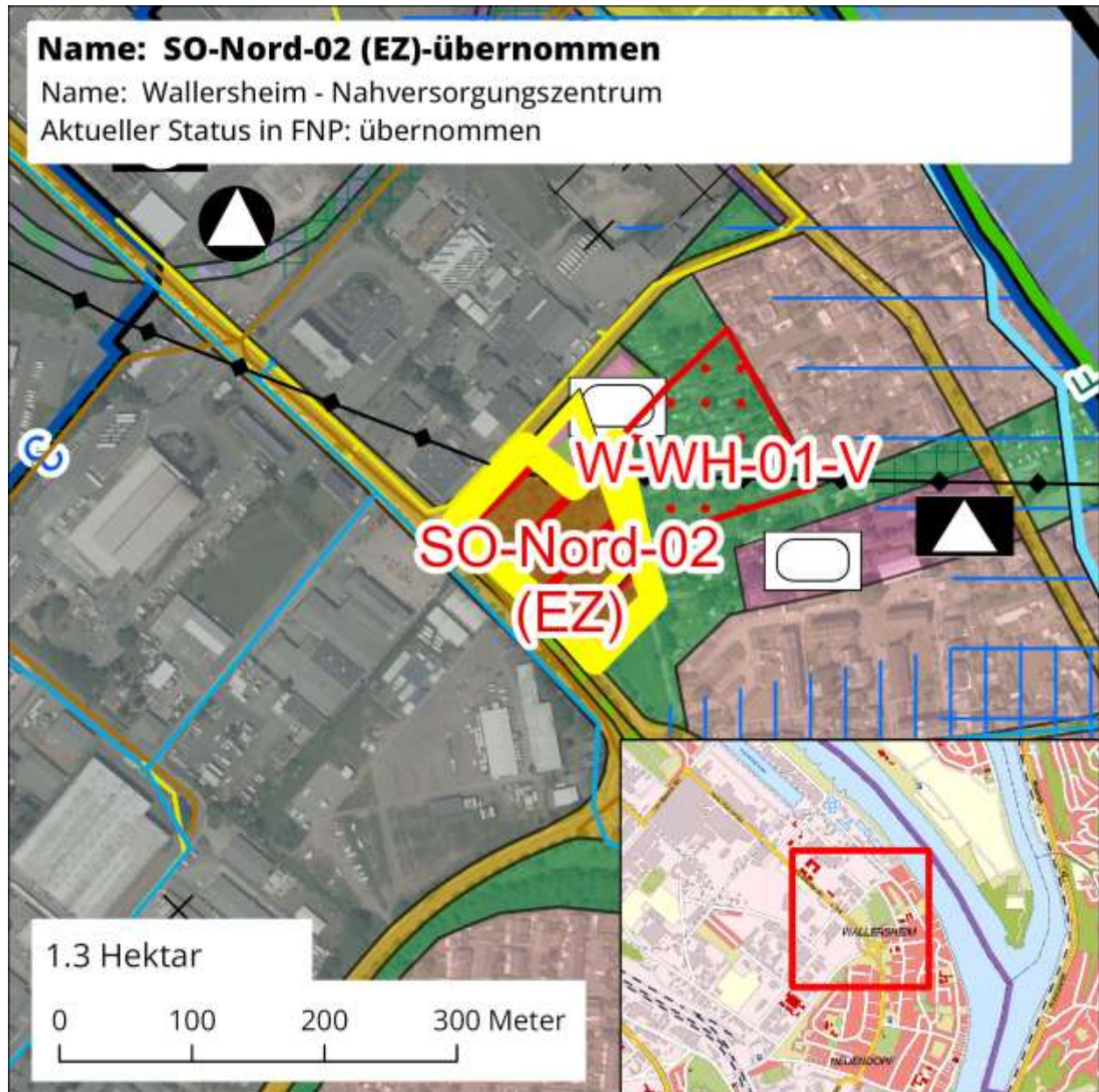
Im November 2025 fand eine Abstimmung mit dem Verein statt, der die Fahrsicherheitsanlage betreiben will. Dabei erklärte der Verein, dass sich die Planungen zwischenzeitlich geändert hätten. Nunmehr sei nicht mehr wie bisher geplant, dass die Fahrsicherheitsanlage auch von Lastkraftwagen genutzt werden kann. Die Anlage soll nunmehr nur noch für das Sicherheitstraining von Personenkraftwagen ausgelegt werden. Daraus ergibt sich ein deutlich geringerer Flächenbedarf. So ist es möglich, die Anlage nur auf Flächen zu errichten, die gemäß dem Starkregenkonzept der Stadt Koblenz nicht von Überschwemmungen bedroht sind.

Weiterhin wird die Natur- und Artenschutzproblematik deutlich entschärft und es stehen am Standort umfangreiche Flächen für die Gewährleistung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zur Verfügung, die sich im Eigentum des Vereins befinden.

Die Änderungen der Planungen hat der Verein der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 27.11.2025 bestätigt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung den politischen Gremien Anfang 2026 empfohlen, die Sonderbaufläche in der nun reduzierten Abgrenzung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dieser Beschlussvorschlag wurde im Ortsbeirat Kesselheim und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität mehrheitlich angenommen, so dass die Sonderbaufläche in der reduzierten Abgrenzung in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen wird.

### 6.3.1.2. SO-Nord-02 „Nahversorgungszentrum“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Mit der Baufläche SO-Nord-02 „Nahversorgungszentrum“ soll die Voraussetzungen für die Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen Wallersheim und Neuendorf geschaffen werden. Hier wurden im Einzelhandelskonzept Koblenz Versorgungsmängel festgestellt.

Schwerwiegende Konflikte oder Bedenken wurde im Aufstellungsverfahren FNP nicht vorgebracht, so dass die Flächen in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden soll.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die potentielle Sonderbaufläche Einzelhandel liegt im Nordwesten des Stadtteils Wallersheim und grenzt direkt an das Industriegebiet Nord. Nördlich der Fläche befindet sich die August Borsing-Straße und eine Sportanlage mit Tennisplätzen. Im Osten grenzt eine Kleingartensiedlung an. Die Südwestgrenze wird durch Hans-Böckler-Straße gebildet. Jenseits der Straße befindet sich das Messegelände Wallersheimer Kreisel.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz wurde festgestellt, dass die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf teilweise unterversorgt sind, da vor allem im Norden der Stadtteile kein Lebensmittelmarkt im Nahbereich der Wohnbebauung existiert. Im Einzelhandelskonzept wurden daraufhin mehrere mögliche Standorte für einen neuen Nahversorgungsmarkt in diesem Bereich beschrieben. Auch aufgrund Abstimmungen mit möglichen Marktbetreibern hat sich herauskristallisiert, dass der Standort am Wallersheimer Kreisel am besten geeignet ist und auch die höchsten Realisierungschancen aufweist.

Das Einzelhandelskonzept wurden daraufhin fortgeschrieben und beschlossen, dass der Standort SO-Nord-02 den anderen Standorten vorgezogen werden soll. Er wurde im EZH als zentraler Versorgungsbereich bestimmt und die alternativen Standorte wurden verworfen. Konsequenterweise soll der Standortbereich im Rahmen der FNP-Neuaufstellung als eine Sonderbauflächen Einzelhandel ausgewiesen werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich wurde bereits eingeleitet.

Da sich der Standort am Rand der Wohnbebauung befindet, kann er fußläufig gut erreicht werden. Durch die Lage an der Hans-Böcker-Straße und die Nähe des Wallersheimer Kreisels ist die Verkehrsanbindung und die Anbindung an den ÖPNV sehr gut.

Ein besonderer Vorteil ist, dass sich die Grundflächen im Eigentum der Stadt Koblenz befinden und die Stadt daher etwa auf dem Wege einer Konzeptvergabe in besonderer Weise Einfluss auf das Projekt nehmen kann.

Im bisherigen FNP von 1983 wurde das Gelände als Grünfläche dargestellt. Es handelte sich um einen Freihaltebereich für die seit den 70er Jahren geplante Nordumgehung von Koblenz. Es war tatsächlich geplant, die von der Autobahnanschluss-Stelle Metternich kommende Nordtangente über die B 9 im Verlauf der Eifelstraße und Werner-von-Siemensstraße zu verlängern. Von dort hätte die Straße bis an den Rhein und eine neue Rheinbrücke (!!!) weitergeführt werden sollen. Unter Nutzung von Flächen auf der Südspitze von Niederwerth und der Gemeinde Urbar hätte diese neue Rheinquerung mit der damals ebenfalls geplanten rechtsrheinischen Rheinhöhenstraße verknüpft werden sollen. Eine Schnellstraßenring um Koblenz war das Ziel.

Aus heutiger Sicht verwundert es nicht, dass diese Planungen nie realisiert wurden. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung kann die Ausweisung von Verkehrsflächen und Freihaltebereichen für diesen Schnellstraßenring daher weitgehend zurückgenommen werden.

Nördlich über den Bereich verläuft eine Hochspannungsleitung. Diese soll in Zukunft auch das Ultranet aufnehmen. Hierbei handelt es sich um eine Hochspannungsgleichstromübertrag (HGÜ).

Das Sport- und Bäderamt hat mitgeteilt, dass es seitens des TV Wallersheim Überlegungen zum Bau einer Sporthalle auf der Fläche gebe. Diese soll evtl. in das Konzept für den Einzelhandel integriert werden.

### **Archäologie**

Es sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Entwässerung**

Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung der Sonderbaufläche.

### **Grundwasserschutz**

Die Sonderbaufläche liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung stehen der Neuerrichtung eines Nahversorgungsmarktes nicht entgegen, dennoch sind die Vorgaben zum Grundwasserschutz bei Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung des Projektes zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass sie für dieses Einzelvorhaben (Änderung FPlan Koblenz wegen BPlan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“) bereits mit E-Mail vom 14.09.2023 eine alle Belange umfassende Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegeben hat, auf die verwiesen wird.

Demnach bestehen hinsichtlich des Grundwasserschutzes keine Bedenken, wenn die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet für die Lage in der Schutzzone IIIA beachtet werden.

### **Regional- und Landesplanung**

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz gemäß Regionalplan.

Im Zusammenhang mit den für andere Bauflächen notwendigen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan hat die Obere Wasserbehörde erklärt, dass die Bestimmungen des WSG Koblenz – Urmitz die älteren Vorgaben des Regionalplanes zum Grundwasserschutz ersetzen. Hinsichtlich des Grundwasserschutzes bestehen daher keine Bedenken, die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet für die Lage in der Schutzzone IIIA sind zu beachten.

Weiterhin wurde seitens der Oberen Landesplanung angemerkt, dass der Vorhabenstandort in der mit der Planungsgemeinschaft abgestimmten und beschlossenen Einzelhandelskonzept-Teilfortschreibung als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen oder im Rahmen einer Einzelabstimmung mit der Planungsgemeinschaft als Zentraler Versorgungsbereich abgestimmt sein muss, da ansonsten auch noch ein Zielabweichungsverfahren vom Ziel 58 und ggfs. Z 61 des Landesentwicklungsprogramm IV notwendig wird.

Der Standort wurde zwischenzeitlich mit Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Koblenz bestimmt.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Schreiben vom 08.11.23 darauf hingewiesen, dass durch die Planung Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Vallendar, der Stadt Bendorf, der Gemeinde Mülheim-Kärlich und Ochtendung beeinträchtigt werden könnten. Ein möglicher Verstoß gegen Ziel 60 „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ des regionalen Raumordnungsplanes wurde angemahnt und die Ausweisung daher abgelehnt.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von Vallendar, Bendorf, Mülheim-Kärlich oder Ochtendung höchst unplausibel, da der Standort SO-Nord-02 zentral im Stadtgebiet Koblenz liegt und der Nahversorgung dienen soll. Dieser Einschätzung hat sich der ASM am 19.03.23 und der Stadtrat am 18.04.23 angeschlossen.

### **Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Koblenz**

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz vom 15.09.2016 soll im Stadtteil Wallersheim ein potenzielles, zu entwickelndes Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Dafür wurden im EHK mehrere potentielle Standorte geprüft und bewertet. Zwischenzeitlich wurde dem Standort Hans-Böckler-Straße Priorität eingeräumt. Die Planungen für diesen Standort haben sich zwischenzeitlich konkretisiert und es wurde bereits der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Das EHK wurde entsprechend konkretisiert und diese Anpassung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft abgestimmt. Am 16.11.2023 hat der Stadtrat beschlossen, dass im Stadtteil Wallersheim der Standort Hans-Böckler-Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden soll. Die anderen im EHK ursprünglich geprüften Standorte sollen indes nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht den Erhalt von Gehölzstrukturen als Trittstein-Biotop für den lokalen Biotopverbund vor.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Fläche um eine der letzten Gehölzflächen im näheren Umfeld handelt, die zur Durchgrünung der Siedlungsflächen beiträgt und die Kleingärten vom Messegelände sowie dem Industriegebiet abschirmt. Daher ist mit der Bebauung ein hohes Konfliktpotential verbunden. Die ökologischen Auswirkungen und die artenschutzrechtlichen Konflikte scheinen nach derzeitigem Kenntnisstand lösbar.

Der Umweltgutachter empfiehlt, das geplante Nahversorgungszentrum durch eine abwechslungsreiche Eingrünung und hohe Durchgrünung (v.a. großkronige Laubbäume) in die Umgebung einzubinden (Berücksichtigung der Freileitungen). Am östlichen Rand der Fläche ist ein mindestens 10 m breiter Streifen mit Gehölz zu erhalten und als Sichtschutz für die Kleingärten durch ergänzende Baumpflanzungen weiter aufzuwerten und zu entwickeln. Ferner sind die älteren Bäume, v.a. am Rand der Fläche zu erhalten und in dem Nahversorgungszentrum zu integrieren.

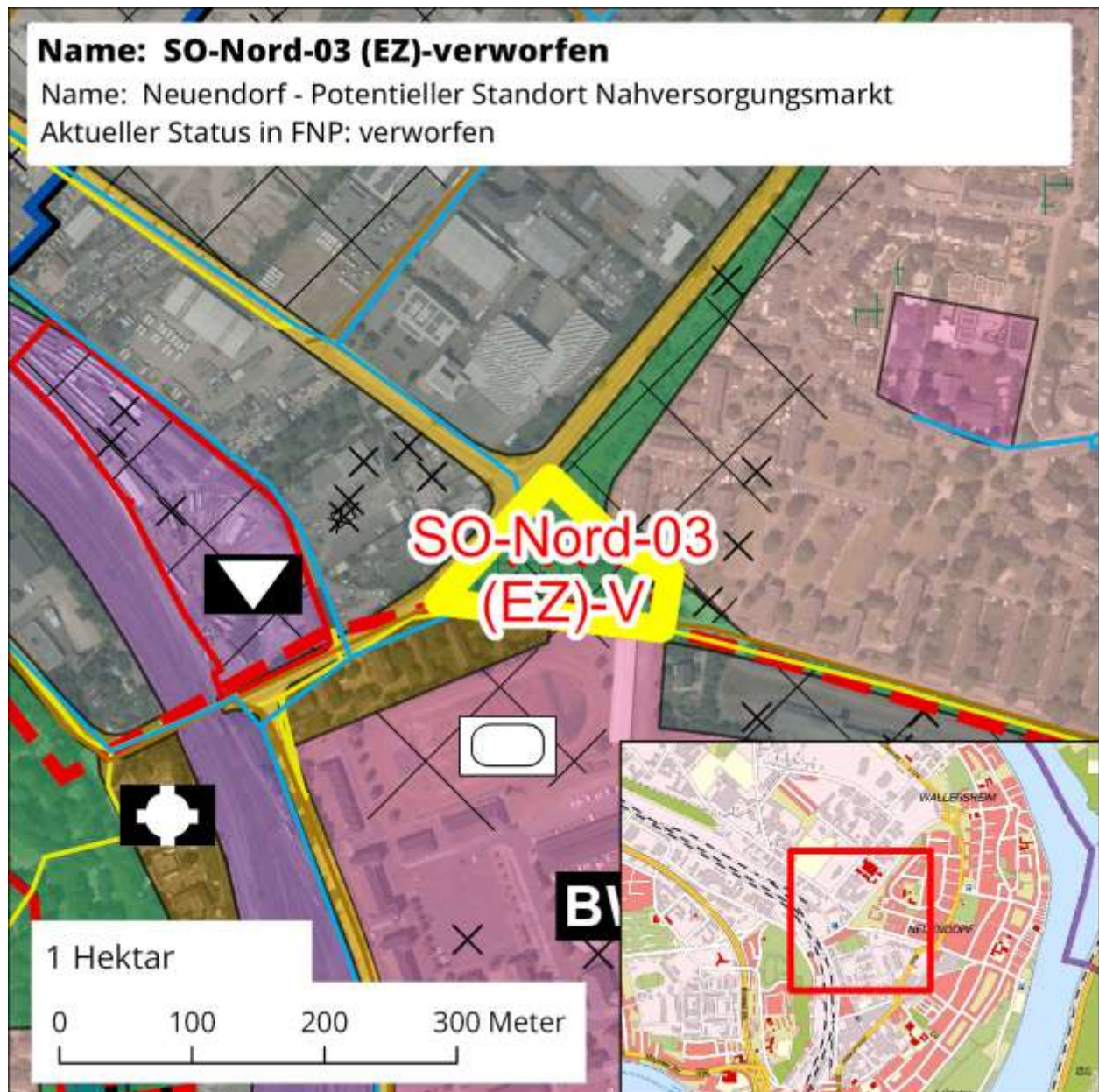
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Konflikte mit dem Grundwasserschutz, der Regionalplanung und den Vorgaben zum Einzelhandel konnten im Rahmen des FNP-Aufstellungsverfahrens geklärt werden. Die möglichen Konfliktfelder Umweltschutz und Hochspannungsleitungen können voraussichtlich bei Aufstellung des Bebauungsplanes einer Lösung zugeführt werden.

Die Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Wallersheim und Neuendorf ist Ziel der Stadt Koblenz, das im Einzelhandelskonzept formuliert ist.

Im Aufstellungsverfahren sind keine Bedenken gegen die Fläche vorgebracht worden, so dass die Sonderbauflächen in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden soll.

### 6.3.1.3. SO-Nord-03-verworfen „Potentieller Standort Nahversorgungsmarkt“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche SO-Nord-03 „Potentieller Standort Nahversorgungsmarkt“ war in der ursprünglichen Fassung des Einzelhandelskonzeptes für Koblenz als ein alternativer Standort für den Neubau eines Nahversorgungsmarktes vorgesehen, mit denen die im Konzept festgestellten Mängel der Nahversorgung in Wallersheim und Neuendorf behoben werden sollten.

Im Verlauf der Planungen hat sich jedoch herausgestellt, dass der Standort SO-Nord-02 besser geeignet ist und statt SO-Nord-03 zur Ansiedlung eines Marktes dienen soll. Das Einzelhandelskonzept wurde zwischenzeitlich entsprechend angepasst.

Davon unabhängig gab es regelmäßig Anfragen von Investoren zu den Möglichkeiten einer anderweitigen Bebauung der Fläche. Im Rahmen des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung wurde festgestellt, dass die dortige Freifläche hohe Bedeutung für die Grünvernetzung und Abschirmung der östlichen Wohnflächen hat und daher erhalten bleiben soll.

Die Fläche soll daher im FNP nicht als Baufläche dargestellt werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Im Einmündungsbereich der Herberichstraße auf die Werner-von-Siemens-Straße besteht eine größere Grünfläche, die immer wieder den Blick von Investoren und Marktbetreibern auf sich zieht.

Diese Fläche ist als Grünfläche erhalten geblieben, weil der FNP aus dem Jahre 1983 dort den Ausbau einer großen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich der Straße Herberichstraße, Werner-von-Siemens-Straße und Schönbornsluster Straße vorsah. Dieser Straßenausbau ist in Verbindung mit dem damals geplanten Ausbau der Nordtangente, die bis nach Wallersheim geführt werden sollte, zu verstehen. Es gab sogar Überlegungen diese Hauptstraßenverbindung in Verbindung mit einer neuen Rheinbrücke auf die andere Rheinseite zu führen und mit der ebenfalls geplanten rechtsrheinischen Stadtteilverbindungsstraße zusammen zu führen.

Diese Planung war schon damals ambitioniert und wird heute als Ausdruck einer verfehlten Verkehrspolitik betrachtet und nicht mehr weiterverfolgt.

Damit steht die Frage nach einer eventuellen baulichen Nutzung der Grünfläche im Raum. Bei Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde der Bereich als möglicher Standort für einen Nahversorger diskutiert. Das Einzelhandelskonzept kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass der Standort in der Nähe des Wallersheimer Kreisels besser für die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten geeignet ist und dem Standort an der Herberichstraße vorgezogen werden sollte.

Aufgrund der regelmäßigen Begehrlichkeiten zur Bebauung der Fläche wurde diese im Rahmen der Neuaufstellung des FNP detaillierter in der Umweltprüfung untersucht.

### **Umweltbelange**

Zu den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes gehören die Bestandserhaltung von innerstädtischen Grünflächen, sowie die Erhaltung von grünen Vernetzungsachsen entlang von Straßen.

Das Umweltgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die fragliche Grünfläche beide Kriterien erfüllt. Als eine der letzten Freiflächen zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbe-/ Industriegebieten Koblenz Nord hat sie eine hohe Bedeutung für das Wohnumfeld und die innerstädtische Vernetzung von Grünflächen. Die Baum- und Gehölzbestände tragen zur Durchgrünung der Siedlungsflächen und zum lokalklimatischen Ausgleich bei und schirmen die angrenzende Wohnbebauung gegenüber den Straßen und Gewerbegebieten ab. Zudem ist die gesamte Fläche im B-Plan Nr. 174 (rechtskräftig seit 2003) als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der Umweltgutachter kommt daher zu dem Ergebnis, dass mit der Ausweisung als Sonderbaufläche ein sehr hohes Konfliktpotenzial verbunden ist und weist darauf hin, dass für die erforderliche Kompensation keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Es wird daher empfohlen im FNP auf eine Darstellung als Sonderbaufläche zu verzichten.

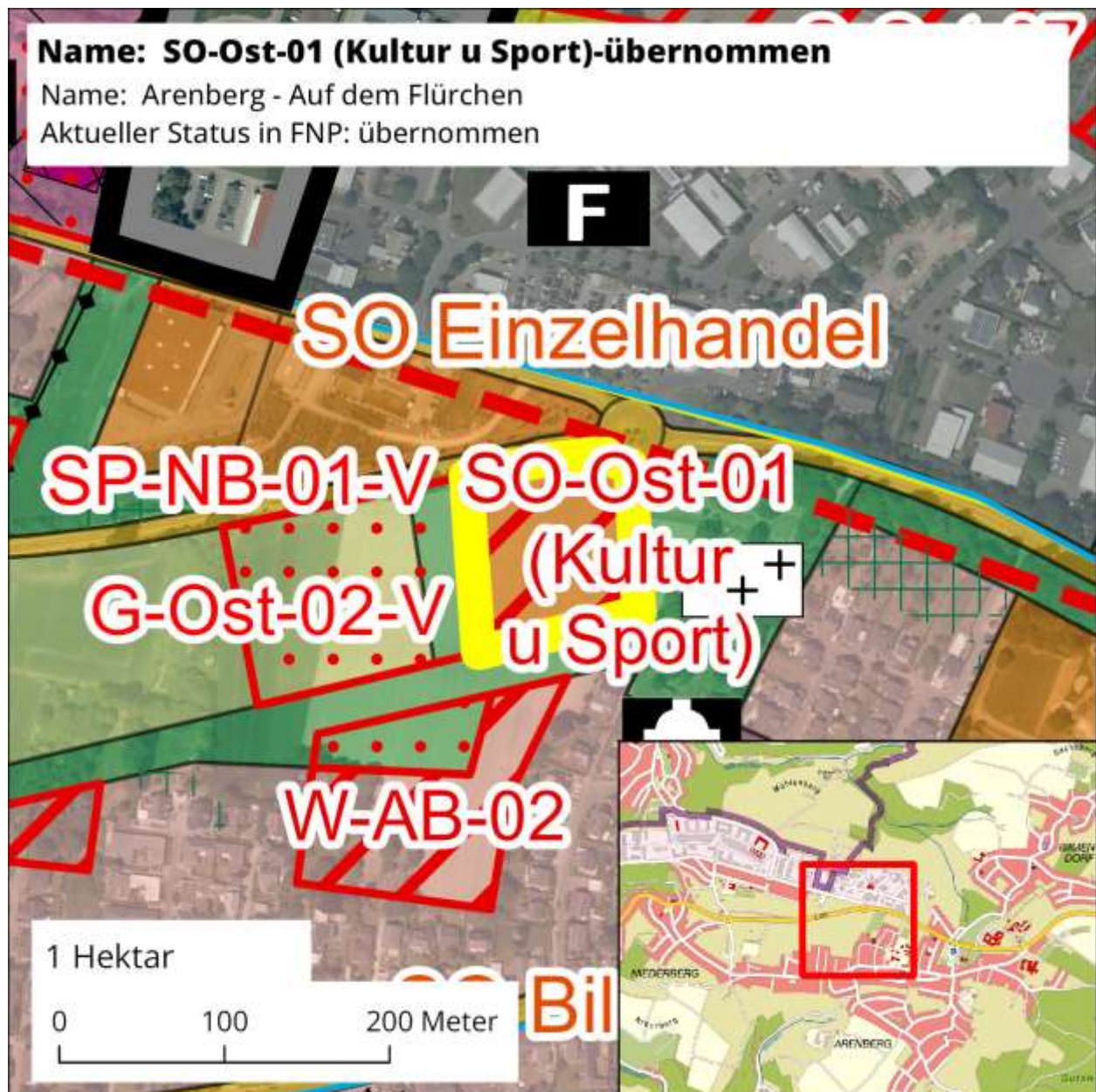
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung und den Aussagen im Einzelhandelskonzept soll der Standort im FNP als Grünfläche dargestellt werden.

Der ASM hat in der Sitzung vom 23.01.2023 über diese Flächen beraten und mehrheitlich beschlossen, dass sie nicht als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll.

### 6.3.2. Sonderbauflächen Bereich Ost

#### 6.3.2.1. SO-Ost-01 „Arenberg / Immendorf – SO Kultur und Sport“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Bauflächen SO-Ost-01 „Auf dem Flürchen“ ist im Vergleich zu dem an diesem Standort vormals geplanten Gewerbegebiet deutlich kleiner. Dadurch verringern sich Konflikte mit dem Umweltschutz und der Landwirtschaft auf ein verträgliches Maß.

Der Standort eignet sich gut für den Bau einer Stadtteilhalle, weil er zentral zwischen mehreren Ortsteilen liegt und durch die Lage an einem Kreisverkehr im Verlauf der Landesstraße 127 gut erschlossen und sichtbar ist. Auch ein sog. Mobilitätshub, an dem private PKW geparkt und man in den ÖPNV umsteigen kann, ist denkbar.

Die Sonderbaufläche soll daher in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf hat in seiner Sitzung am 05.02.2020 angeregt, dass das bisher am gleichen Standort geplante Gewerbegebiet G-Ost-02 nicht weiterverfolgt werden soll, weil zu große Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung erwartet werden. Siehe Kapitel 5.2.3.3 G-Ost-02-verworfen – „Auf dem Flürchen“ auf Seite 215. Stattdessen soll hier eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden, in der zum Beispiel die Errichtung einer Stadtteilhalle in Kombination eines Mobilitätspunktes (Park + Ride) denkbar ist.

In den Stadtteilen Arenberg, Immendorf und Niederberg wird schon länger der Wunsch nach einer Stadtteilhalle geäußert. Nach Ansicht der Stadtverwaltung eignet sich der Bereich am Kreisverkehr L 127 / Niederberger Höhe gut, da er sich genau im geographischen Mittelpunkt aller drei Stadtteile befindet. Der Bereich ist durch den Kreisverkehr bereits gut erschlossen und auch mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder fußläufig gut erreichbar.

Als geplanter Mobilitätshub ist der Standort ebenfalls gut geeignet. Die bestehenden Buslinien können ohne Zeitverlust direkt an der L 127 halten und der Umstieg vom MIV zum ÖPNV wäre ohne lange Laufwege direkt realisierbar. Darüber hinaus könnte der bestehende Supermarkt gegenüber der L 127 in den Mobilitätshub einbezogen werden.

Lärmemissionen der Halle können durch eine lärmangepasste Bebauung, zum Beispiel durch die Ausrichtung der lärmenden Räume zum Gewerbegebiet hin, minimiert werden.

### **Archäologie**

Am Südrand der Planfläche befindet sich eine frühgeschichtliche Fundstelle. Im Rahmen weiterer Planungen ist daher eine frühzeitige Sachstanderkundung in Form einer geophysikalischen Untersuchung sinnvoll.

### **Entwässerung**

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Eine Kanalisation ist noch nicht vorhanden. Im Zuge der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans ist ein Konzept zur Entwässerung zu erarbeiten.

### **Umweltbelange**

Die Umweltbelange sind bereits in einem vorherigen Kapitel beschrieben worden. Siehe Kapitel 5.2.3.3 G-Ost-02-verworfen – „Auf dem Flürchen“ auf Seite 215. Dort wird von einer Ausweisung als gewerbliche Baufläche abgeraten, da die Flächen als Trittsteinbiotop und Verbindungsraum mit Vernetzungsfunktion beschrieben werden.

Die Sonderbaufläche ist erheblich kleiner als die vormals geplante gewerbliche Baufläche. Dadurch verkleinern sich auch die Konflikte mit den Umweltbelangen, die zu G-Ost-02 beschrieben sind, erheblich. Insbesondere kann die Freifläche und die Funktion für die Grün- und Biotopvernetzung weitgehend erhalten bleiben.

Daher ist davon auszugehen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Sonderbaufläche die Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden können und eine Kompensation der Eingriffe gewährleistet werden kann.

### **Landwirtschaft**

Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung unterliegt die Fläche einer ackerbaulichen Nutzung. Es handelt sich hierbei um einen rund 4,4 ha großen Schlag, welcher teilweise für eine Sonderbaufläche in Anspruch genommen werden soll. Ferner ist zu berücksichtigen, dass südlich dieser Sonderbaufläche eine Wohngebietsausweisung (4.3.1.3 W-AB-02 – „Arenberg / Niederberg Arrondierung Nord“) vorgesehen ist. Somit wird der Ackerschlag, welcher eine gute Bodengüte und gute

Bewirtschaftungsbedingungen aufweist, vollständig der Landwirtschaft entzogen. Aufgrund dieser Flächeninanspruchnahme und dem damit einhergehenden Verlust von Ackerland werden von der Landwirtschaftskammer Bedenken vorgetragen.

Laut Einschätzung der Stadtverwaltung ist der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen durch die geringe Größe der Planfläche – auch im Vergleich zu der dort vormals geplanten gewerblichen Baufläche – verträglich, da ein Großteil der Ackerflächen in diesem innerörtlichen Freibereich zwischen Arenberg und Niederberg erhalten bleibt.

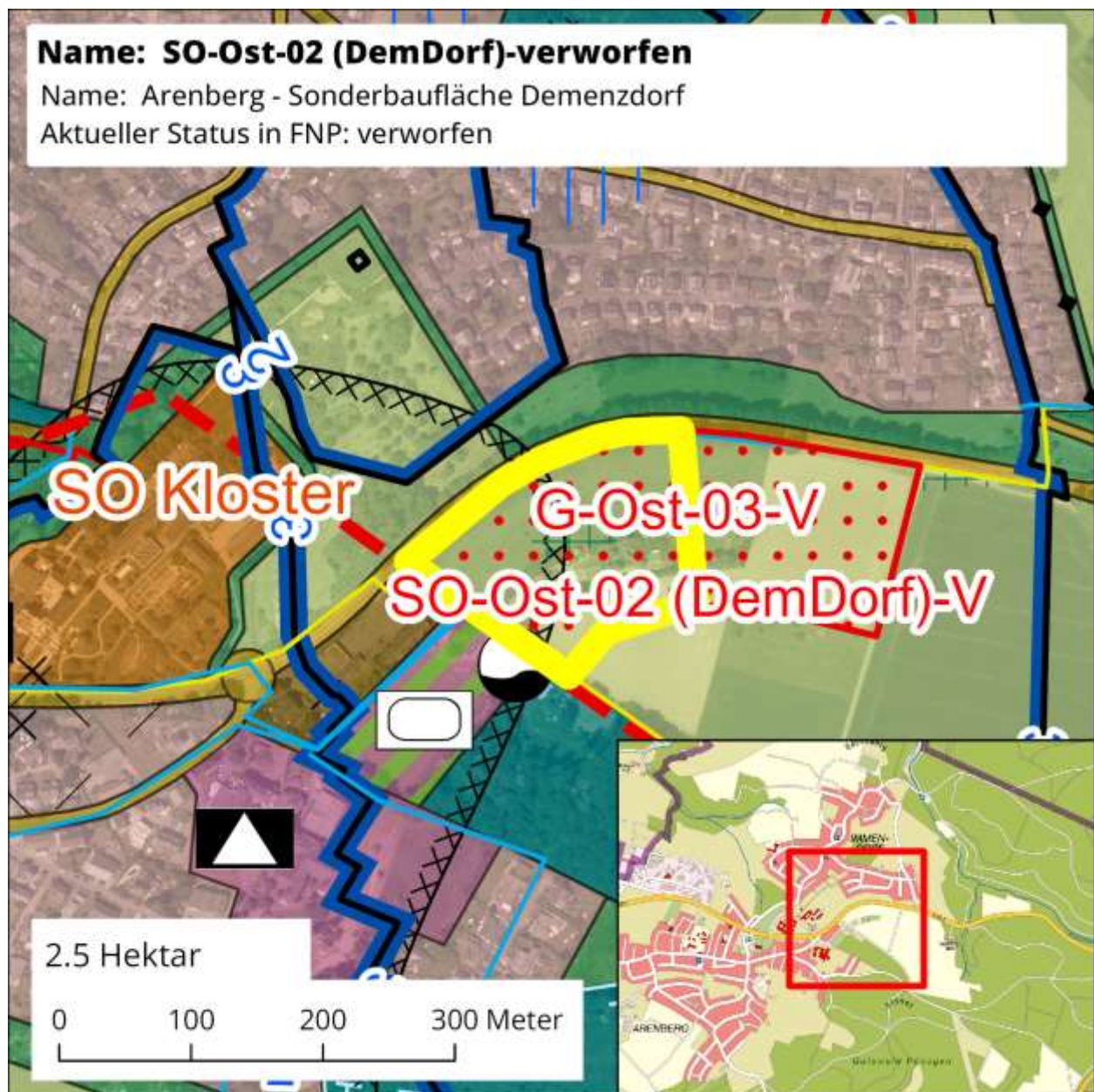
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Stadtverwaltung empfiehlt den Bereich als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Der Standort eignet für eine Stadtteilhalle und langfristig als Mobilitätshub. Die Konflikte mit den Belangen der Umwelt werden von der Stadtverwaltung als lösbar betrachtet, da die bebaute Fläche kleiner ist als der Vorschlag des Umweltgutachters und die Entwicklung der Fläche komplett in der Hand der Stadt Koblenz liegt. Eine den Umweltbelangen angepasste Entwicklung der Fläche ist dadurch besser realisierbar. Durch die prominente Lage Am Kreisverkehr könnte die Stadtteilhalle außerdem ein architektonisches Aushängeschild des Stadtteils darstellen.

Anfang des Jahres 2023 hat der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf erneut über diese Fläche beraten. Der von der Verwaltung aufgrund Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgeschlagenen verkleinerten Abgrenzung wurde zugestimmt. Zusätzlich wurde eine Erweiterung der Zweckbestimmung von „Kultur“ in „Kultur und Sport“ angeregt.

Am 25.04.2023 hat der ASM der Verkleinerung der Baugebiete und der Erweiterung der Zweckbestimmung des Baugebietes zu „Kultur und Sport“ einstimmig zugestimmt.

### 6.3.2.2. SO-Ost-02-verworfen „Arenberg / Immendorf – SO Demenzdorf“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Das SO-Ost-02 „Demenzdorf“ soll wegen Konflikten zu einem Regionalen Grünzug und einem Vorranggebiet Grundwasser gemäß Regionalplan nicht in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden.

#### Allgemeine Beschreibung

Der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf hat in seiner Sitzung am 03. Mai 2023 den Bau eines Demenzdorfes im Ortsbezirk befürwortet. Er hat beschlossen, dass gegenüber dem ASM angeregt werden soll, dass in den FNP eine Sonderbaufläche für den Bau eines solchen Dorfes am östlichen Ortsrand von Arenberg aufgenommen werden soll. Es ist bisher unbekannt, wer Bauherr und/oder Betreiber des Demenzdorfes sein kann und ob der Standort wirtschaftlich interessant ist.

Laut Wikipedia leben die Bewohner eines Demenzdorfes in Hausgemeinschaften in einer Siedlung, die nach außen abgeschlossen ist. Durch die Einzäunung soll den Bewohnern Freiheit in einem geschützten Raum geboten werden. Auf dem Gelände gibt es typischerweise Einrichtungen wie ein Lebensmittelgeschäft, ein Friseurgeschäft u.a. Im Dorf sollen die Bewohner so selbstbestimmt wie möglich leben können. Menschen mit Demenz haben häufig Bewegungsdrang und sollen ihn dort ausleben können ohne weglaufen zu können.

Nach weiteren Angaben im Internetlexikon wurde in Deutschland bereits ein Demenzdorf in Hameln und ein weiteres in Stolberg realisiert. Beide Dörfer sind etwas über 2 Hektar groß.

Die in den Blick genommene Flächen wurde vormals vom Amt für Wirtschaftsförderung für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes vorgeschlagen. Das vormals diskutierte G-Ost-03 hatte eine Ausdehnung von rund 5 Hektar. Diese Größe wird für das Demenzdorf nicht benötigt. Der Ortsbeirat hat keine konkrete Fläche vorgeschlagen, welcher Teilbereich des G-Ost-03 nun als Sonderbaufläche für ein Demenzdorf vorgeschlagen werden soll. Aufgrund der vorgeschlagenen Kombination mit einem Park-und-Ride-Platz wird wohl an einen Standort in der Nähe der Landesstraße gedacht.

Das Gewerbegebiet G-Ost-03 wurde verworfen, da es sich in einem regionalen Grünzug und Vorranggebiet Grundwasserschutz gemäß Regionalplan und dem geplanten Wasserschutzgebiet Kloster Arenberg befindet.

Im Gegensatz zu einem Gewerbegebiet geht die Stadtverwaltung davon aus, dass ein kleineres Demenzdorf mit den Belangen der Regionalplanung und des Grundwasserschutzes in Einklang gebracht werden kann.

Um eine Größe von mindestens 2 Hektar zu erreichen, mit der annähernd die Ausdehnung der vorhandenen Demenzdörfer in Deutschland erreicht würde, muss das in diesem Bereich vorhandene Antiquitätengeschäft in die Sonderbauflächen einbezogen werden. Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen könnte dieses Geschäft mit einbezogen werden. Ein Einbezug in ein Demenzdorf oder der Bau des Demenzdorfes um das Antiquitätengeschäft erscheint wenig sinnvoll. Hier müsste daher eine Einigung mit dem Eigentümer über einen Kauf der Immobilien erreicht werden.

Von Vorteil ist die Lage des Demenzdorfes in der Nähe der Einrichtungen der Caritas in Arenberg. Hier sind Synergien denkbar.

Um einen Merkpunkt für die Errichtung eines Demenzdorfes in Koblenz zu schaffen, soll im FNP am Ortsausgang Arenberg eine entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Eine Realisierung ist jedoch nur in enger Kooperation mit einem Betreiber denkbar.

Es gibt Überlegungen, den Verbindung mit dem Demenzdorf einen Park-und-Ride-Parkplatz zu errichten.

### **Regional- und Landesplanung**

Das potentielle Baugebiet befindet sich teilweise in einem regionalen Grünzug gemäß Regionalplan. Weiterhin befindet es sich in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz.

Gemäß Ziel 53 des Raumordnungsplanes dürfen in regionalen Grünzügen neben flächenhaften Besiedlungen auch keine großen Einzelbauvorhaben errichtet werden. Bei Vorranggebieten Grundwasserschutz handelt es sich um Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung. Das Wasserdargebot in diesen Gebieten darf gemäß Ziel 65 des Planes weder qualitativ noch quantitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Ziele der Raumordnung sind grundsätzlich verbindlich und können nicht abgewogen werden.

Am 23.08.23 bestätigte die Oberen Landesplanungsbehörde in einer E-Mail, dass vor Realisierung des Baugebietes grundsätzlich ein Abweichungsverfahren von den Zielen 53 und 65 der Regionalplanung durchgeführt werden müssten. Ergänzend wurde mitgeteilt, dass für die Abweichung von Ziel 53 je nach Gestaltung der Planung (z.B. Gebäude nur im Randbereich des Regionalen Grünzuges) auch eine Konkretisierung in der Bauleitplanung denkbar sei.

Laut Begründung zu Z 53 RROP sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden.

Auf das Abweichungsverfahren von Ziel 65 kann verzichtet werden, sofern die obere Wasserbehörde der Planung zustimmt. Seitens der Verwaltung ist eine Stellungnahme einzuholen und der Oberen Landesplanung zwecks Beurteilung des materiellen Zielverstoßes vorzulegen. Bei nicht zu erzielender wasserrechtlicher Genehmigungsfähigkeit würde jedoch auch ein Zielabweichungsverfahren nicht zu einer Befreiung führen können.

### **Grundwasserschutz**

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass die Fläche in der Zone III des 2015 abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Kloster Arenberg/Immendorf“ liegt, für das die Rechtsverordnung im Sommer 2024 noch zur Festsetzung ansteht.

Die Bestimmungen der kommenden Rechtsverordnung werden denen für den Stollen Fachbach gleichen. Somit kann das Baugebiet nur dann weiterverfolgt werden, wenn für den Planbereich nachgewiesen werden kann, dass die grundwasserüberdeckenden Bodenschichten eine mittlere Schutzfunktion (nach Hölting et al.) darbieten.

Für den Planbereich ist nach den für die Schutzgebietsabgrenzung herangezogenen geologischen Karten zu erwarten, dass unter einer geringmächtigen Bodenüberdeckung das von wasserwegsamem Klüften durchzogene Festgestein des Emsquarzits ansteht und keine besonders gut schützenden Deckschichten aus tonigem Hangschutt darüber aufgelagert sind, wie sie unterhalb der L 127 für die benachbarte Schutzzone II nachgewiesen werden konnten.

Der Planbereich liegt somit in einem sensiblen und verwundbaren Fenster hinsichtlich eines möglichen Eintrags von unerwünschten Stoffen über den vertikalen Sickerwasserpfad im Klüftgestein bis in das vom Kiesel her dem Trinkwasserbrunnen am Kloster zuströmende Grundwasser. Auch besteht nur eine geringe Entfernung zum Rand der Schutzzone II.

Der Grundwasserflurabstand kann zwar in 40 bis 50 m Tiefe unter Geländeoberkante vermutet werden. Aufgrund des nur schwach schützenden Klüftgesteins ist jedoch nicht sicher, ob ein Nachweis für das Vorliegen einer mindestens mittleren Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung tatsächlich gelingen wird. Er wäre auf jeden Fall sehr sorgfältig und mit detaillierter Vorerkundung (hinreichend tiefe Bohrung mit Ausbau zur Grundwassermessstelle) vorzunehmen, zumal hier der Grundwasserstand und sein jahreszeitlicher Schwankungsbereich genauer zu bestimmen sein werden.

Diese aufwändige Vorerkundung muss bei weiterer Planungsabsicht ergebnisoffen angegangen werden. Die dazu erforderliche Bohrung, deren Position und die Art ihrer Ausführung sind vorab mit der geologischen Fachstelle (LGB) und der Oberen Wasserbehörde sowie dem durch das Wasserschutzgebiet begünstigten Wasserversorgungsbetreiber abzustimmen.

## **Umweltbelange**

Im Steckbrief des Umweltberichtes wird zum SO-Ost-02 ausgeführt, dass die geplante Sonderbaufläche ein hohes Konfliktpotenzial für den Grundwasserschutz (Vorranggebiet Grundwasserschutz gem. RROP und WSG Zone III) bewirkt. Für die Aufnahme in den Flächennutzungsplan ist daher entscheidend, inwieweit der Grundwasserschutz gewährleistet werden kann.

In der Fläche befinden sich festgesetzte / umgesetzte Kompensationsmaßnahmen. Vor Bebauung der Fläche müssen diese Kompensationsmaßnahmen verlegt werden.

Die ökologischen und umweltfachlichen Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter und die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte sind unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen grundsätzlich lösbar.

## **Bergbau**

SO-Ost-02 ist ca. 20 m westliche Richtung von den Grubenbauen des Bergwerks "Mühlenbach" entfernt. Diese weisen eine Teufe von etwa 90 m auf. Zudem befindet sich etwa 70 m südlich des angefragten Grundstücks ein Luftschacht mit einer Schachtgeometrie von 2 m x 2 m und einer Teufe von ca. 45 m.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Aufnahme des SO-Ost-02 (DemDorf) wurde am 3. Mail 2023 vom Ortsbeirat Arenberg-Immendorf in die Diskussion eingebracht. Über diese Anregung des Ortsbeirates wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 27.06.2023 beraten und beschlossen, das Baugebiet in den Entwurf des FNP aufzunehmen.

Die Baufläche war daher Gegenstand der ersten formellen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit im Jahr 2023. Bei dieser Beteiligung sind massive Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden, die insbesondere die Lage in einem regionalen Grünzug und in einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet zum Gegenstand haben.

Zu dem Zielabweichungsverfahren für ST-Ost-02 (DemDorf) hat die SGDN mit Schreiben vom 16.02.2024 zum Thema Grünzug folgendes mitgeteilt:

*„Vorliegend ist ein Zielabweichungsverfahren im Hinblick auf das Ziel 53 des verbindlichen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) entbehrlich, wenn keine Hochbauten im regionalen Grünzug entstehen. Zulässig ist beispielsweise eine Parkanlage.“*

Die SGDN teilt der Stadt somit mit, dass zwischen dem regionalen Grünzug und der Sonderbaufläche kein Konflikt vorliegt, wenn man im regionalen Grünzug nicht baut, sondern Parkanlagen vorsieht. Dieser Sachverhalt ist offensichtlich.

Die Stadt hat aber gerade die Ausweisung einer Sonderbaufläche im Sinne einer Baufläche vorgesehen. Wenn man die Realisierung einer Parkfläche anstreben würde, hätte man im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt.

Das Schreiben vom 16.02.2024 kann somit als starker Hinweis gewertet werden, dass die SGDN keine Abweichung von dem regionalen Grünzug zulassen wird.



**Abbildung 23.: Überlagerung der geplanten Sonderbaufläche SO-Ost-02 mit dem regionalen Grünzug**

Wie man der obigen Abbildung entnehmen kann, wäre ein Demenzdorf nur sehr stark eingeschränkt möglich, wenn die Baufläche auf Bereiche außerhalb des regionalen Grünzuges beschränkt werden müsste. Dies wird nicht als sinnvoll angesehen, weil bei Beachtung dieser Einschränkung kein sinnvolles architektonisches Gesamtkonzept für ein Demenzdorf realistisch ist.

Dazu kommen die erheblichen Bedenken der Oberen Wasserbehörde hinsichtlich einer Bebauung der Fläche. Es wird stark angezweifelt, dass eine mindestens mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gutachterlich nachgewiesen werden kann. Die erforderlichen Gutachten werden als aufwändig beschrieben und wären mit einem hohen Kosten und Zeitaufwand verbunden.

Es ist zu befürchten, dass die weiteren Planungsarbeiten und Nachweise, die für das SO-Ost-02 gefordert werden, das gesamte Verfahren der FNP-Neuaufstellung weiter verzögern und am Ende dennoch nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden können.

Daher empfiehlt die Verwaltung, im aktuell laufenden Neuaufstellungsverfahren auf die Ausweisung des SO-Ost-02 zu verzichten. Sobald ein Investor für das Vorhaben gefunden ist und ersten konkrete Planungsideen entwickelt wurden, könnte die Bauleitplanung wiederaufgenommen werden.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse hat die Verwaltung im Rahmen der Abwägung über die Stellungnahmen aus der ersten formellen Beteiligung empfohlen, dass das SO-Ost-02 nicht im FNP-Neuaufstellung dargestellt werden soll, weil die damit verbundenen planerischen Probleme (Grünzug, Grundwasserschutz) zu einer erheblichen Verzögerung der Neuaufstellung führen und zudem unklar ist, ob sie überhaupt überwunden werden können.

Bei Vorliegen konkreter Planungen könnte eine Änderung des FNP in einem zukünftigen Verfahren erfolgen.

Der Verzicht auf SO-Ost-02 soll Gegenstand eines erneuten Beteiligungsverfahrens werden, das aufgrund anderer Planänderungen ohnehin erforderlich wird.

Der ASM hat diesem Beschlussentwurf am 19.03.24 einstimmig zugestimmt. Dieser Beschluss wurde vom Stadtrat am 18.04.2024 bestätigt. In Folge wird das Plangebiet aus dem FNP entfernt. Dies Planänderung wird Gegenstand einer zweiten formellen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.

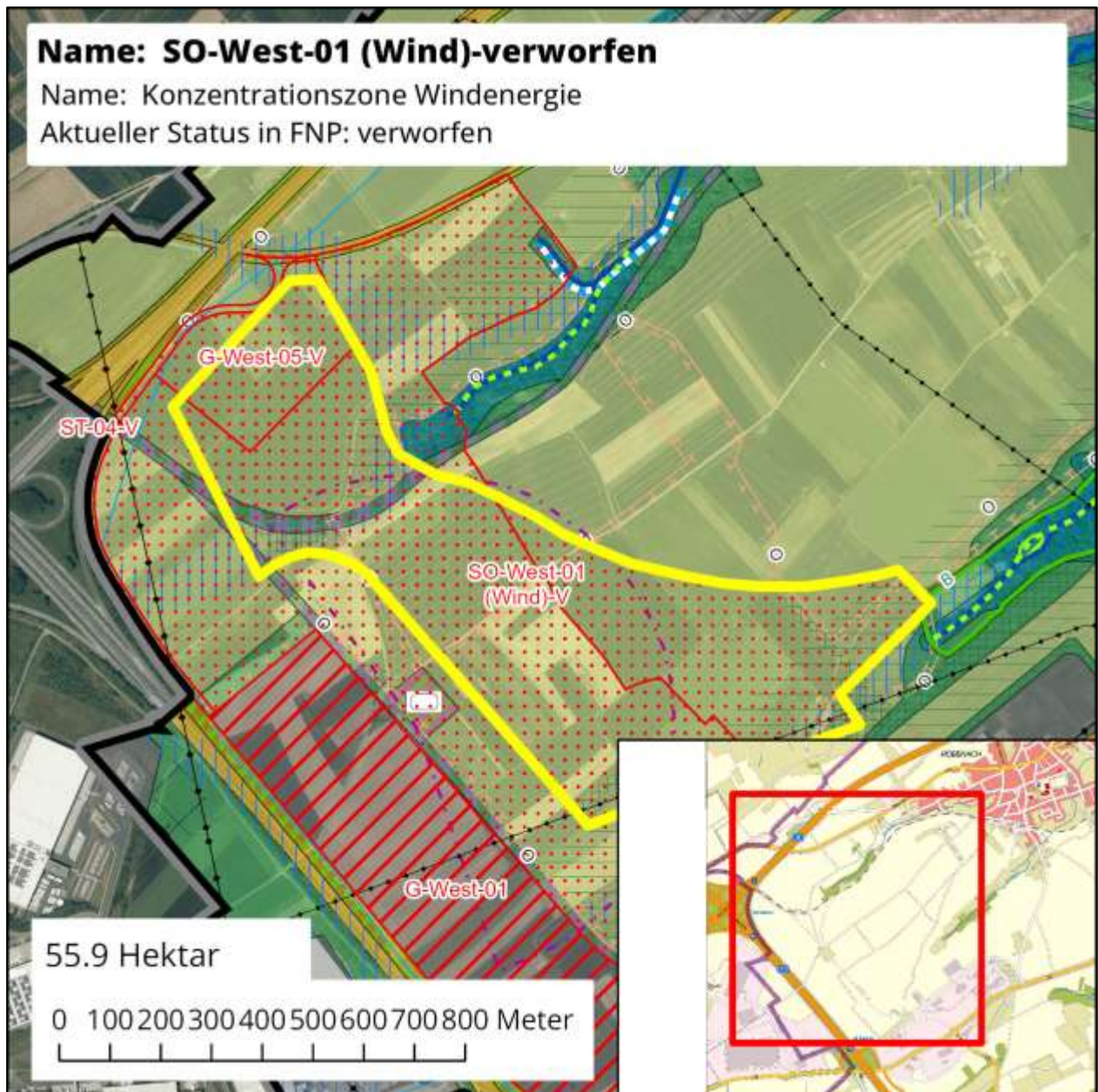
### **6.3.3. Sonderbauflächen Bereich West**

Insgesamt weist der Entwicklungsbereich West sehr wenig Sonderbauflächen auf. Bestehende Sonderbauflächen sind die Ferienhaussiedlung in Güls, der im Stadtgebiet Koblenz liegende Teil des Flughafens Koblenz-Winningen und das Tierheim im Industriegebiet A 61.

Die einzige, dafür allerdings sehr markante potentielle Sonderbaufläche wäre die Konzentrationszone für Windenergie, die sich entlang der A 61 vom Kreuz Koblenz Nord bis zum Industriegebiet A 61 hin erstreckt. Die Besonderheit der Fläche besteht darin, dass die Konzentrationszone für Windenergie die landwirtschaftliche Darstellung im FNP nur überlagert und bei einer endgültigen Ausweisung der Fläche die landwirtschaftliche Nutzung trotzdem erhalten bleiben würde.

Allerdings hat die Stadt Koblenz nach langen kontroversen Beratungen den Beschluss gefasst, auf die Darstellung einer Fläche für die Windenergie im FNP-Neuaufstellung zu verzichten.

### 6.3.3.1. SO-West-01 (Wind)-verworfen „Konzentrationszone Windenergie“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Nach umfangreichen Beratungen hat der Stadtrat am 21.07.2023 entschieden, dass keine Fläche für die Windenergie im FNP-Neuaufstellung ausgewiesen werden soll.

Die Steuerung der Windenergie erfolgt damit allein durch Ausweisungen im Regionalen Raumordnungsplan, die sich Anfang 2026 in der Erarbeitung befinden.

#### Allgemeine Beschreibung

Im Flächennutzungsplan von 1983 der Stadt Koblenz war seit 1999 eine Konzentrationszone für die Windenergie im Bereich Rübenach ausgewiesen. Diese entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Vorgaben zur Zulässigkeit von Windenergieanlagen (WEA) und insbesondere der Abstand zu den Wohnbereichen von Rübenach ist mit teilweise unter 500m für die neuen Anlagengrößen nicht mehr ausreichend.

Vor diesem Hintergrund sollten im Rahmen der Neuaufstellung des FNP die für Windenergie geeigneten Flächen neu ermittelt und als Konzentrationszone im Plan ausgewiesen werden. Dafür wurde bereits 2013 eine Eignungsuntersuchung Windenergie erstellt und eine darauf basierende Konzentrationsfläche in den FNP Entwurf Neuaufstellung übernommen, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit war.

Zudem hatte ein Betreiber von Windenergieanlagen mit der konkreten Anlagenplanung für drei WEA in diesem Bereich begonnen. Dabei wurde festgestellt, dass sich in der Konzentrationszone Stand 2013 der Horst eines Schwarzmilans befindet, von dem die Anlagen min. 500m Abstand einzuhalten haben. Eine Realisierung von drei Anlage ist in der Konzentrationszone Stand 2013 daher nicht realistisch.

Weiterhin gab es seit 2013 zahlreiche Änderungen der gesetzlichen Vorgaben zur Windenergie. Insbesondere wurde mit der vierten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes 2023 der Mindestabstand von WEA zu Wohngebieten von 1.100m auf 900m reduziert.

Dies war Anlass, die Eignungsuntersuchung aus dem Jahr 2013 im Jahr 2023 zu aktualisieren. Das gesamte Stadtgebiet wurde erneut auf Grundlage der aktuellen Vorgaben auf die Eignung für Windenergie untersucht werden. Damit war die Hoffnung verbunden, durch die z.B. hinsichtlich des Mindestabstandes geänderten Rahmenbedingungen der Windenergie in Koblenz mehr Raum einräumen zu können. Dabei spielte auch der durch die weltpolitische Entwicklung akut erhöhte Bedarf an Erneuerbaren Energien und die damit verbundene höhere gesellschaftliche Akzeptanz der Windenergie eine Rolle.

### **Ergebnis der Eignungsuntersuchungen 2013 und 2023**

Im Kern bestätigt die Eignungsuntersuchung 2023 die Ergebnisse des Jahres 2013.

In einem überwiegenden Teil des Stadtgebietes ist die Errichtung von Windenergieanlagen aufgrund verbindlicher Vorgaben ausgeschlossen. Man spricht daher auch von „harten“ Ausschlusskriterien. Dies resultiert in erster Linie aus dem großen Anteil von Wohngebieten, zu denen gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) WEA mind. 900m Abstand einhalten müssen. Zudem liegt ein großer Teil des Stadtgebietes im Kern- und Rahmenbereich des UNESCO-Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal, in dem gemäß LEP keine WEA errichtet werden dürfen.

Es verbleiben insgesamt nur sechs Flächen im Stadtgebiet, die nicht von harten Ausschlusskriterien betroffen sind. Jedoch sind auch diese Flächen nicht per se für die Windenergie geeignet, sondern weisen zum Teil erhebliche Konflikte und Einschränkungen auf.

So sind vier der verbleibenden Flächen sehr klein oder weisen so hohe Konflikte wie z.B. Lage im FFH-Schutzgebiet auf, dass die Errichtung von WEA faktisch ausgeschlossen ist. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Untersuchung wird verwiesen. Es handelt sich um folgende Flächen, die zwar nicht von harten und absoluten Ausschlusskriterien betroffen, aber dennoch nicht für die Errichtung von Windenergieanlagen geeignet sind:

- Kleine Fläche südwestlich Kesselheim
- Kleine Fläche südlich von Rübenach
- Kleine Fläche unmittelbar nördlich des Autobahnkreuzes Koblenz
- Fläche im Stadtwald „Konderbachtal“

Daher verbleiben nur zwei Potentialflächen, die einer vertieften Untersuchung unterzogen wurden. Dies sind übrigens die gleichen Flächenbereiche, die bereits 2013 genauer geprüft wurden. Auch diese Flächen weisen zum Teil starke Reststriktionen auf, die die Errichtung von WEA jedoch nicht zwangsläufig ausschließen.

**Potentialfläche südwestlich von Rübenach Nähe Autobahn A 61**

Bei dieser Fläche stellen insbesondere der nachgewiesene Brutplatz des Schwarzmilans und der Modellflugplatz Einschränkungen dar.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Brutplatz in den nächsten Jahren vom Schwarzmilan aufgegeben oder verlagert wird. Weil der neu aufgestellte FNP voraussichtlich für mehrere Jahrzehnte als Grundlage für die Stadtentwicklung dienen sollte, wird die Konzentrationszone nicht um den Abstand zum aktuellen Horst des Schwarzmilans reduziert.

Der Modellflugplatz an der A 61 besteht seit vielen Jahrzehnten und hat eine rechtskräftige Aufstiegserlaubnis im Radius von 500m um den Platz. Nach Ansicht der Stadtverwaltung sollte bei der Errichtung von WEA der weitere Modellflugbetrieb gewährleistet bleiben. Geringfügige Einschränkungen wären allerdings vertretbar.

In der Aufstiegsgenehmigung findet sich indes die Bestimmung, dass die Genehmigung jederzeit widerrufen werden kann. Als Grund für einen Widerruf ist die Errichtung von Windenergieanlagen ausdrücklich erwähnt.

Dennoch sollte eine Einigung zwischen einem WEA-Betreiber und dem Modellflugverein angestrebt werden. Denkbar wäre beispielsweise, dass eine WEA unter Beachtung der üblichen An- und Abflugkorridore auch innerhalb des 500m Radius realisiert werden könnten. Erste Gespräche zwischen dem Verein und einem Betreiber von WEA haben stattgefunden. Die vom Landesbetrieb Mobilität erteilte Aufstiegsgenehmigung wäre entsprechend anzupassen. Daher sollte die Konzentrationszone, deren Aufnahme in den FNP-Neuaufstellung vormals geplant war, nicht um den Modellflugbereich verkleinert werden.

Wenn der 500m Abstand vom Horst des Schwarzmilans und der Modellflughanlage eingehalten würde, könnte nach Einschätzung der Stadtverwaltung nur eine WEA errichtet werden. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit eines Kompromisses zwischen dem Modellflugverein und einem Betreiber von WEA, wenn mehrere Anlagen ermöglicht werden sollen.

Die vormals geplante Konzentrationszone liegt in einem regionalen Grünzug gemäß Regionalplan. In Grünzügen ist die Errichtung von großen Einzelbauwerken, wie es sich bei einer Windenergieanlage unzweifelhaft handelt, grundsätzlich ausgeschlossen. Gemäß aktueller Rechtslage im Jahr 2023 sind Windenergieanlagen von „überragendem öffentlichen Interesse“. Der Regionalplan enthält eine Formulierung, dass Abweichungen von regionalen Grünzügen aus Gründen des öffentlichen Wohls denkbar sind.

Nach Angaben der Landesarchäologie überschneidet das Plangebiet zahlreiche Fundstellen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Im Weiteren sind daher geophysikalische Voruntersuchungen in Detailplanverfahren (BImSchG) notwendig.

**Potentialfläche im Wald östlich Arenberg/Immendorf**

In dieser Potentialfläche befinden sich überwiegend strukturreiche z.T. alte Laub- und Mischwälder. Das Gelände ist sehr bewegt und in Teilen sehr steil. Durch die Anlage bzw. den Ausbau von Zuwegungen sowie die Einrichtung der WEA mit Baustellen-, Arbeits- und Lagerflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen und der umfangreiche Verlust von Waldflächen verbunden. In der Eignungsuntersuchung sind noch weitere Konflikte dargestellt. Hierzu wird auf den Text des Gutachtens verwiesen.

Die Konflikte im Wald östlich von Arenberg sind von ihrer Natur her dauerhaft, da hier keine Auflösung wie im Bereich an der A 61 durch Aufgabe/Verlagerung eines Horstes oder Verhandlung / Kompromiss mit dem Modellflugverein denkbar ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 17.05.2023 beschlossen, dass die Fläche an der A 61 als mögliche Konzentrationszone für die Windenergie der Potentialfläche östlich Arenberg und Immendorf grundsätzlich vorgezogen werden sollte.

Die Konzentrationsfläche an der A 61 umfasst 0,5 Prozent des Stadtgebietes. Selbst bei der - von der Verwaltung nicht empfohlenen - zusätzlichen Ausweisung der Fläche östlich Arenberg/Immendorf könnten nur rund 1,0 Prozent erreicht werden.

### **Bedingte Steuerungswirkung der Konzentrationszone durch das Windenergieflächenbedarfsgesetz**

Gemäß Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) müssen bis 2023 mindestens 2,2 Prozent der Landesfläche von Rheinland-Pfalz für die Windenergie bereitgestellt werden. Durch das WindBG wurde am 01.02.2023 auch das Baugesetzbuch novelliert und in diesem Zuge die Steuerungswirkung von Konzentrationsflächenausweisungen in Flächennutzungsplänen der Gemeinde aufgeweicht. Eine Ausschlusswirkung für Windenergieanlagen außerhalb von Konzentrationszonen im FNP tritt demnach nur ein, wenn im Rahmen einer Positivplanung der im WindBG vorgeschriebene Flächenbeitragswert von 2,2 % bis 2032 in Rheinland-Pfalz erreicht wird.

Ob dieser Flächenbeitragswert erreicht wird und ob davon abhängig die Konzentrationszone auch ab 2032 ihre Steuerungswirkung entfaltet, kann von der Stadt Koblenz nicht beeinflusst werden. Trotz dieser Unsicherheit hat die Verwaltung die Ausweisung der Konzentrationszone im FNP empfohlen, auch wenn dieser ab 2032 ggf. nur noch empfehlender Charakter zukommt.

Es ist zu bedenken, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Windenergie Anfang der 20er Jahre umfassenden Änderungen unterworfen sind. Gerichtliche Überprüfungen sind wahrscheinlich. Die weitere Entwicklung der Rechtslage kann kaum vorausgesagt werden.

### **Rotor-Out-Regelung**

Bei der im FNP ausgewiesenen Umgrenzung der Konzentrationszone für die Windenergie sollte die sog. Rotor-Out-Regelung zur Anwendung kommen. Das bedeutet, dass sich der Mittelpunkt des Mastes der Windenergieanlage in der Konzentrationszone befinden muss, wobei andere Bauteile wie insbesondere der Rotor über diese Grenze hinausragen dürfen.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Eignungsuntersuchung Windenergie 2023 wurde im ASM am 17.05.2023 vorgestellt. Auf Grundlage des Ergebnisses der Eignungsuntersuchung Windenergie 2023 hat die Stadtverwaltung die Ausweisung einer Konzentrationsfläche für die Windenergie im Bereich der östlich der Autobahn 61 empfohlen.

Der ASM hat die Beratung über die Eignungsuntersuchung vertagt, um noch eine ergänzende Beratung im Ortsbeirat Rübenach berücksichtigen zu können.

Die Eignungsuntersuchung Windenergie wurde im Ortsbeirat am 20.06.2023 vorgestellt. Der OBR hat dazu folgenden Beschlüsse gefasst:

- Der Ortsbeirat lehnt die Ausweisung der vorliegenden Konzentrationszone in Rübenach wegen der bestehenden Vorbelastungen ab.
- Der Ortsbeirat schlägt vor, dass nur die konfliktfreien Flächen im Stadtgebiet als Konzentrationszone für die Windenergie ausgewiesen werden sollen.
- Weiterhin regt der Ortsbeirat an, dass die Stadtverwaltung mit benachbarten kreisfreien Städten und Kreisen in Zusammenarbeit mit der Landesplanung Kompensationsflächen für die Windenergie ausweist.

Die Eignungsuntersuchung stand erneut am 27.06.2023 auf der Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität. Der Vorsitzende der Modellfluggruppe Koblenz e.V. hatte sich im Vorfeld per Mail an die Fraktionen gewandt und mitgeteilt, dass die Ausweisung einer Konzentrationsfläche für die Windenergie den Verein gefährde. Der ASM hat am 27.06.2023 keinen Beschluss zu der Thematik gefasst.

Im Zusammenhang mit der Beratung über den Offenlagebeschluss wurde im ASM am 11.07.2023 über die Thematik Windenergie beraten. Ein Beschluss wurde in dieser Sitzung nicht gefasst.

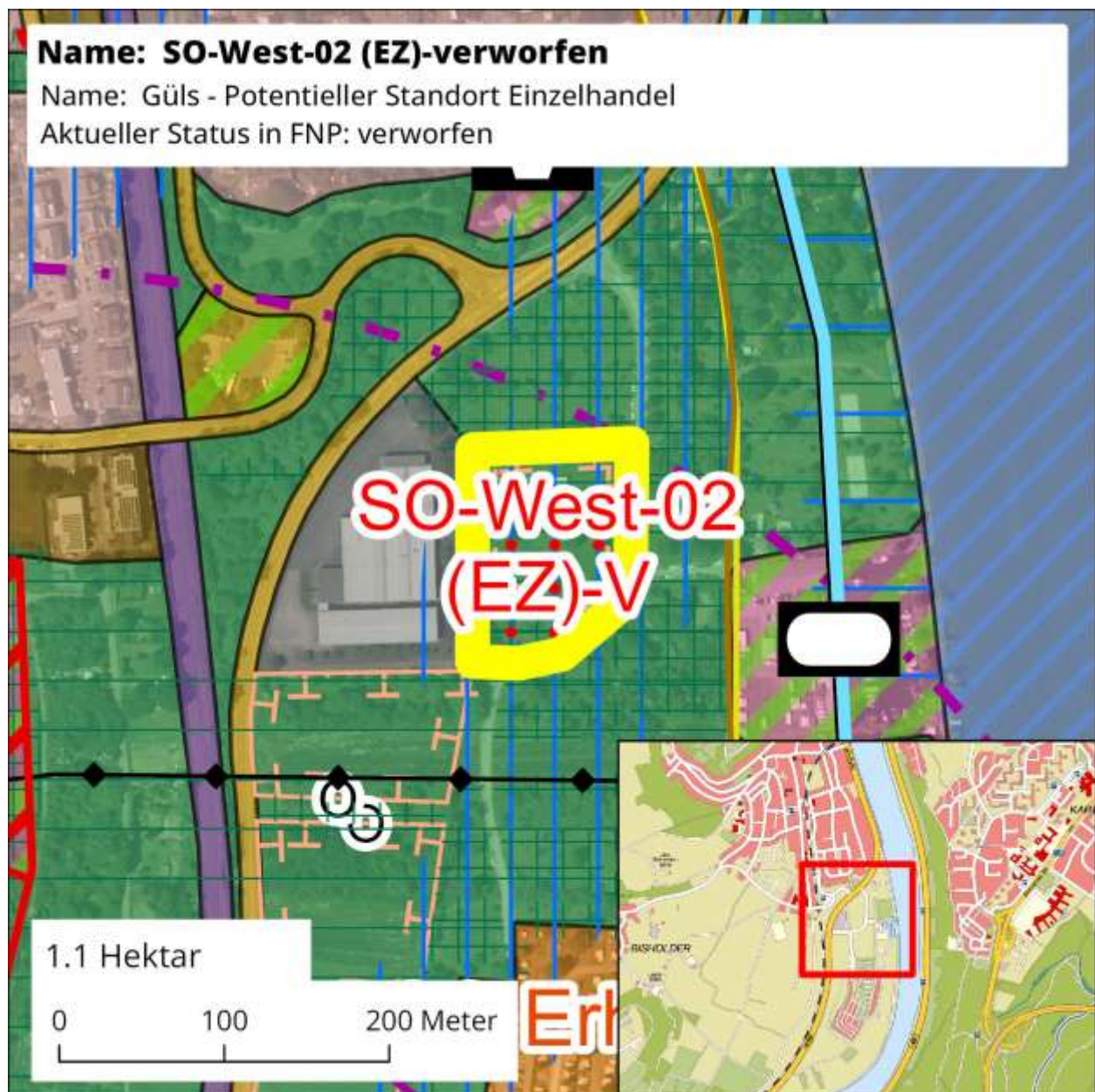
Im Rahmen der Beratungen ist aufgefallen, dass in den Eignungsuntersuchungen der Jahre 2013 und 2023 die Baubeschränkungen, die sich aus der Platzrunde des Flugplatzes Winnigen ergeben, nicht umfassend berücksichtigt wurden. Aufgrund dieser Baubeschränkungen ergibt sich eine weitere Reduzierung der möglichen Potentialflächen im Bereich der A 61.

Im Ergebnis hätten somit nur noch insgesamt 0,12 % der Fläche des Stadtgebiets als Konzentrationszone für die Windenergie ausgewiesen werden können.

In der Sitzung des ASM am 11.7.2023 wurde seitens der Verwaltung bereits auf das Risiko hingewiesen, dass eine solche, unter dem 2,2 %-Ziel des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) liegende Größenordnung voraussichtlich gem. § 249 BauGB nicht mehr mit einer Ausschlusswirkung im übrigen Stadtgebiet verbunden werden kann.

Unter Würdigung dieser Informationen hat der Stadtrat am 21.07.2023 entschieden, dass in den FNP-Neuaufstellung keine Konzentrationsfläche für die Windenergie aufgenommen werden soll.

### 6.3.3.2. SO-West-02 (EZ)-verworfen – „Güls – Sonderbaufläche Moselbogen“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Das Baugebiet SO-West-02 „Sonderbaufläche Moselbogen“ soll wegen hoher Konflikte mit dem Landschaftsbild und dem Naturschutz nicht in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

#### Allgemeine Beschreibung

Südlich der Ortslage Güls hat eine Großbäckerei ihren Betrieb aufgegeben. Seit einigen Jahren werden sinnvolle Folgenutzungen gesucht. Es gibt den Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände.

Dort war auch die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes in die Diskussion eingebracht worden. Bei den Beratungen zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde ausdrücklich beschlossen, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandel geschaffen werden soll.

Dennoch wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP von einem Discounter-Betreiber angeregt, dass dort im FNP eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden sollte, um die Voraussetzungen für Einzelhandel schaffen zu können. Dies wurde damit begründet, dass es im Stadtteil Güls Versorgungsmängel gebe und sich der Standort im Bereich Güls für einen Markt anbietet. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt.

Immer wieder wird diskutiert, weitere an die ehemalige Bäckerei anschließende Fläche als Bauflächen / Einzelhandelsflächen auszuweisen. Dies ist der Grund, im Rahmen der Neuaufstellung des FNP den Bereich SO-West-02 einer Prüfung zu unterziehen und insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung genauer untersuchen zu lassen.

Aus Sicht der Stadtentwicklung spricht gegen die Fläche, dass es sich um eine Solitärentwicklung ohne Anschluss an bestehende Siedlungsflächen handelt. Zudem ist der Gülser Moselbogen ein landschaftlich reizvolles Naherholungsgebiet, das von weiterer Bebauung freigehalten werden soll.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes ist die Fläche Teil des Schwerpunktraumes für die Entwicklung von typischen Biotopen des Offen-/ Halboffenlandes und der Kulturlandschaft, in welchen die Pflege und Entwicklung der noch vorhandenen Streuobstbestände zu fördern ist.

Der Umweltbericht stuft das Konfliktpotenzial bei einer Ausweisung als Sonderbaufläche als sehr hoch ein, da die Entwicklung der Fläche zum Verlust eines strukturreichen Biotopkomplexes am Siedlungsrand führen würde, der gegenwärtig eine sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat, sowie prägend für das Landschaftsbild ist.

Die Fläche ist Bestandteil des Biotopkatasters sowie des regionalen und lokalen Biotopverbunds und eine festgesetzte Kompensationsfläche (Streuobstwiese). Die artenschutzrechtlichen Konflikte sind voraussichtlich nur mit hohem finanziellem und zeitlichem Aufwand lösbar.

Aus Gründen des Freiraumschutzes empfiehlt der Gutachter im FNP auf die Fläche zu verzichten.

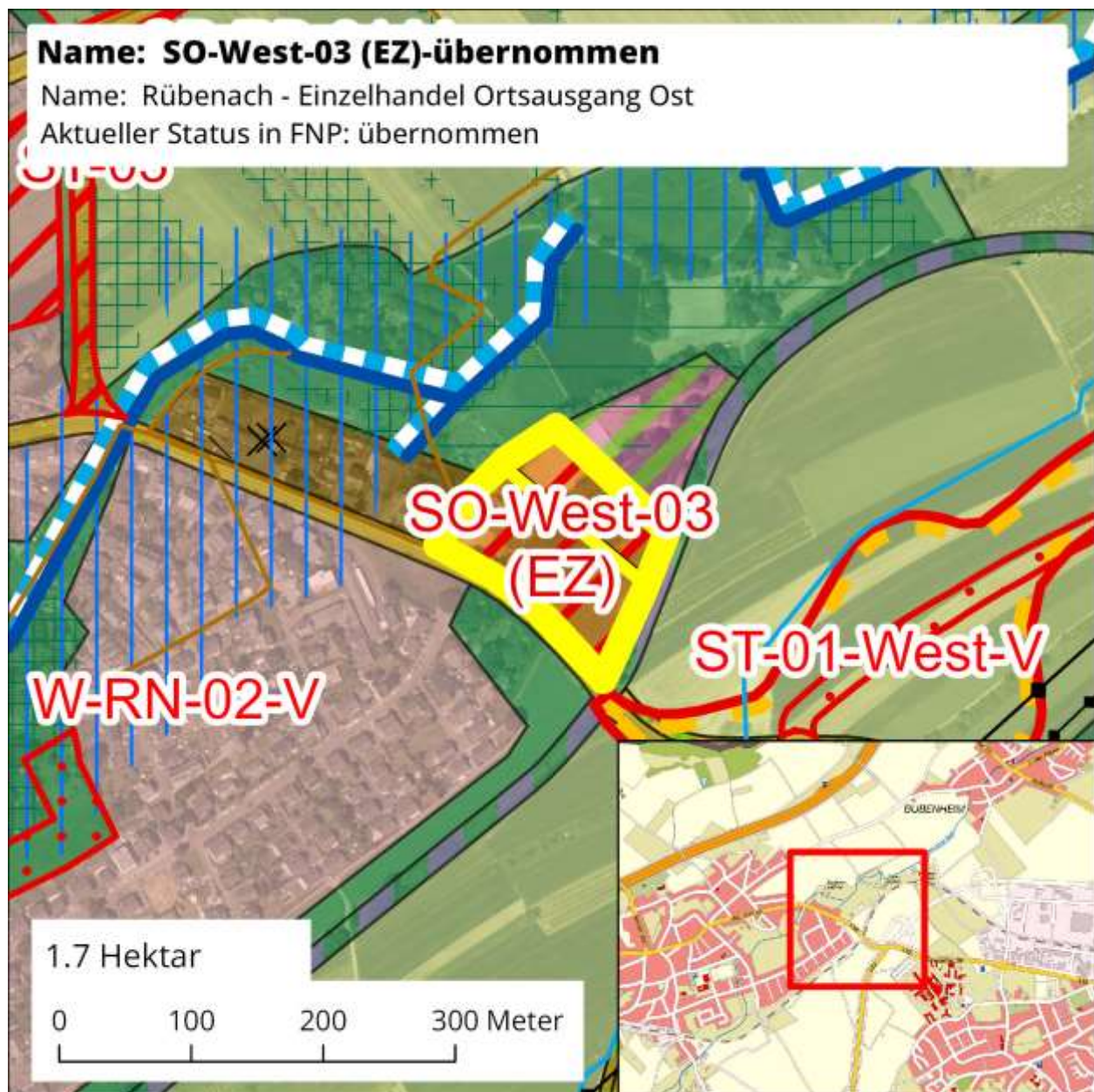
### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Aufgrund der Bewertung durch die Umweltprüfung soll die Potentialfläche im FNP nicht als Baufläche ausgewiesen werden.

Da die Flächen von den Wohngebieten in Güls durch die trennende B 416 schlecht erreicht werden kann, soll insbesondere keine Sonderbaufläche für den Einzelhandel dargestellt werden.

Der ASM hat über die Fläche am 31.01.2023 beraten und mehrheitlich beschlossen, dass keine Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll.

### 6.3.3.3. SO-West-03 - „Rübenach – Einzelhandel Ortsausgang Ost“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Das Baugebiet SO-West-03 (EZ) „Rübenach Einzelhandels Ortsausgang Ost“ soll in den FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden, weil laut Einzelhandelskonzept im Rübenach ein Defizit an Nahversorgungseinrichtungen besteht. Die Realisierung eines Marktes an Standorten, die zentraler im Ort liegen, ist unrealistisch.

Um die Planung zu ermöglichen, war ein Zielabweichungsverfahren und die Anpassung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

In der Veröffentlichung / Offenlage des Planes wurde eine erhebliche Vergrößerung der Sonderbaufläche angeregt. Im Rahmen der Abwägung ist die Stadt der Anregung nur teilweise gefolgt.

Die Vergrößerung ist Gegenstand einer zweiten Veröffentlichung / Offenlage.

Es ist im Rahmen der weiteren Projektentwicklung zu klären, in welchem Umfang ergänzende Wohnnutzungen und Dienstleistungen von der Darstellung einer Sonderbauflächen Einzelhandel im FNP abgedeckt werden. Unter Umständen wird eine weitere Anpassung des FNP und ein erweitertes Zielabweichungsverfahren erforderlich. Diese sollen indes – soweit erforderlich – erst nach Abschluss der Neuaufstellung ggf. im Rahmen einer (parallelen) FNP-Änderung umgesetzt werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

In der frühzeitigen Beteiligung am FNP-Verfahren wurde vom Sportverein RV Rheingold Rübenach und einem Discounter-Betreiber, die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums am östlichen Ortsausgang von Rübenach angeregt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz wurde indes bisher ein Standort in zentraler Lage in Rübenach angestrebt. Es hatte sich jedoch herausgestellt, dass diese Standorte nicht oder nur schwierig zu realisieren sind.

Auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde kritisiert, dass es sich um einen autoaffinen Standort handelt, der nicht gut fußläufig erreichbar ist. Diese Kritik wird von der Stadt im Grundsatz geteilt. Jedoch ist trotz langjähriger Versuche nicht erkennbar, dass ein Einzelhandelsangebot in zentraler Lage realisiert werden könnte. Im Ortskern gibt es nur wenige unbebaute Grundstücke und die Eigentümer stehen einer Einzelhandelsentwicklung nicht positiv gegenüber. Weiterhin gab es Ideen, einen Marktstandort innerhalb des geplanten Neubaugebietes W-RN-05 „In der Krummfuhr“ zu entwickeln. Auch dieser Standort liegt am Rand des Ortsteiles Rübenach und nicht sehr zentral, wenn auch nicht ganz so peripher wie der nun gewählte Standort. Außerdem hätte die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes dort den Umfang der Flächen reduziert, der für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bereitstellung ausreichend umfangreicher Neubaupläche für den Wohnungsbau ist ebenfalls ein vorrangiges Ziel der Stadt Koblenz.

In Vorgesprächen haben verschiedene Marktbetreiber zu erkennen geben, dass kein Interesse an der Realisierung eines Marktes innerhalb des Baugebietes W-RN-05 besteht. Hintergrund ist vermutlich, dass ein Markt im Baugebiet W-RN-05 nicht an einer stark befahrenen Straße liegt und somit nicht optimal an das Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die Erfahrung zeigt, dass Marktbetreiber eine Lage direkt an stark befahrenen Straßen bevorzugen, da dies der Kundenfrequenz und täglichen Sichtbarkeit zu Gute kommt.

Vor diesem Hintergrund bestehen am Standort SO-West-03 die höchsten Chancen ein Angebot der Nahversorgung für Rübenach realisieren zu können. Vor diesem Hintergrund soll der Standort im FNP als Sonderbauflächen Einzelhandel ausgewiesen werden.

Gemäß Beschluss des ASM am 24.01.2023 soll daher den Anregungen des Sportvereins und des Marktbetreibers gefolgt werden und am östlichen Ortsausgang Rübenach ein Sondergebiet Einzelhandel im FNP dargestellt werden.

Denkbar ist eine Kombination der Einzelhandelsangebote mit Gesundheitsdienstleistungen und Wohnen.

Im Rahmen der Veröffentlichung / Offenlage des Planes hat der Sportverein und Marktbetreiber eine deutliche Vergrößerung der Sonderbaufläche angeregt. Im Rahmen der Abwägung ist die Stadt dieser Anregung teilweise gefolgt und die politischen Gremien haben beschlossen, dass das Sondergebiet noch etwas aber nicht in dem anregten Umfang erweitert werden soll.

Diese Erweiterung ist Gegenstand einer zweiten Veröffentlichung / Offenlage des FNP.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat darauf hingewiesen, dass eine Hauptentwässerungsleitung durch das Sondergebiet verläuft. Diese ist bei den weiteren Planungen insbesondere bei Aufstellung eines Bebauungsplanes besonders zu berücksichtigen.

Für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten wurde eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes und die Ausweisung eines geplanten zentralen Versorgungsbereiches in einem separaten Verfahren erforderlich, die mit Beschluss des Stadtrates vom 18.04.2024 abgeschlossen wurde.

### **Umweltbelange**

Die geplante Sonderbaufläche weist hohes Konfliktpotenzial für Pflanzen und Tiere und insbesondere für die Vernetzungsfunktionen des Biotopverbund auf. Die ökologischen Auswirkungen und die artenschutzrechtlichen Konflikte sind nur mit aufwendigen Ausgleichsmaßnahmen lösbar. Als Ausgleichsmaßnahmen wären z.B. die Anlage von Hecken, Feldgehölzen und kleinen Obstwiesen sowie das Pflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen oder -reihen am südöstlichen Ortsrand von Rübenach möglich. Auch die Umwandlung von Acker in extensives Grünland am Brücker Bach und die Anlage eines Pufferstreifens für Reptilien entlang des Bahndamms werden in diesem Zusammenhang empfohlen.

Die Fläche liegt innerhalb einer „Grünzäsur“ des RROP. Gemäß Z 54 sind „Grünzäsuren (...) zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht möglich“. Eine Darstellung der Sonderbaufläche im FNP würde dem Regionalen Raumordnungsplan widersprechen. Zwischenzeitlich wurde jedoch ein Zielabweichungsverfahren erfolgreich abgeschlossen.

Daher wurde im Umweltbericht empfohlen, auf die Darstellung der Sonderbaufläche im FNP zu verzichten. Die Stadt ist dieser Empfehlung nach Abwägung nicht gefolgt.

### **Landwirtschaft**

Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung unterliegt das Plangebiet einer ackerbaulichen Nutzung sowie dem Obstbau. Der Geltungsbereich zerschneidet die vorhandenen Bewirtschaftungseinheiten, die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen können nur noch erschwert bewirtschaftet werden. Die Agrarstruktur wird durch die Planung negativ beeinträchtigt. Zusammenfasst werden von der Landwirtschaftskammer Bedenken gegen die Sonderbaufläche vorgetragen.

### **Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz**

Laut Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Koblenz ist der Stadtteil Rübenach hinsichtlich Einzelhandelsangeboten des täglichen Bedarfs unterversorgt. Ausdrückliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die „Behebung der räumlichen Versorgungslücke durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes“.

In der ursprünglichen Fassung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2017 wurden im Stadtteil Rübenach fünf Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Marktes geprüft, davon wurde zwei Standorte als grundsätzlich geeignet bewertet. Da noch keine Entscheidung zwischen den Standorten getroffen wurde, fand noch keine Konkretisierung durch Ausweisung eines geplanten zentralen Versorgungsbereiches statt.

Wie bereits erläutert, konnte jedoch an keinem der Standorte aus dem EHK eine Marktentwicklung angestoßen werden. Dies hatte zur Folge, dass im Rahmen der Neuaufstellung des FNP auf Anregung eines Marktbetreibers aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der Standort SO-West-03 als Flächen für den Einzelhandel ausgewiesen werden soll.

Im Jahre 2023 wurde daraufhin das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2017 für den Standortbereich Rübenach dahingehend konkretisiert, dass der Standort SO-West-05 als (geplanter) zentraler Versorgungsbereich bestimmt wird.

Mit Schreiben vom 29.01.2024 hat die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mitgeteilt, dass sie zwar ebenfalls Vorteile bei den vormals angestrebten Standorten in zentrale Lage sieht. Mit Blick auf die Realisierungschancen könne der nunmehr von der Stadt priorisierte Standort SO-West-03 mitgetragen werden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.04.2024 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz dahingehend angepasst, der Standortbereich SO-West-03 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Die zentralen Versorgungsbereiche werden in der Planzeichnung des FNP-Neuaufstellung nachrichtlich dargestellt.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Schreiben vom 08.11.23 darauf hingewiesen, dass durch die Planung Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Vallendar, der Stadt Bendorf, der Gemeinde Mülheim-Kärlich und Ochtendung beeinträchtigt werden könnten. Ein möglicher Verstoß gegen Ziel 60 „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ des regionalen Raumordnungsplanes wurde angemahnt und die Ausweisung daher abgelehnt.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von Vallendar, Bendorf, Mülheim-Kärlich oder Ochtendung nicht plausibel, da der Standort SO-West-03 zentral im Stadtgebiet Koblenz liegt und der Nahversorgung insbesondere des Stadtteiles Rübenach dienen soll. Dieser Einschätzung hat sich der ASM am 19.03.23 und der Stadtrat am 18.04.23 angeschlossen.

### **Regional- und Landesplanung / Zielabweichung Regionalplan**

Das Baugebiet liegt in einer Grünzäsur gemäß Regionalem Raumordnungsplan. Es ist verbindliches Ziel der Regionalplanung, dass in einer Grünzäsur keine Bebauung zulässig ist (Ziel 54).

Mit E-Mail vom 23.08.2023 bestätigte die Obere Landesplanungsbehörde, dass ein Zielabweichungsverfahren für das Ziel 54 des Regionalen Raumordnungsplans erforderlich ist. Weiterhin wurde angemerkt, dass der Vorhabenstandort in der mit der Planungsgemeinschaft abgestimmten und beschlossenen Einzelhandelskonzept-Teilfortschreibung als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen oder im Rahmen einer Einzelabstimmung mit der Planungsgemeinschaft als Zentraler Versorgungsbereich abgestimmt sein muss, da ansonsten auch noch ein Zielabweichungsverfahren vom Ziel 58 und ggfs. Z 61 des Landesentwicklungsprogramm IV notwendig wird. (Die Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich wurde durch Anpassung des Einzelhandelskonzeptes zwischenzeitlich umgesetzt.)

Am 15.12.2023 hat die Stadt Koblenz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Oberen Landesplanungsbehörde eine Zielabweichung vom Regionalplan für SO-West-03 in der ursprünglichen Abgrenzung beantragt, weil diese Planung im Konflikt zu einer Grünzäsur gemäß Regionalplan steht. Diesem Antrag lag die bisherige Abgrenzung des SO-West-03 zu Grunde.

Mit Schreiben vom 16.02.2024 hat die SGDN mitgeteilt, dass für die nach Abwägung über die Stellungnahmen aus der FNP-Offenlage geplante moderate Erweiterung der Sonderbaufläche SO-West-03 ein erweiterter Zielabweichungsantrag „unumgänglich“ ist. Daraufhin hat die Stadt einen um die Erweiterung des Plangebietes ergänzten Zielabweichungsantrag gestellt.

Am 11.09.2025 wurde der Bescheid zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan erteilt. Dabei wurden folgende Nebenbestimmungen erlassen, die bei den weiteren Planungen insbesondere bei der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind.

*Im Rahmen der sich anschließenden Bauleitplanverfahren sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und festzulegen, die insbesondere für den Artenschutz erforderliche und geeignete Flächen und Maßnahmen*

enthalten. Um die Biotopvernetzung auch mit Realisierung der Planung weiterhin zu gewährleisten, ist am östlichen Rand der geplanten Sonderbaufläche SO-West-03 zusätzlich und im Zusammenwirken mit den Gehölzstrukturen entlang des Bahndamms und dem zu erhaltenden Wirtschaftsweg ein Pufferstreifen funktionaler Breite entsprechend der Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde planerisch zu sichern und zu gestalten und das geplante Gebiet über den Bahndamm hinaus in östlicher Richtung in die freie Landschaft einzubinden. Sollte sich für die o. g. Fläche im Bauleitplanverfahren ein, aus naturschutzrechtlicher Sicht, nicht ausgleichbarer Konflikt ergeben, stellt dies ein Vollzugshindernis für die Umsetzung der o. g. Fläche dar. Auf die Ausführungen in den Stellungnahmen der oberen Naturschutzbehörde (Referat 42 der SGD Nord) und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz wird verwiesen.

Während der Durchführung des Zielabweichungsverfahrens hat die Stadt Koblenz am 26.06.2025 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ begonnen. Ein Investor hat ein Konzept zur Bebauung des Geländes vorgestellt. Bei diesem Konzept ist der Umfang der Wohnbebauung deutlich ausgeweitet worden.

Die SGDN hat darauf hingewiesen, dass der Zielabweichungsbescheid auf den Unterlagen beruht, die die Stadt in den Jahren 2023 und 2024 vorgelegt hat. Hier war die Rede von einem Sondergebiet Einzelhandel. In der vorliegenden Begründung zum FNP und in dem Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wurde ausgeführt, dass bei diesem Einzelhandelsprojekt Kombination mit Gesundheitsdienstleistungen und Wohnen denkbar ist.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Der ASM hat am 24.01.2023 über die Fläche beraten und einstimmig beschlossen, dass eine Fläche für den Einzelhandel am Ortseingang Rübenach in den FNP aufgenommen werden soll.

Am 03.02.2023 hat der Gestaltungsbeirat über den geplanten Standort Einzelhandel beraten und diesen grundsätzlich kritisch betrachtet. Der Gestaltungsbeirat hat empfohlen, einen möglichen Nahversorgungsmarkt besser innerhalb des Wohnbaugebietes W-RN-05 „In der Krummfuhr“ zu realisieren. Das Votum des Gestaltungsbeirates hat lediglich empfehlenden Charakter. Auf die Gründe, die gegen eine Realisierung des Vorhabens innerhalb des Baugebietes W-RN-05 sprechen und die hier im Abschnitt „Allgemeine Beschreibung“ wiedergegeben sind, wird verwiesen.

Am 28.02.24 und 16.03.24 fanden Beratungen zur FNP-Neuaufstellung im Ortsbeirat Rübenach statt. Der Ortsbeirat begrüßt mit großer Mehrheit die Aufnahme des neuen Marktstandortes in den FNP.

Am 11.07.23 wurde der FNP-Entwurf mit den Änderungen aus der frühzeitigen Beteiligung und inklusive SO-West-03 im ASM beraten und am 21.07.24 vom Stadtrat zur Durchführung der formellen Beteiligung freigeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in einer gemeinsamen Stellungnahme eines Marktbetreibers und eines Sportvereines angeregt, die Sonderbaufläche zu vergrößern. Hier wird folgendes ausgeführt:

*„Um neben der flächenintensiven Einzelhandelsnutzung allerdings noch möglichst viele weitere Angebote an dem Standort zu ermöglichen, benötigen wir für unser Projekt eine großzügigere überbaubare Fläche. Daher möchten wir mit dieser Stellungnahme anregen, die bisher vorgesehene Sondergebietsfläche in der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes zu vergrößern. (...) Aus diesem Grund würden wir es begrüßen, das Projekt in diesem frühen Planstadium nicht durch einen zu geringen Flächenzuschnitt im Flächennutzungsplan zu beschneiden.“*

Eine Planzeichnung, die der Stellungnahme beigelegt war, sah ungefähr die Verdopplung der Größe der Sonderbaufläche vor.



**Abbildung 24.: Bebauungskonzept des Marktbetreibers**

Diese Verdopplung wird aus mehreren Gründen von der Stadtverwaltung als kritisch betrachtet:

- Es kommt zu einer fingerartigen Erweiterung des Siedlungsbereiches von Rübenach in den Außenbereich, die nicht mehr als Arrondierung oder Ortsabrundung betrachtet werden kann.
- Der gesamte Planbereich liegt innerhalb einer Grünstreife gemäß Regionalplan, in der eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig ist. Dazu ist ohnehin ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan durchzuführen. Je weiter die Sonderbaufläche in die Grünstreife hinein reicht, desto schwieriger wird es, dass Zielabweichungsverfahren erfolgreich abzuschließen. Es besteht die Befürchtung, dass der Zielabweichung ggf. gar nicht stattgegeben wird.

- Die Aue des Bubenheimer Baches ist ein ökologisch wertvoller Bereich, der für die Naherholung aufgewertet werden soll. Daher soll die Aue nicht in die Sonderbaufläche einbezogen werden, sondern weiterhin als Grünfläche im FNP ausgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung einen Kompromissvorschlag erarbeitet, das auf einem alternativen Bebauungsvorschlag basiert und bei dem es zu einer moderaten Erweiterung der Sonderbaufläche kommt.



**Abbildung 25.: Bebauungskonzept der Verwaltung**

Der Stellungnahme des Sportvereins im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur FNP-Aufstellung, war zu entnehmen, dass die Sportnutzung an diesem Standort aufgegeben werden könnte. Vor diesem Hintergrund wurde in der Planfassung des FNP für die anschließende Offenlage auf die Darstellung einer Fläche für Sportanlagen verzichtet. Zwischenzeitlich hat sich jedoch herausgestellt, dass der Sportverein eine Verlagerung der Sportanlagen im Rahmen der Projektentwicklung anstrebt. Vor diesem Hintergrund soll in den FNP eine Fläche für Sportanlagen aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Sportanlagen bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 265 der Stadt Koblenz ausgewiesen sind. Daher soll für den Bereich, in dem die Sportanlagen erhalten bleiben sollen, im FNP eine Fläche für Sportanlagen im Bestand dargestellt werden.

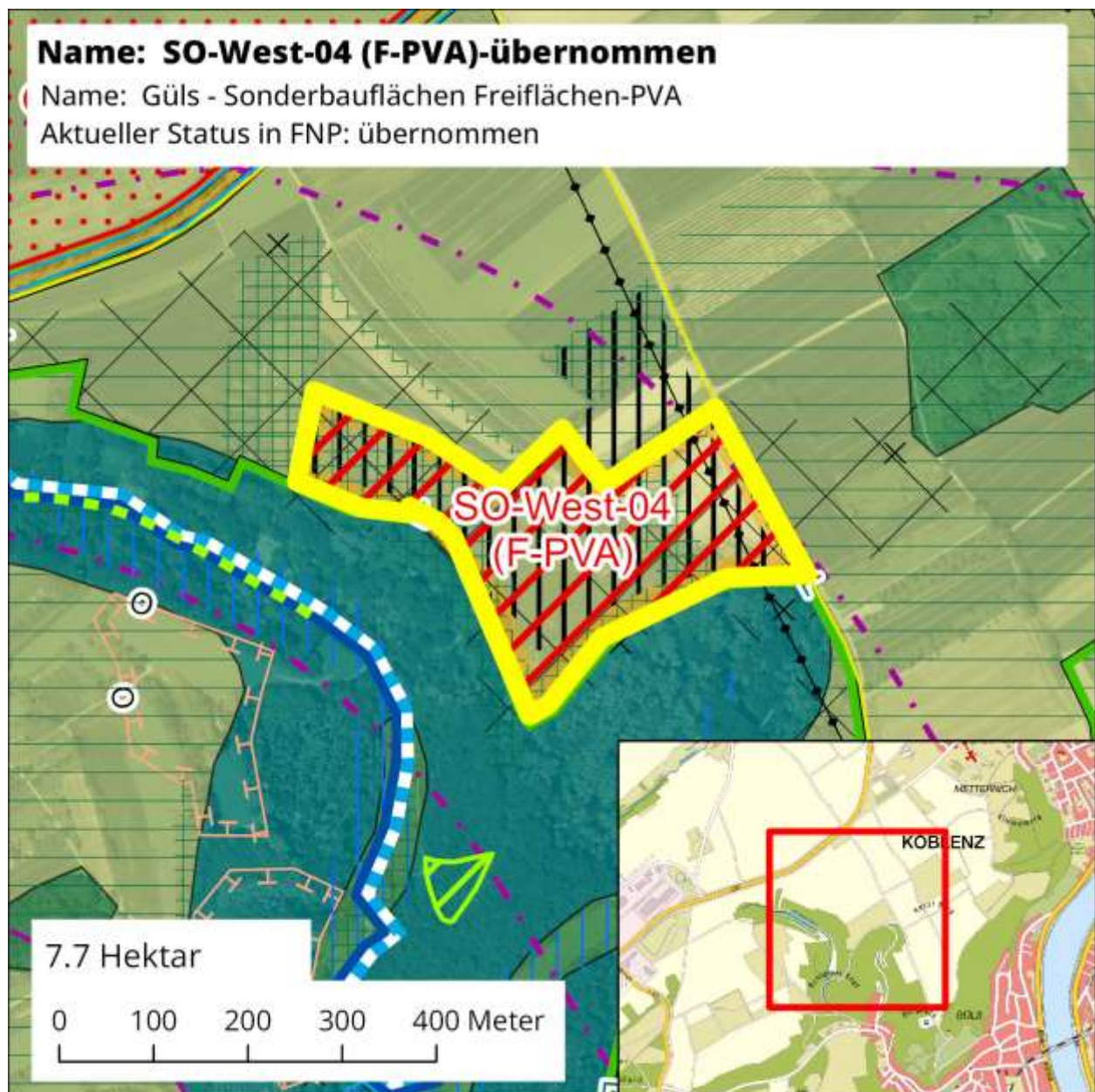
Der ASM hat am 19.03.2024 beschlossen, dass die moderate Erweiterung der Sonderbaufläche bei der FNP Neuaufstellung Berücksichtigung finden soll. Diese Änderung soll Gegenstand einer zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sein.

Während der Durchführung des Zielabweichungsverfahrens hat die Stadt Koblenz am 26.06.2025 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ begonnen. Ein Investor hat ein Konzept zur Bebauung des Geländes vorgestellt. Bei diesem Konzept ist der Umfang der Wohnbebauung deutlich ausgeweitet worden.

In der vorliegenden Begründung zum FNP und in dem Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wurde ausgeführt, dass bei diesem Einzelhandelsprojekt Kombination mit Gesundheitsdienstleistungen und Wohnen denkbar ist.

Es ist nicht abschließend geprüft, ob das Investorenkonzept von dem im Rahmen der FNP-Neuaufstellung geplanten Sondergebiet abgedeckt wird oder ob eine weitere Änderung des FNP nach Abschluss der Neuaufstellung inklusive erneutem und erweitertem Zielabweichungsverfahren dazu, notwendig wird.

#### 6.3.3.4. SO-West-04 (F-PVA) – „Freiflächen-PVA Heyerberg“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Baufläche SO-West-04 „Freiflächen-PVA Heyerberg“ soll im FNP-Neuaufstellung dargestellt werden. Da es sich um die Konversion eine Kiesabbau und Erdaushubdeponie handelt sich die Konflikte mit dem Umweltschutz und der Landwirtschaft lösbar.

Wegen der Lage in einem regionalen Grünzug und einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund wurde ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan abgeschlossen.

#### Allgemeine Beschreibung

Die Potenzialanalyse für Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen im Stadtgebiet Koblenz empfiehlt, im derzeit laufenden Flächennutzungsplanverfahren nur bei konkretem Projektinteresse Sonderbauflächen für die Errichtung von Freiflächen-PVA darzustellen.

Hintergrund ist, wie in der Eignungsuntersuchung dargelegt, das Fehlen konfliktarmer Flächenpotenziale für Freiflächen-PVA im Stadtgebiet. Bei Flächen, die für die Errichtung von Freiflächen-PVA in Frage kämen, handelt es sich meist um ertragreiche Böden, deren Umnutzung mit einer hohen landwirtschaftlichen Betroffenheit einhergehen würde oder um Feldfluren, auf denen bereits zahlreiche Kompensationsmaßnahmen für andere Bauvorhaben der Umgebung umgesetzt wurden.

Für die Flächen im Bereich der ehemaligen Deponie „Heyerberg“ liegt ein konkreter Bauleitplanungsantrag für eine Freiflächen-PVA vor. Die Planung sieht vor, etwa 7 ha der Fläche als Folgenutzung zum Rohstoffabbau mit Sonnenkollektoren zu überstellen.

Aufgrund der vorherigen Nutzung weisen die Böden auf dem Gelände der Deponie „Heyerberg“ ein verhältnismäßig geringes Ertragspotenzial auf.

### **Umweltbelange**

Im Umweltberichtes wird ausgeführt, dass das Plangebiet innerhalb eines Vorrangbereiches für den Arten- und Biotopschutz (gem. RROP Mittelrhein-Westerwald) und am Rand der landesweit bedeutenden „Historischen Kulturlandschaft Unteres Moseltal“ von herausragender Bedeutung (gem. LEP IV) liegt. Ohne Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen ist das umweltfachliche Risiko hoch.

Nach Bewertung des Umweltgutachters kann bei Umsetzung der empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und einer naturverträglichen Gestaltung der Anlage die Planung mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes in Einklang gebracht werden und das umweltfachliche Risiko auf mittel reduziert werden. Zur naturverträglichen Gestaltung werden weite Modulabstände mit dazwischenliegenden arten- und blütenreichen krautigen Vegetationsflächen, die extensiv genutzt bzw. gepflegt werden, empfohlen.

Wenn die vorhandenen Gehölzstreifen, die sich am Rand der Fläche befinden, erhalten bleiben, ist die geplante PV-Anlage gut in das Landschaftsbild eingebunden und in der Umgebung nur sehr begrenzt sichtbar.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer trägt in Ihrem Schreiben vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung keine grundsätzlichen Bedenken vor unter der Voraussetzung, dass es sich ausschließlich um Deponieflächen handelt und der Rekultivierungsplan für die Folgenutzung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen vorsieht. Dies soll im Rahmen der weiteren Bauleitplanung nachgewiesen werden.

Mit Datum vom Mai 2023 wurde eine Potentialanalyse für mögliche Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen im Stadtgebiet Koblenz erstellt. Dem zusammenfassenden Fazit sind folgende Aussagen zu entnehmen:

*„Aufgrund der sehr eingeschränkten Potenziale für Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen im Stadtgebiet sollte vor allem das Potenzial an Dachflächen (Gebäude in Industrie- und Gewerbegebieten, öffentliche Gebäude, Dienstleistungsgebäude etc.) sowie das Potenzial bereits versiegelter Flächen berücksichtigt werden (z.B. Überdachung vorhandener großer Parkplatzflächen und Nutzung von Industriebrachen). Hierdurch kann der Flächendruck auf landwirtschaftliche Nutzflächen reduziert und sichergestellt werden, dass alle verfügbaren und tragfähigen Potenziale zur Erzeugung regenerativer Energien berücksichtigt werden. Zudem ist in laufenden und zukünftigen Bebauungsplan-Verfahren die Nutzung von erneuerbaren Energien zu integrieren und soweit wie dies möglich ist, festzusetzen.“*

Diese Aussagen werden seitens der Landwirtschaftskammer unterstrichen. Die Landwirtschaftskammer verweist auf ihr Positionspapier zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen und bittet um Berücksichtigung der dort aufgeführten Punkte.

Anlässlich der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist darauf hinzuweisen, dass der Rekultivierungsplan für die Deponie auch die Wiederherstellung von landwirtschaftlichen Flächen vorsieht.

### **Regional- und Landesplanung / Zielabweichung Regionalplan**

Die Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug und in einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund gemäß Regionalplan. Zudem liegt sie innerhalb der landesweit bedeutenden Historische Kulturlandschaft „Unteres Moseltal“ gemäß Landesentwicklungsprogramm IV.

Gemäß Raumordnungsplan dürfen in regionalen Grünzügen neben flächenhaften Besiedlungen auch keine großen Einzelbauvorhaben stattfinden. Es handelt sich um Ziel 53 des Planes.

In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind (Ziel 62 des Planes).

Im Sommer 2023 wurde ein Abstimmungsverfahren mit der Oberen Landesplanungsbehörde eingeleitet, ob für die Aufnahme der Sonderbaufläche in den FNP eine Abweichungsverfahren von den Zielen der Regionalplanung erforderlich ist. In einer E-Mail am 23.08.23 teilte die Obere Landesplanungsbehörde mit, die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens noch nicht abschließend beurteilen zu können. Es sollen zunächst die Einschätzungen verschiedener Fachdienststellen erfolgen, die von der Stadt Koblenz einzuholen und dann der SGD Nord vorzulegen sind.

Um eine zügige Bearbeitung des Verfahrens zu ermöglichen, hat sich die Stadt Koblenz entschieden, auf diese Vorprüfung zu verzichten und direkt ein Zielabweichungsverfahren auch für SO-West-04 zu beantragen. Dieses aus Sicht der Stadt Koblenz vorteilhafte Vorgehen wurde der SGD Nord mit Mail vom 17.11.2023 mitgeteilt und die Gründe dafür erläutert.

Demnach hat die Stadt Koblenz am 15.12.2023 bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Oberen Landesplanungsbehörde eine Zielabweichung vom Regionalplan für SO-West-04 in der ursprünglichen Abgrenzung beantragt.

Im Laufe des Zielabweichungsverfahrens wurden von der Aufsichtsbehörde die Vorlage eines Klimagutachtens und weiterer Ergänzungen und Erläuterungen zum Zielabweichungsantrag gefordert und jeweils zeitnah von der Stadtverwaltung vorgelegt.

Am 05.08.2025 wurde der Bescheid zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan erteilt. Dabei wurden folgende Nebenbestimmungen erlassen, die bei den weiteren Planungen insbesondere bei der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind.

*Im Rahmen der sich anschließenden Bauleitplanverfahren sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und festzulegen, die nach ihrer Umsetzung die Eingriffe in betroffenen Zielkulissen des RROP MW kompensieren und insbesondere für den Artenschutz erforderliche und geeignete Flächen und Maßnahmen enthalten. Hierzu ist bei der Vorhabenkonkretisierung u. a. eine randliche Eingrünung der FF-PVA vorzusehen, um das Vorhaben einerseits ins Landschaftsbild einzubinden und andererseits Vernetzungsachsen für Arten des südwestlich angrenzenden Waldes und des gut strukturierten Offenlandes im Osten des Gebietes zu schaffen. In Umsetzung von geeigneten Maßnahmen einschlägiger Leitfäden (v. a. Leitfaden für naturverträgliche und biodiversitätsfreundliche Solarparks von der Technischen Hochschule Bingen, August 2021) sind für eine naturverträgliche Gestaltung der FF-PVA auch innergebietlich Maßnahmen, wie*

*u. a. Vernetzungselemente und Trittsteinbiotope, vorzusehen. Sollte sich für die oben genannte Fläche im Bauleitplanverfahren ein, aus naturschutzrechtlicher Sicht, nicht ausgleichbarer Konflikt ergeben, stellt dies ein Vollzugshindernis für die Umsetzung der o. g. FF-PVA auf dem Heyerberg dar. Auf die Ausführungen in den Stellungnahmen der oberen Naturschutzbehörde (Referat 42 der SGD Nord) und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz wird verwiesen.*

Weitere Hinweise und Erläuterungen können der Begründung zum Zielabweichungsbescheid vom 05.08.2025 entnommen werden.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Der ASM hat in seiner Sitzung am 27.06.23 beschlossen, die Fläche in den FNP-Entwurf zu übernehmen und auf dem Gelände der ehemaligen Deponie „Heyerberg“ eine Sonderbaufläche für Freiflächen-PVA (SO-West-04 (F-PVA)) darzustellen.

Schon während des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.11.2023 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 eingeleitet, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden sollen.

Um dieses Bebauungsplanverfahren auch vor Abschluss der Neuaufstellung FNP abschließen zu können, wurde ebenfalls die parallele Änderung des FNP aus 1983 eingeleitet.

## **7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Versorgung und dem Zusammenleben der Menschen in einer Stadt. Hier finden sich Anlagen der öffentlichen Infrastruktur, die einem nicht fest bestimmten und damit wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind.

Nach § 5 Abs. 2 BauGB soll im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Verwaltungsgebäuden und Kindergärten, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden.

Im FNP-Neuaufstellung werden in der Regel nur Flächen ab einer Größe von 2.500qm dargestellt. Kleinere Flächen sind mit Blick auf die Steuerung der räumlichen Gesamtentwicklung der Stadt in den Grundzügen, die der FNP gewährleisten soll, in der Regel nicht ausreichend bedeutsam.

Einrichtungen für den Gemeinbedarf, die keine Flächenausdehnung von 2.500qm oder mehr erreichen, und deren Darstellung im FNP dennoch als notwendig erachtet wird, werden allein über ein Symbol im Plan gekennzeichnet.

Neben den Flächen im öffentlichen Eigentum können auch Flächen privater Betreiber als Gemeinbedarfsflächen im FNP aufgenommen werden, wenn eine öffentliche Aufgabe mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung wahrgenommen wird.

Die Gemeinbedarfsflächen in Koblenz umfassen rund 242 ha und decken damit rund 2,3 % des Stadtgebiets ab. Sie beinhalten Flächen für öffentliche Verwaltungen, Schulen, Kirchen und kirchliche Einrichtungen, soziale Zwecke, kulturelle Zwecke sowie Einrichtungen der Bundeswehr und Sportflächen sowie Sportanlagen.

### **7.1. Öffentliche Verwaltungen**

Als Gemeinbedarfsfläche dargestellte öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Behörden befinden sich überwiegend im Bereich der Altstadt und Innenstadt. Es handelt sich hierbei zum Beispiel um das Rathaus der Stadt Koblenz, das neue Justizzentrum des Landes Rheinland-Pfalz mit Lage am Zentralplatz, die Struktur- und Genehmigungsdirektion am Clemensplatz und den Bereich des Hauptjustizgebäudes. Im Stadtteil Mitte ist die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Weitere größere öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Behörden, die in Bereichen mit anderer Flächendarstellung liegen (gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen) sind mit dem Symbol für öffentliche Verwaltungen versehen. Hierbei handelt es sich um die Behördenstandorte im Dienstleistungszentrum Rauental, das Verwaltungshochhaus in der Altstadt und den Standort der Bauverwaltung am Hauptbahnhof.

### **7.2. Schulen und Kindergärten**

Die Stadt Koblenz verfügt über eine große Anzahl an allgemeinbildenden Schulen. So stehen allein bei den weiterführenden Schulen eine Realschule sowie vier Realschulen plus, sieben Gymnasien und eine integrierte Gesamtschule zur Auswahl. Zusätzlich gibt es in der Stadt drei Förderschulen für lernbehinderte Kinder und Jugendliche. Insbesondere die Gymnasien übernehmen auch eine Versorgungsfunktion für das Umland von Koblenz. Darüber hinaus verfügt fast jeder Stadtteil über eine eigene Grundschule. Zu den größten Schulanlagen im Stadtgebiet gehören die Schulzentren auf dem Asterstein und der Karthause. Eine besonders hohe Dichte an allgemeinbildenden Schulen befindet sich im Bereich der Innenstadt. Für den

Standort der integrierten Gesamtschule (Pollenfeldschule) in Metternich werden Erweiterungsflächen in Richtung Westen dargestellt.

Die öffentlichen berufsbildenden Schulen (BBS) sind ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um die BBS Wirtschaft im Stadtteil Goldgrube, die Julius-Wegeler-Schule und die Carl-Benz-Schule (beide in Moselweiß) sowie die Außenstelle der Julius-Wegeler-Schule im Stadtteil Karthause Nord. Die Hochschulen in Koblenz sind auf Grund ihrer Größe als Sonderbauflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan werden die Schulen im Bestand weitgehend als Gemeinbedarfsfläche mit Symbol dargestellt. Flächen für größere Schulerweiterungen oder gar für den Neubau von Schulzentren – wie sie vereinzelt im FNP von 1983 vorgesehen waren – sind nicht dargestellt.

Vielmehr ist absehbar, dass die Fläche der Pestalozzischule im Stadtteil Goldgrube einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll. Sie wird daher im FNP als Wohnbauflächen dargestellt. Die benachbarte Overbergschule soll nach aktuellem Stand erweitert werden.

Es besteht ein großer Bedarf für den Neubau an Kindergärten, wofür oft geeignete Flächen gesucht werden. Der FNP ersetzt hier jedoch keine Bedarfs- und Flächenvorratsplanung. Vor diesem Hintergrund werden in der Regel nur die bestehenden Einrichtungen im FNP dargestellt. Ausnahmen bestehen, wenn in rechtswirksamen Bebauungsplänen bereits Gemeinbedarfsflächen für Kindergärten vorgesehen sind, diese aber noch nicht gebaut wurden. In diesem Fall werden die Gemeinbedarfsflächen wie z.B. an der Straße „Im Hemels“ in Arenberg auch im FNP dargestellt.

Auch für das geplante Dorfgemeinschaftshaus am der Immendorfer Straße in Arenberg wird eine Fläche für den Gemeinbedarf im FNP dargestellt. Das Dorfgemeinschaftshaus befindet sich 2025 im Bau.

Sofern Sportplätze oder Sportanlagen im funktionalen Zusammenhang mit öffentlichen Einrichtungen wie bspw. Schulen stehen, werden sie ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

### **7.3. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen**

Die Kirchen im Stadtgebiet sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und mit dem Symbol für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen versehen. Klosteranlagen sind als Sondergebietsflächen dargestellt.

### **7.4. Einrichtungen für soziale Zwecke**

Auf Grund des demografischen Wandels wird die Zahl älterer Menschen - insbesondere auch Hochbetagter – in den kommenden Jahren und Jahrzehnten auch in Koblenz deutlich zunehmen. Auch wenn die überwiegende Mehrheit das Leben in einer „normalen“ Wohnung bevorzugt, so besteht doch ein Bedarf an speziellen Einrichtungen, die auf die Lebenssituation im Alter angepasst sind und die entsprechenden Service- und Pflegeangebote bereithalten.

In Koblenz ist bereits eine ganze Reihe von Seniorenzentren angesiedelt, die dezentral über das Stadtgebiet verteilt liegen. Die größte Einrichtung stellt das Altenzentrum der Geschwister de Hayschen Stiftung im Stadtteil Karthäuserhofgelände dar. Sie ist zugleich das größte Altenzentrum in Rheinland-Pfalz. Die Seniorenresidenzen, Altenheime und Pflegeeinrichtungen sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und mit dem Symbol „Einrichtungen für soziale Zwecke“ versehen. Die Grenzen zwischen normalen Wohnungen und speziellen Einrichtungen sind teilweise fließend.

Nach den Berechnungen des vom Stadtrat beschlossenen Koblenzer Wohnraumversorgungskonzepts besteht ein Bedarf für 320 neue altersgerechte Wohnungen mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten (betreutes Wohnen) bis zum Jahr 2030. Ein Teil dieser Wohnungen wird auch künftig in Wohnanlagen mit ergänzenden sozialen Angeboten zusammengefasst sein.

Auf Anregung des Ortsbeirates Arenberg Immendorf sollte im FNP eine Sonderbauflächen für die Einrichtung eines sog. Demenzdorfes vorgesehen werden. Aufgrund von Konflikten mit dem Grundwasser- und Freiraumschutz wurde auf diese Planflächen jedoch verzichtet.

## **7.5. Einrichtungen für kulturelle Zwecke**

In Koblenz sind mehrere Museen und Ausstellungen vorhanden, die von der Stadt, dem Land, dem Bund oder von privaten Trägern betrieben werden.

Als wichtigste Kultureinrichtung ist das neue, städtisch betriebene Forum Confluentes mit dem Mittelrhein-Museum und der Stadtbibliothek als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und mit dem ergänzenden Symbol „Einrichtungen für kulturelle Zwecke“ versehen. Auch das Rhein-Museum in Ehrenbreitstein ist entsprechend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Alle weiteren musealen Einrichtungen in Koblenz liegen im Bereich anderer Flächendarstellungen und sind mit dem Symbol „Einrichtungen für kulturelle Zwecke“ versehen. Hierbei handelt es sich um das Landesmuseum Koblenz in der Festung Ehrenbreitstein, das Ludwig Museum am Deutschen Eck, das Schloss Stolzenfels und das Fastnachtsmuseum am Fort Konstantin, die alle in einem „SO Kultur“ liegen. Hinzu kommen das Eisenbahnmuseum auf dem Gelände des Güterbahnhofs in Lützel, und das Mosellum an der Moselstaustufe in Raumental. Die Wehrtechnische Studiensammlung in der Langemarck-Kaserne ist auf Grund des nicht abschließend geklärten künftigen Standorts dieser Einrichtung nicht dargestellt.

Ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke ist das Stadttheater in der Altstadt dargestellt. Das Görreshaus ist als Veranstaltungsort und Sitz der Rheinischen Philharmonie mit einem entsprechenden Symbol versehen.

## **7.6. Einrichtungen der Bundeswehr**

Die für militärische Zwecke genutzten Flächen der Bundeswehr bilden mit Abstand den größten Anteil an den Gemeinbedarfsflächen in Koblenz. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 123 ha.

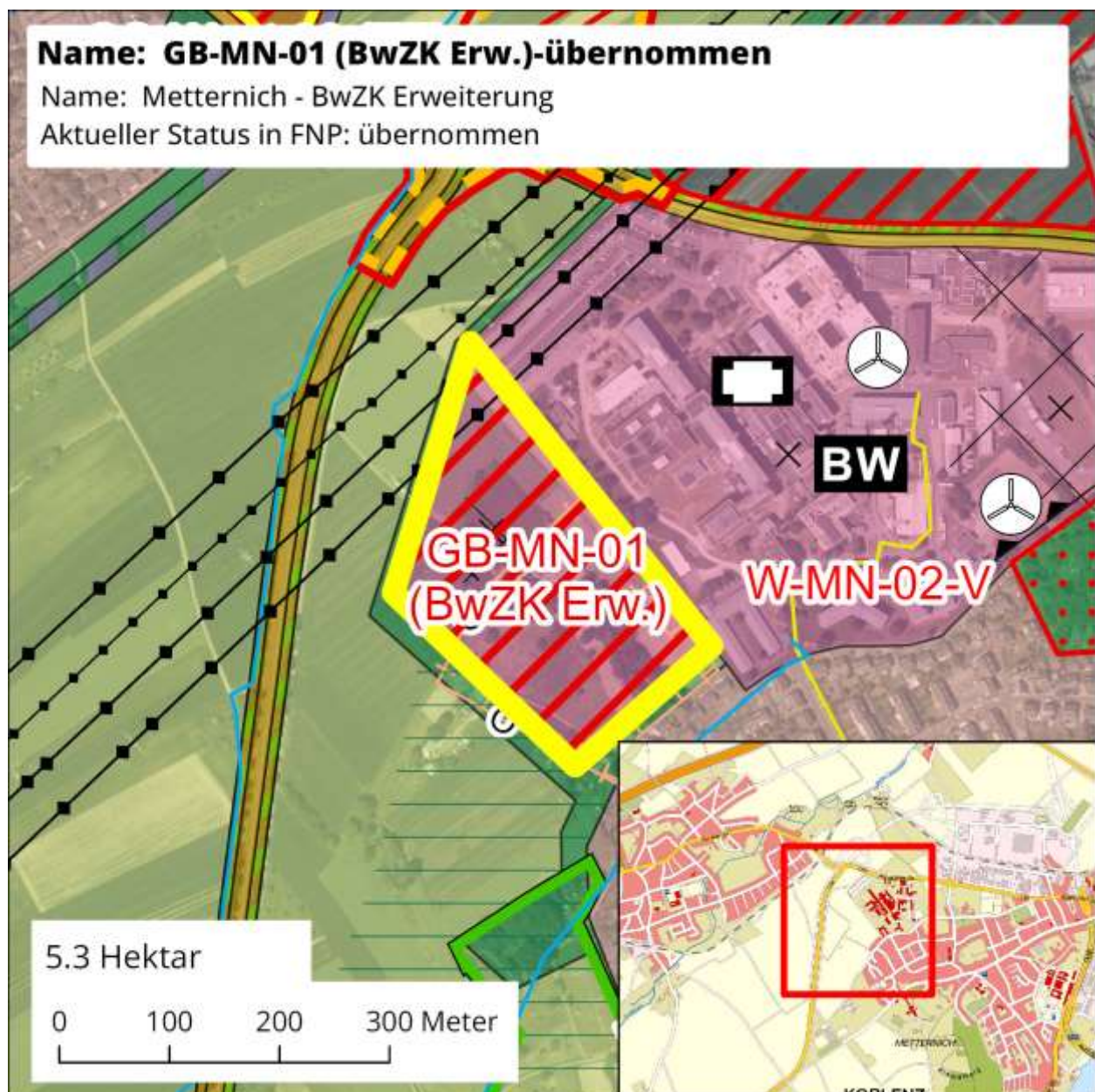
Folgenden Liegenschaften werden zum Zeitpunkt der FNP-Gesamtfortschreibung von der Bundeswehr aktiv genutzt:

- Rhein-Kaserne in Lützel
- Langemarck-Kaserne in Lützel
- Falckenstein-Kaserne in Lützel
- Augusta-Kaserne mit Bundeswehrdienstleistungszentrum und dem Zentrum Innere Führung im Stadtteil Pfaffendorfer Höhe
- Gneisenau-Kaserne im Stadtteil Horchheimer Höhe
- Schießanlage auf der Schmidtenhöhe
- Technische Bereich West der Fritsch-Kaserne in Niederberg
- Wehrtechnische Dienststelle 41 am Moselufer in Metternich
- Außenstelle der Wehrtechnischen Dienststelle 41 westlich der Autobahn 61 am Rübenaacher Wald

- Liegenschaften des Bundesamts für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr (BAAINBw) in der Altstadt (Konrad-Adenauer-Ufer) und im Stadtteil Raental (östlich des Krankenhauses Marienhof)
- Bundeswehrzentral Krankenhaus mit Erweiterungsflächen
- Bundeswehrfachschulen in der Kurfürstenstraße und in der Hoevelstraße
- Truppendienstgericht in der Mainzer Straße

In früheren Jahren bestand die Hoffnung, dass nach dem Ende des kalten Krieges ein größerer Teil der militärischen Einrichtungen nicht mehr für die Landesverteidigung benötigt wird und für zivile Nachnutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine und der dadurch veränderten Sicherheitslage wurde diese Hoffnung leider zerschlagen.

### 7.7. GB-MN-01 – Bundeswehrzentral Krankenhaus Erweiterung



Im alten Flächennutzungsplan war eine Erweiterungsfläche für das Bundeswehrzentral Krankenhaus dargestellt. Diese war aufgrund ihrer geringen Größe dem dreieckigen Zuschnitt jedoch nicht gut für eine bauliche Erweiterung des Krankenhauses geeignet.

Gemäß Angaben des Landesbetriebes Liegenschaften und Baubetreuung und des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr besteht weiterhin Bedarf für eine Erweiterung des BwZK.

Daher wird im Flächennutzungsplan eine weitgehend rechteckig geschnittene und angemessen dimensionierte neue Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Aufnahme dieser Flächen wurde vom ASM mit Beschluss am 24.01.2023 bestätigt.

Die Industrie- und Handelskammer hat mit Schreiben vom 26.10.23 mitgeteilt, dass die wichtige Flächenausweisung zur Erweiterung des Bundeswehrzentralkrankenhauses (BwZk) im FNP besonderes Augenmerk verdient. Die geplante Erweiterung sei ein elementarer Baustein zur Weiterentwicklung des ältesten und größten Bundeswehrkrankenhauses hin zum „Medizin-Campus Koblenz“ für die Mediziner Ausbildung. Die angestrebte Entwicklung des „Medizin-Campus Koblenz“ birgt enorme Entwicklungschancen und kann entscheidend zur Profilbildung von Stadt und Region Koblenz beitragen.

Die Landwirtschaftskammer weist in ihrem Schreiben vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung darauf hin, dass durch das Plangebiet landwirtschaftliche Wege verlaufen und dass daher bei Realisierung des Projektes die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke sichergestellt werden muss.

## **7.8. Weitere Gemeinbedarfsflächen insbesondere Feuerwehr**

In Ergänzung zu den bereits beschriebenen Flächen werden weitere Bereiche als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Als Gemeinbedarfsfläche ist der neue zentrale Betriebshof im Industriegebiet Rheinhafen dargestellt. Hier ist zudem die neue Feuerwache für die freiwilligen Feuerwehren von Kesselheim, Metternich und Neuendorf untergebracht, welche mit dem Symbol für Feuerwehr versehen ist.

Weitere mit dem entsprechenden Symbol versehene Feuerwachen befinden sich in den Stadtteilen Niederberg, Arzheim, Ehrenbreitstein, Lay, Güls, Rübenach, Bubenheim, Stolzenfels, Horchheim und Karthause Flugfeld. Der Hauptsitz der Berufsfeuerwehr befindet sich im Stadtteil Raumental.

## **8. Bedeutsame Konversions- und Umbaubereiche**

Die Stadt Koblenz weist großflächige Liegenschaften der Bundeswehr in städtebaulich integrierten Lagen auf. In Folge des Zerfalls der Sowjetunion und des Ostblocks kam es zu einer strategischen Neuausrichtung der Bundeswehr, mit der eine deutliche Reduzierung der Personalstärke seit den neunziger Jahren von rd. 500.000 auf 200.000 einherging. Daher wurde seit diesem Zeitpunkt allgemein erwartet, dass ein großer Teil der militärischen Flächen in Koblenz mittelfristig von der Bundeswehr nicht mehr benötigt wird und für andere Nutzungen zu Verfügung gestellt werden kann. Die Bundeswehr hatte auch die Aufgabe mehrerer großflächiger Bereiche angekündigt.

Da diese Flächen sowohl im Siedlungskörper liegen als auch an die Infrastruktur angeschlossen sind, sollten diese Bereiche vorrangig vor einer Erschließung von Außenbereichsflächen einer wohnbaulichen oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Schon mit der Krimkrise und des Krieges in der Ostukraine ab 2014 hat sich die Notwendigkeit einer Stärkung der deutschen und europäischen Verteidigungsbereitschaft angekündigt. Aufgrund des von Putin befohlenen Angriffskrieges auf die Ukraine im Jahr 2022 ist eine umfassende Neuausrichtung der Verteidigungspolitik zu erwarten.

Dies führt dazu, dass die in den letzten Jahren angekündigte Konversion militärischer Liegenschaften von der Bundeswehr weitgehend widerrufen wurden. Weil diese Flächen für die Stadtentwicklung zum Teil eine sehr hohe potentielle Bedeutung haben und bereits zahlreiche vorbereitende Planungen dazu entwickelt wurden, sollen auch die aufgegebenen Konversionsprojekte hier thematisiert werden.

### **8.1. Fortgeschrittene Konversionsprojekte**

Entscheidungsprozesse bei der Bundeswehr und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind oft langwierig. Dennoch haben sich bereits einige Konversionsprojekte so konkretisiert, dass diese Bereiche im Flächennutzungsplan schon als geprüfte Neubaufäche mit der angestrebten Flächennutzung dargestellt sind. Die Erläuterungen zu diesen Flächen finden sich daher im Kapitel zu den geplanten Neubaufächen. Es handelt sich um folgende Projekte.

#### **8.1.1. Ehem. Fritsch-Kaserne**

Siehe Kapitel W\_M-NB-01-abgeschlossen – „Fritsch-Kaserne Zentraler Bereich“ auf Seite 152.

#### **8.1.2. Ehem. Hundeschule der Bundeswehr**

Siehe Kapitel G-Nord-01-abgeschlossen – „Ehem. Hundeschule Bubenheim“ auf Seite 190.

#### **8.1.3. Ehem. Standortverwaltung**

Siehe Kapitel M-LT-01 – „Ehem. StOV Feste Franz Süd“ auf Seite 134 und Kapitel G-Nord-05 – „Ehemalige-StOV-Feste Franz“ auf Seite 201.

## **8.2. Angedachte Konversionsprojekte**

### **8.2.1. Technischer Bereich West der Fritsch Kaserne**

Die Planungen für die Konversion des zentralen Bereiches der Fritsch-Kaserne und des Technischen Bereiches Ost sind bereits weit fortgeschritten. Diese Bereiche wurde daher schon als

potentielle Neubauflächen in den Flächennutzungsplan übernommen und es finden sich umfangreiche Erläuterungen dazu in den Kapiteln Siehe Kapitel W\_M-NB-01-abgeschlossen – „Fritsch-Kaserne Zentraler Bereich“ auf Seite 152.

Der Technische Bereich West ist von den Konversionsplanungen bisher jedoch ausgeschlossen und weiterhin militärisch gewidmet.

Hier befinden sich die Lagerräume der Wehrtechnischen Studiensammlung. Diese nehmen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Flächen in Anspruch, so dass ein Großteil des Geländes nicht genutzt wird. Die Bundeswehr hat zudem mitgeteilt, dass die Wehrtechnische Studiensammlung auf das Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle 41 am Metternicher Moselufer verlegt werden soll.

Daher wäre es geboten, dass auch für den technischen Bereich West Konzepte für eine zivile Folgenutzung entwickelt werden. Hier liegen Optionen für eine städtebauliche Aufwertung, da der technische Bereich West zukünftig als Barriere zwischen dem neuen Wohngebiet Fritsch-Kaserne und dem hochwertigen Erholungs- und Grünbereich des Festungsplateaus wirkt. Deshalb ist eine funktionale und gestalterische Anbindung und Verknüpfung wünschenswert.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung konnten diese Überlegungen jedoch nicht konkretisiert werden, so dass es bis auf weiteres bei der Darstellung einer Gemeinbedarfsflächen Bundeswehr im FNP bleibt.

### **8.2.2. Langemarck-Kaserne**

Laut ehemaliger Aussage der Bundeswehr wird die Langemarck-Kaserne mittel- bis langfristig nicht mehr für eine militärische Nutzung benötigt und kann somit für andere städtebauliche Entwicklungen freigegeben werden. So ist eine vollständige Verlagerung der dort noch teilweise vorhandenen Wehrtechnischen Studiensammlung (WTS) geplant. Genauere Informationen zum geplanten Zeitpunkt liegen der Stadt bisher nicht vor. Gemäß einer Pressemitteilung des Bundesamtes für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr (BAAINBw) im Mai 2017 soll die öffentliche Ausstellung der Wehrtechnischen Studiensammlung jedoch „vorerst“ in der Liegenschaft Langemarck-Kaserne erhalten bleiben.

Aufgrund der Innenstadtnähe sowie der Aussichtslage an der Mosel könnte hier eine wohnbauliche Nutzung sinnvoll sein. Als problematisch stellt sich eine solche Nutzung allerdings infolge der Verkehrslärmbelastung durch die Bundesstraße B 416 „Mayener Straße“ und die B 9 dar. Angesichts dieser Vorbelastungen sollte nach ersten Überlegungen der Bereich überwiegend als gemischte Baufläche im FNP dargestellt werden. Diese Darstellung hätte auch die Option eröffnet, die vorhandenen Hallen und großen Kasernengebäude einer kleingewerblichen oder Büronutzung zuführen zu können.

Da die Fläche vollständig bebaut ist, wären bei einer Umnutzung keine Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz zu erwarten.

In der frühzeitigen Beteiligung zum FNP hat der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Koblenz jedoch mitgeteilt, dass eine mittelfristige Aufgabe der Liegenschaft Langemarck-Kaserne durch die Bundeswehr nicht gegeben ist. Eine Überplanung als gemischte Baufläche zum jetzigen Zeitpunkt scheint aus unserer Sicht des LBB verfrüht.

Daher wird die Fläche weiterhin als Gemeinbedarfsfläche für die Bundeswehr dargestellt.

### **8.2.3. Rheinliegenschaft des BAAINBw**

Mit Schreiben vom 06.02.2017 hat das Bundesministerium der Verteidigung mitgeteilt, dass die Rheinliegenschaft des Bundesamtes für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der

Bundeswehr voraussichtlich 2019 geschlossen werden soll. Der genaue Zeitpunkt der Schließung sei vom Fortgang von Ersatz-Baumaßnahmen der Bundeswehr in Lahnstein und Trier abhängig.

Der Koblenzer Hof ist Teil der Liegenschaft und wegen unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen einsturzgefährdet. Es wird diskutiert, ob eine Sanierung noch wirtschaftlich möglich oder ob ein Neubau erforderlich ist.

Aufgrund der prominenten Lage am Konrad-Adenauer-Ufer hat die Nachnutzung der Rheinliegenschaft herausragende Bedeutung für das Stadtbild, die dortige Rheinpromenade und den hier bestehenden Schiffstourismus.

Der Koblenzer Hof wurde von 1912 bis 1913 als Grand-Hotel am Rheinufer errichtet. Bei den Luftangriffen auf Koblenz im Zweiten Weltkrieg wurde das Hotel schwer beschädigt. Es wurde vor allem im Dach- und Innenbereich nur noch vereinfacht wiederaufgebaut. Danach bezog das neu gegründete Bundesamt für Wehrtechnik und Beschaffung (BWB) das Gebäude sowie das benachbarte Preußische Regierungsgebäude.

Wegen Einsturzgefahr musste der Koblenzer Hof am 9. Dezember 2011 kurzfristig geräumt werden. Grund für die Räumung war, dass das Gebäude auf einer rostigen Stahlkonstruktion ruht, die bei einem Erdbeben einstürzen könnte. Da die Schäden offensichtlich waren, ist unverständlich, warum nicht früher Sanierungsmaßnahmen ergriffen wurden. Die Bediensteten wurden auf andere Gebäudekomplexe des BWB (heute: BAAINBw) verteilt.

Das ehemalige Grand-Hotel muss nun grundlegend saniert werden. Im Zuge einer möglichen Sanierung bestehen Überlegungen, das Gebäude wieder seiner ursprünglichen Nutzung entsprechend in ein Fünfsterne-Hotel zu verwandeln. Da allerdings ein mit dem Koblenzer Hof verbundenes Nachbargebäude weiterhin vom derzeitigen Nutzer (BAAINBw) benötigt wird, konnten bislang keine konkreten Planungen abgeschlossen werden.

Anfang 2015 wurde der Umzug des derzeitigen Nutzers in einen Neubau in Frage gestellt, so dass die Zukunft der Immobilie vermutlich noch länger ungeklärt bleibt. Im Mai 2016 wurde bekannt, dass die nach wie vor im angrenzenden Gebäude untergebrachte Dienststelle nach Lahnstein verlegt werden sollen. Der Plan einer anschließenden Rückumwandlung des nach wie vor leerstehenden Koblenzer Hofes in ein Hotel dürfte allerdings erhebliche Kosten verursachen. Alleine die statische Stabilisierung des Gebäudes ist mit 15 Millionen Euro veranschlagt.

In der frühzeitigen Beteiligung am FNP hat der Landesbetrieb Liegenschaften und Baubetreuung indes mitgeteilt, dass die BAAINBw Liegenschaft am Rheinufer weiterhin als Flächen für die Bundeswehr dargestellt werden soll. Eine Konversion ist daher kurz- bis mittelfristig unwahrscheinlich.

### **8.3. Aufgegebene Konversions-Projekte**

#### **8.3.1. Wehrtechnische Dienststelle 41**

Über viele Jahre hat das Bundesministerium für Verteidigung die Auffassung gegenüber der Stadt Koblenz vertreten, dass die Fläche der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 41 an der Mosel mittel- bis langfristig nicht mehr für militärische Zwecke benötigt wird.

Ein konkreter Termin für die Freigabe wurde allerdings nicht genannt. Vielmehr wurde der in Aussicht gestellte Freigabetermin schon mehrfach um mehrere Jahre nach hinten verschoben. Mit Schreiben vom 06.02.2017 hat das Bundesministerium der Verteidigung mitgeteilt, dass

die Wehrtechnische Dienststelle in Metternich voraussichtlich 2020 geschlossen wird. Der genaue Zeitpunkt der Schließung sei vom Fortgang von Ersatz-Baumaßnahmen der Bundeswehr in Lahnstein und Trier abhängig.

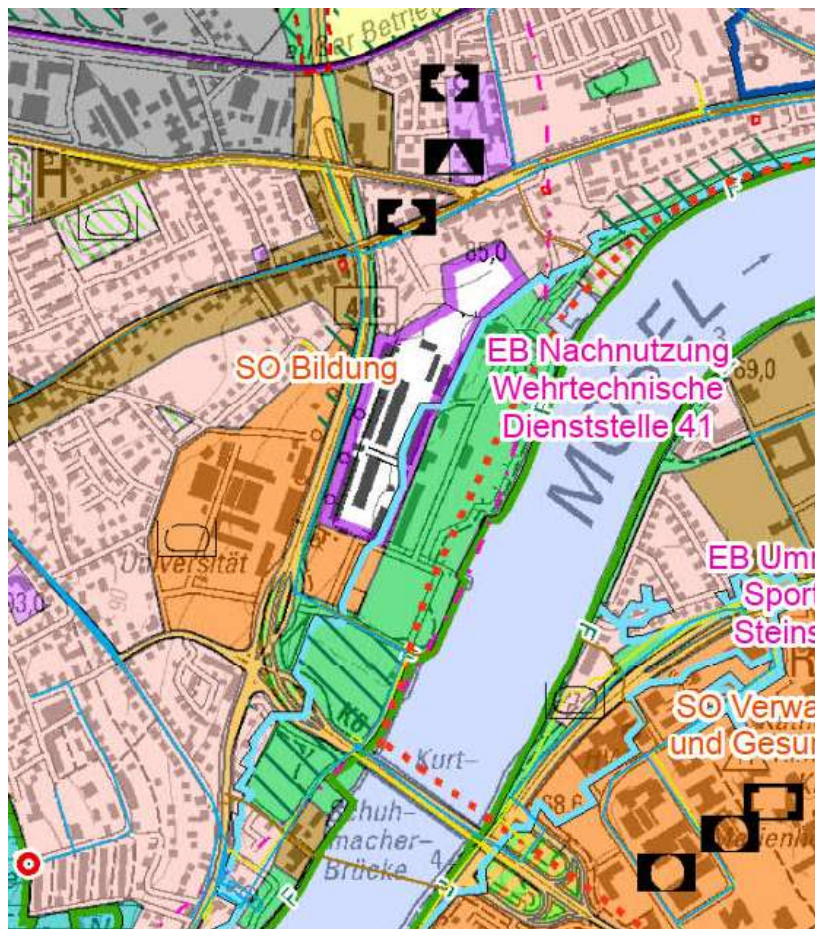
Im Mai 2017 hingegen teilt das Bundesamt für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr mit, dass alle Exponate der WTS und die Verwaltung in Metternich auf das Gelände der ehemaligen Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 41 verlegt werden sollen. Laut Pressebericht bedeute die Entscheidung auch, dass die Bundeswehr-Liegenschaft in Metternich nicht geschlossen wird.

Im Mai 2018 erfährt die Stadt Koblenz, dass die Schließung der Wehrtechnische Dienststelle aufgehoben wurde und das Gelände weiterhin militärisch genutzt werden soll. Aufgrund dieser Information wurde das Gelände entsprechend der Bestandsnutzung im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Plansymbol „Bundeswehr“ darstellt.

Unabhängig davon besitzt das Gelände aufgrund seiner Lage an der Mosel und der geringen Entfernung zur Innenstadt potentiell eine sehr hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung. Daher hatte die Stadt nach der angekündigten Konversion des Geländes frühzeitig Konzepten und Ideen für eine Nachnutzung des Geländes entwickelt.

Aufgrund der vorab genannten Standortqualitäten ist mit einer hohen Lagegunst für das Gelände als Wohnstandort zu rechnen. Bei Etablierung einer Wohnnutzung muss geprüft werden, ob und unter welchen Umständen diese vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße 416 „Winninger Straße“ geschützt werden kann.

Aufgrund der Nähe zur Universität und dem benachbarten Technologiezentrum erscheint auch eine Nutzung durch hochwertiges und technologieaffines Gewerbe sinnvoll. Dabei ist auch eine Weiternutzung der bestehenden Gebäude der WTD denkbar.



**Abbildung 26.: Ehem. Konversionskonzept zur WTD aus FNP-Vorentwurf 2017**

Ein großer Teil der WTD 41 liegt im Überschwemmungsgebiet der Mosel, so dass dort ohnehin ein generelles Bauverbot besteht. Sollte die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können, würde dieser Teil daher im FNP als Grünfläche dargestellt werden. Die Etablierung eines Erholungsparks am Wasser könnte nicht nur eine Attraktivitätssteigerung für die umgebenden Baugebiete nach sich ziehen, sondern aufgrund der Lagegunst auch stadtwweit positive Wirkung entfalten. Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes enthält für das Gelände mit Ausnahme der Herstellung einer Grünvernetzungsachse entlang der Mosel keine weiteren Zielvorstellungen. Somit würde der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer breiten Grünzone entlang der Mosel diesem Ziel entsprechen.

Ein ähnliches Konzept verfolgt die Städtebauliche Rahmenplanung „Konversionsfläche ehemalige Pionierkaserne Wasserübungsplatz“, die im Februar 2005 durch das Büro Kocks Consult Koblenz erarbeitet wurde. Hierin wird u.a. die Integration der Wehrtechnischen Dienststelle in das städtebauliche Umfeld und optional deren abschnittsweise Umnutzung untersucht.

Das im o.g. Rahmenplan definierte Moselauenpark-Konzept greift verschiedene Leitziele der Landschaftsplanung auf und integriert sie als wesentliche Bestandteile in die Entwicklungskonzeption der Rahmenplanung. Es stellt aus ökologischer und städtebaulicher Sicht eine positive Ergänzung des inzwischen bestehenden Technologiezentrums dar, indem bspw. attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, aber auch „Ruhebereiche“ geschaffen werden könnten. Dabei wäre es sinnvoll, die bereits vorbelasteten Bereiche intensiver für Freizeit und

Erholung zu nutzen und die ökologisch wertvolleren Bereiche, bspw. entlang des Moselufers, extensiver und damit zu Gunsten des Natur- und Artenschutzes zu entwickeln.

In der frühzeitigen Beteiligung zum FNP hat der Landesbetrieb Liegenschaften und Baubetreuung mitgeteilt, dass die WTD 41 als Bundeswehrflächen erhalten bleiben soll.

Es besteht die Hoffnung, dass sich die globale Gefährdungslage langfristig wieder entspannt, so dass die Fläche der WTD 41 langfristig dennoch in Richtung eines Standortes für Wohnen, Bildung und Forschung sowie Erholung und Park entwickelt werden kann.

### **8.3.2. Gneisenau-Kaserne**

Mit Schreiben vom 06.02.2017 hat das Bundesministerium der Verteidigung mitgeteilt, dass die Gneisenau-Kaserne voraussichtlich 2021 geschlossen wird. Der genaue Zeitpunkt der Schließung sei vom Fortgang von Ersatz-Baumaßnahmen der Bundeswehr in Lahnstein und Trier abhängig.

Aufgrund des großen Flächenumfanges hatte die Stadtverwaltung erste Ideen und Konzepte für eine zivile Folgenutzung erarbeitet. Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes Koblenz wurde die Idee entwickelt, nach Aufgabe der militärischen Nutzung auf einem Teil der Gneisenau-Kaserne eine Einzelhandelsnutzung zu etablieren, um so auch die Versorgung der Stadtteile Pfaffendorfer Höhe und Horchheimer Höhe zu verbessern. Darüber hinaus ist aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Wohngebiete die Etablierung von gemischten Wohnanlagen (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau) denkbar. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes sollten die Wohnanlagen durch geeignete Einrichtungen (Kindergarten, Apotheke, Bäckerei, nicht störendes Kleingewerbe, Friseur, Bank usw.) ergänzt werden.

Im Mai 2019 wurde der Stadtverwaltung indes bekannt, dass die Gneisenau-Kaserne bis auf Weiteres nicht geschlossen werden soll. Daher wird das Gelände im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem ergänzenden Symbol „Einrichtung der Bundeswehr“ dargestellt.

In der frühzeitigen Beteiligung zum FNP hat der Landesbetrieb Liegenschaften und Baubetreuung mitgeteilt, dass die Gneisenau Kaserne als Bundeswehrflächen erhalten bleiben soll.

Es besteht die Hoffnung, dass sich die globale Gefährdungslage langfristig wieder entspannt, so dass die Fläche der Gneisenau-Kaserne langfristig dennoch in Richtung eines Standortes für Wohnen und Nahversorgung entwickelt werden kann.

## **8.4. Nicht militärische Umbaubereiche**

Neben der Umnutzung militärisch genutzter Bereiche wird in Einzelfällen auch die Umnutzung ziviler Liegenschaften angestrebt.

### **8.4.1. Umnutzung Sportplatz Steinstraße**

Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz wird festgestellt, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen im günstigem Preissegment größer als das Angebot ist. Gleichzeitig entfallen viele geförderte Sozialwohnungen in den 2020er Jahren aus der Mietpreisbindung. Zudem werden kaum neue Sozialwohnungen gebaut.

Daher ist es das Ziel der Stadt Koblenz, den Bau von kleinen preisgünstigen Wohnungen und insbesondere den Bau von mietpreisgebundenen Sozialwohnungen zu fördern. Der Bau dieser Wohnungen soll durch die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH erfolgen, da sich dieses

Unternehmen zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt Koblenz befindet und daher auch wohnungswirtschaftlichen Zielen verpflichtet ist.

Auch die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat auf Kostendeckung zu achten und eine mittel- bis langfristige Verzinsung des investierten Kapitals sicherzustellen. Nach Angabe der Wohnungsbaugesellschaft kann dies bei den derzeitigen Marktbedingungen beim Bau von Sozialwohnungen nur schwierig gewährleistet werden.

Hieran anknüpfend wurde die Idee entwickelt, dass die Stadt Koblenz ihrem Wohnungsbaunternehmen ein städtisches Grundstück für die Entwicklung eines Sozialwohnungsprojektes zur Verfügung stellt. Der Sportplatz an der Steinstraße ist aufgrund der Innenstadtnähe besonders für zukünftige Bewohner ohne eigenen PKW geeignet. Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist im benachbarten Umfeld bereits im Besitz mehrere Wohngebäude, was zu Synergieeffekten führen kann. Für die jetzigen Nutzer des Sportplatzes sollte eine alternative Übungsstätte auf der nicht weit entfernten Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese angeboten werden.

Die Koblenzer Wohnbau GmbH hat den Boden des Sportplatzes untersucht und es wurden Hinweise auf Kontaminationen festgestellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse hat die Koblenzer Wohnbau GmbH mitgeteilt, wegen der damit verbundenen Risiken nicht mehr als Entwickler für ein Wohnbauprojekt auftreten zu wollen. Das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung an diesem Standort wurde von der Stadt jedoch nicht aufgegeben. Alternativ wird der Verkauf an einen privaten Investor erwogen.

Im August 2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Quartier im Rauental zwischen Steinstraße und Blücherstraße“ durch den Stadtrat beschlossen, um das Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen. Daher wird der Bereich im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

## 9. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Größere und besondere Spielplätze in Koblenz sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet. Ergänzend werden Spielplätze ab einer Größe von 2.500qm als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt.

Zu den herausragenden Spielplatzangeboten in Koblenz zählt der Wasserspielplatz am Deutschen Eck, der Spielplatz Fort Bleidenberg auf dem Festungsplateau Ehrenbreitstein, der Spielplatz „Schatzkästchen der Kaiserin Augusta“ und die Skateranlage vor dem Schloss, die jeweils anlässlich der Bundesgartenschau angelegt wurden. Darüber hinaus sind größere oder besondere Spielplätze z.B. in der Passivhaussiedlung auf dem Asterstein, das Spielhaus am Peter-Altmeier-Ufer oder am Remstecken im Stadtwald.

Besonders große Sportanlagen, deren Einzugsbereich sich über mehrere Stadtteile erstreckt, werden in Koblenz als Bezirkssportanlagen bezeichnet.

Die große Sportanlage am Sandgaßweg in Moselweiß wird als „Bezirkssportanlage Schmitzer Wiese“ bezeichnet. Auch die Sportanlagen am Fort Asterstein und nördlich von Kesselheim werden als Bezirkssportanlagen bezeichnet. Mit der Bezeichnung Bezirkssportanlage soll zum Ausdruck gebracht werden, dass sich der Einzugsbereich der Anlagen über mehrere Stadtteile erstreckt und diese Anlagen daher herausragende Bedeutung für den Vereins- und Schulsport aufweisen.

Spiel- und Sportanlagen können nicht immer exakt voneinander abgegrenzt werden. Dies trifft insbesondere auf Freizeitsportanlagen wie Volleyball- oder Basketballanlagen zu. Daher werden im FNP-Neuaufstellung die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der gleichen Flächensignatur belegt. Bei der Punktsymbolik wird die Unterscheidung von Spiel- und Sportanlagen gemäß Planzeichenverordnung beibehalten, wenn auch die Übergänge meist fließend sind. So werden Bolzplätze in der Regel als Spielanlagen und nicht als Sportanlagen eingestuft.

Zu den Sportanlagen zählen auch Hallen- und Freibäder. Der Standort des neuen Moselbades ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt und mit dem Symbol für „Badeplatz, Schwimmbad“ versehen. Ein weiteres, kleineres Hallenbad befindet sich im Stadtteil Goldgrube (Schul- und Vereinsschwimmbad „Beatusbad“). Beim Schwimmbad der Realschule auf der Karthause handelt es sich um ein reines Schulschwimmbecken. Es liegt in einer Gemeinbedarfsfläche für Schulen und ist nicht mit einem eigenen Symbol für Badeplatz, Schwimmbad versehen. Das Freibad der Stadt Koblenz liegt an der Nordspitze des Stadtteils Oberwerth. Es ist ebenfalls als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt und mit dem Symbol „Badeplatz, Schwimmbad“ versehen.

Als Fläche für Sport- und Spielanlagen „Sportanlagen“ werden sowohl das Stadion Oberwerth als auch Sporthallen oder größere Sportanlagen bestehend aus mehreren Sportplätzen (Tennis, Fußball, Volleyball) gekennzeichnet.

### 9.1. Entwicklung der Sportanlagen

Im bisherigen Flächennutzungsplan, der im Jahre 1983 rechtswirksam wurde, waren zahlreiche Flächen für umfassende Erweiterungen von Sportanlagen dargestellt.

Der überwiegende Teil dieser Erweiterungsflächen wurde in dem rund 40-jährigen Geltungszeitraum des bisherigen FNP jedoch nicht realisiert. Zum Zeitpunkt der Arbeiten zur Neuaufstellung des FNP ab 2020 waren auch keine Bestrebungen zur Realisierung dieser Sportflächen feststellbar.

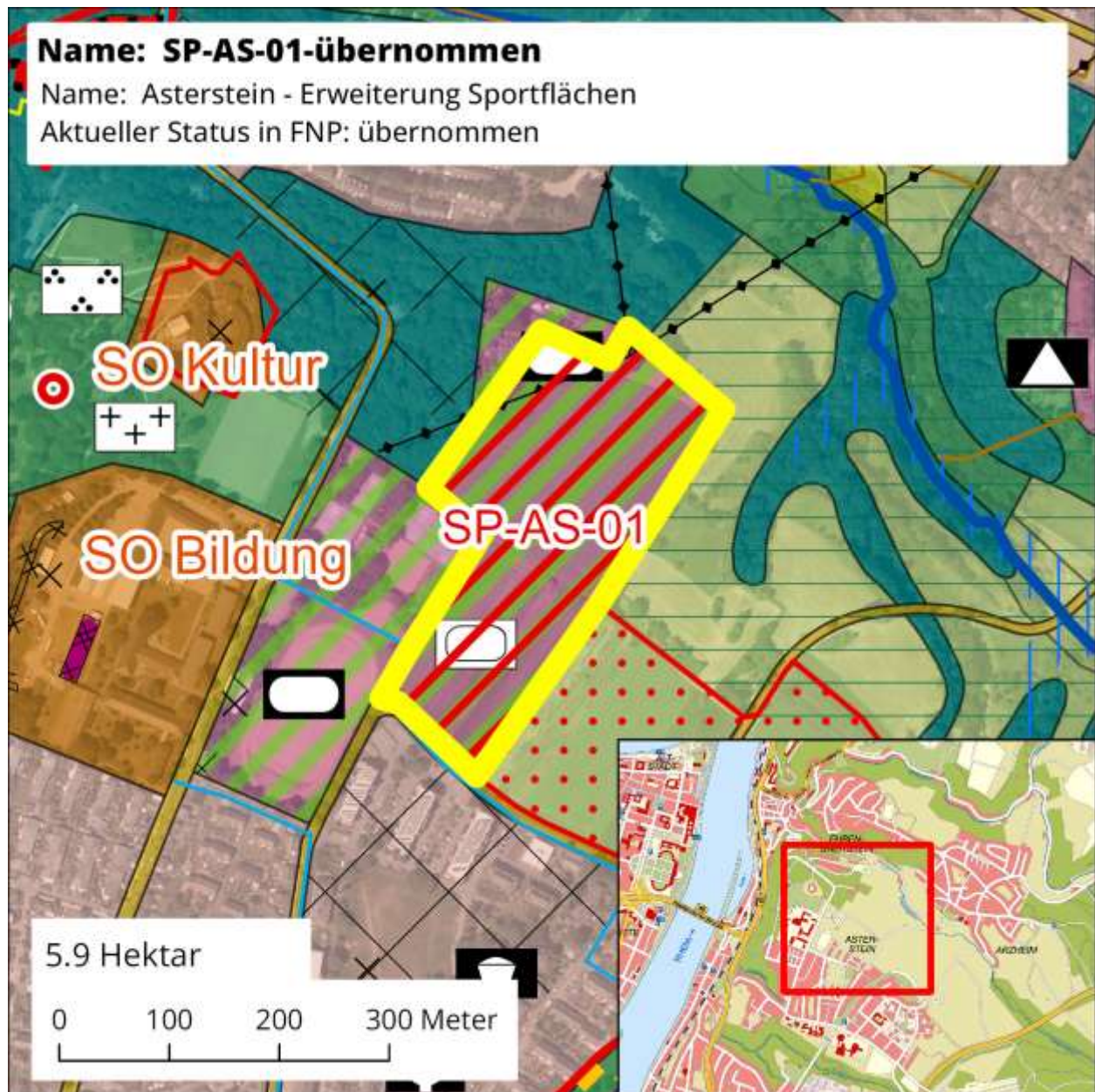
In einem ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Planes wurde daher auf einen großen Teil der Erweiterungsflächen verzichtet, weil eine Realisierung als unrealistisch betrachtet wurde. Dazu trug auch bei, dass eine viele Erweiterungsflächen in ökologisch sensiblen Bereichen liegen und daher eine Realisierung auch unter Umweltgesichtspunkten problematisch ist.

Das Sport- und Bäderamt der Stadt Koblenz hatte bereits im verwaltungsinternen Vorfahren zur Abstimmung des FNP-Entwurfes eine Stellungnahme abgegeben und dem Entwurf im Grundsatz zugestimmt. Daher wurde die frühzeitige Beteiligung mit einem FNP-Entwurf durchgeführt, der gegenüber dem bisherigen FNP nur wenige Erweiterungsflächen für den Sport vorsah.

Während der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass für die Verlagerung des Sportplatzes Lindenallee auf dem Asterstein, die aufgrund der Neugestaltung des Festungsparks Fort Asterstein diskutiert wird, Erweiterungsflächen für die Bezirkssportanlage Asterstein im FNP dargestellt werden sollten.

Dies war Anlass für das Sport- und Bäderamt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung anzuregen, dass die umfangreichen Erweiterungsflächen für Sport, wie sie im bisherigen FNP ausgewiesen waren, auch in den neuen FNP übernommen werden sollten. Inwieweit dies sinnvoll ist, wurde verwaltungsintern diskutiert und ein Vorschlag erarbeitet, der Anfang 2023 nach einer Beratung im Sportausschuss vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität zur Integration in den FNP beschlossen wurde.

## 9.2. SP-AS-01 – „Erweiterung Bezirksportanlage Asterstein“



### Kurzbeschreibung und Fazit

Vom Sport- und Bäderamt wurde die Aufnahme einer 19 Hektar großen Erweiterungsfläche für die Bezirkssportanlage Asterstein, die bisher 4 Hektar groß ist, angeregt.

Wegen Konflikten mit Umweltbelangen und der Landwirtschaft wurde die Erweiterungsfläche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auf endgültig 6 Hektar reduziert. Auch auf 6 Hektar können alle angedachten neuen Sportanlagen untergebracht werden.

### Allgemeine Beschreibung

Im bisherigen Flächennutzungsplan des Jahres 1983 waren auf dem Asterstein Erweiterungsflächen für Sport- und Kleingartenanlagen mit einer Größe von insgesamt 19 Hektar dargestellt, wobei keine genaue Grenze zwischen Sport- und Kleingartenanlagen vorgenommen wurde.

Die bestehenden Sportanlagen auf dem Asterstein an der Lindenallee sind im Jahre 2023 rund 4 Hektar groß.

In Verbindung mit der Gestaltung des Festungsparks Fort Asterstein gab es 2023 Überlegungen zur Verlagerung des Sportplatzes Lindenallee. Für den Sportplatz zuzüglich Nebenanlagen werden 1,5 bis 2 Hektar Erweiterungsflächen benötigt.

Das Sport- und Bäderamt hat einen Konzeptionsplan vom 3.8.2022 vorgelegt, nachdem für folgende neue Sportanlagen Erweiterungsflächen von 6 Hektar erforderlich sind: Sportplatz Verlagerung Lindenallee, Baseball-Spielfeld, Cricket-Spielfeld, American Football Spielfeld, Skater-Park, Street-Basketball, Cage-Soccer, Multifunktionsspielfeld, Street-Hockey, Outdoor-Fitness, Pumptrack-Parcours und Umkleide / Gastronomie. Weiterhin wird angeregt noch weitere 4 Hektar Reserveflächen für Sportanlagen auf dem Asterstein im FNP vorzusehen.



Als Kompromiss zwischen den Entwicklungsvorstellungen des Sportamtes und den Zielen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hat die Verwaltung vorgeschlagen, auf dem Asterstein 10 Hektar Erweiterungsflächen für Sportanlagen darzustellen, so dass hier eine zentrale Bezirkssportanlage für die rechte Rheinseite entstehen kann.

Bei der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum und die Landwirtschaftskammer erhebliche Bedenken gegen die Größe der geplanten Erweiterung vorgetragen. Im Rahmen der Abwägung über diese Stellungnahme hat die Verwaltung vorgeschlagen, dass auch mit Blick auf eine ausgewogene Verteilung von

Erweiterungsflächen für Sportanlagen im Stadtgebiet die Sonderbaufläche SP-AS-01 „Erweiterung der Bezirkssportanlage Asterstein“ mit 6 Hektar abgegrenzt werden soll. Auch bei dieser Abgrenzung könnten alle im Konzeptionsplan neu angedachten Sportanlagen realisiert werden. Dieser Beschlussempfehlung ist der ASM in seiner Sitzung am 19.03.2024 gefolgt. Ein Antrag der Grünen, die Erweiterung der Sportfläche auf 3 ha zu begrenzen, fand in dieser Sitzung keine Mehrheit.

Diese neue Erweiterungsfläche wird als Neubauprojekt SP-AS-01 geführt und im Rahmen der Fortschreibung der Umweltprüfung untersucht. Etwaige Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung sind in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu untersuchen und zu regeln.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans sieht für die betroffenen Flächen den Erhalt des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes, das mit gliedernden Elementen wie Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze und Baumreihen angereichert werden soll.

Die Ergänzung der Umweltprüfung im Jahr 2022 stuft das Konfliktpotenzial als „sehr hoch“ ein und empfiehlt dringend, die Fläche von einer Bebauung freizuhalten, um erforderliche Mindestflächen für den Biotopverbund und den Populationsaustausch zu sichern. Die Möglichkeit einer wirksamen Kompensation ist laut Umweltbericht nicht gegeben.

Insgesamt handelt es sich um bedeutsame Bereiche für den Freiraumschutz. Die siedlungsgliedernden Freiräume stellen wichtige Bereiche zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen und für die siedlungsbezogene Naherholung dar. Zwischen den Siedlungsflächen sind sie Vernetzungselemente von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Verbindungen von Naherholungsgebieten und Klimaschneisen.

Die Erweiterungsfläche ist Teil eines Grünzuges und einer Grünzäsur, die im Regionalplan ausgewiesen sind. Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der Grünzäsuren und der regionalen Grünzüge nicht zulässig. Der Umweltgutachter empfiehlt, den gesamte Bereich nordöstlich von Asterstein zwischen Ortsrand und Blindtal für die siedlungsnaher Erholung sowie für den Arten- und Biotopschutz zu erhalten und entwickeln.

Aus Sicht der Stadtentwässerung ist teilweise eine Beeinträchtigung der Erweiterungsfläche SP-AS-01 infolge von Starkregen ab SRI 7(HQ100) erkennbar und entsprechend zu berücksichtigen. Bei einer Flächenerweiterung wären zusätzliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen der kommunalen Vorsorge erforderlich.

### **Regional- und Landesplanung**

Der Bereich der potentiellen Sportanlage SP-AS-01 liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan sowohl in einen regionalen Grünzug als auch in einer Grünzäsur.

In regionalen Grünzügen darf gemäß Ziel 53 des Regionalplanes keine flächenhafte Besiedlung stattfinden. In Grünzäsuren ist gemäß Ziel 54 eine Bebauung generell nicht zulässig. Die Ziele der Raumordnung sind verbindlich und können nicht auf dem Wege der Abwägung überwunden werden.

Vor diesem Hintergrund wurde die Planung mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt. In einer E-Mail vom 23.08.2023 bestätigt diese, dass ein Abweichungsverfahren von den Zielen 53 und 54 nicht erforderlich ist, sofern im Rahmen der Erweiterung der Sportanlagen keine Hochbauten innerhalb des Regionalen Grünzugs oder der Grünzäsur errichtet werden.

**Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

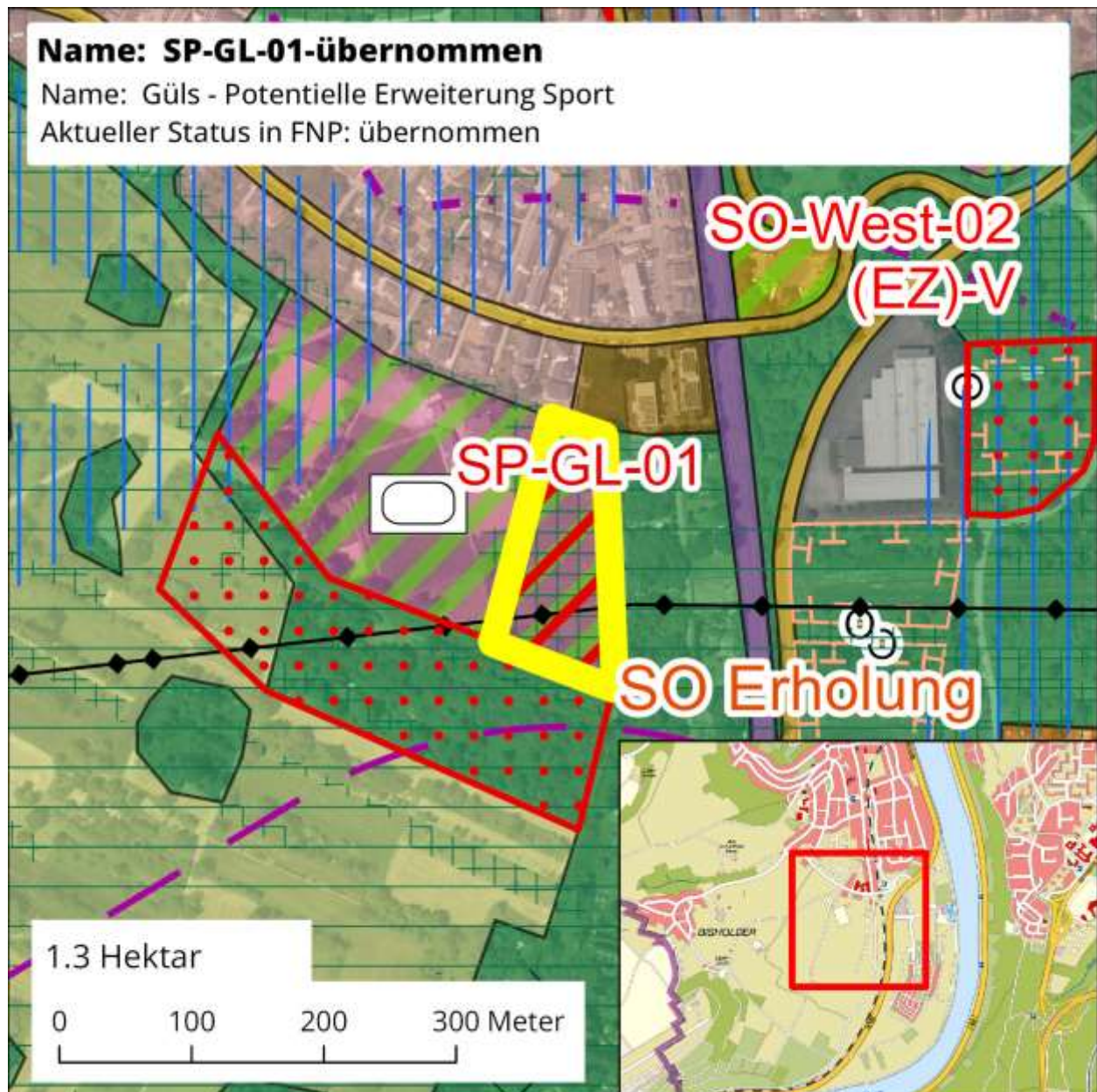
Auf dem Asterstein werden rund 6 Hektar als Erweiterungsflächen für Sportanlagen dargestellt.

Der ASM hat am 24.01.2023 die Beratung zu der Erweiterungsfläche vertagt, um eine ergänzende Beratung im Sport- und Bäderausschuss zu ermöglichen. Im ASM am 25.04.2023 wird die Aufnahme der Erweiterungsfläche in den FNP mehrheitlich beschlossen.

Aufgrund kritischer Stellungnahmen des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum und der Landwirtschaftskammer zu der vormals mit 10 ha geplanten Erweiterung im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Erweiterungsflächen auf 6 ha reduziert.

Die entsprechend geänderte Plandarstellung wird Gegenstand einer zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sein.

### 9.3. SP-GL-01 – „Erweiterung Sportplatz Güls“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Der Sportplatz Güls soll erweitert werden. Hierzu wurden als Varianten eine Erweiterung nach Osten und eine Erweiterung nach Südwesten diskutiert. Beide Möglichkeiten sind mit hohen Umweltkonflikten verbunden.

Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die Erweiterungsfläche nach Osten in den FNP übernommen werden soll. Eine Umsetzung ist indes erst möglich, wenn die dort umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vorab verlegt wurden.

#### Allgemeine Beschreibung

Die Freiflächen östlich des Sportplatzes Güls sind im Bebauungsplan 259 als Sportflächen ausgewiesen und bieten sich daher auf den ersten Blick für eine Erweiterung der Sportanlagen dar. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes 260 „Neubaugebiet Güls Süd“ wurden diese Flächen

jedoch als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan 260 überlagert und ersetzt den Bebauungsplan 259 in diesem Teilbereich. Die Flächen stehen daher nach derzeitiger Rechtslage nicht für den Bau eines neuen Sportplatzes zur Verfügung.

Der Ortsbeirat Güls hatte auf Antrag der CDU-Fraktion am 22.08.2007 beschlossen, dass der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 259 „Sportplatz Güls“ zur Ermöglichung des Bebauungsplanes 260 „Neubaugelbiet Güls Süd“ als Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt werden soll. Der Stadtvorstand hat am 10.12.2007 und der Sport- und Bäderratsausschuss am 25.04.2008 diesem Vorgehen zugestimmt.

Zwischenzeitlich ist der BSC Güls dennoch der Auffassung, dass die als Kompensationsflächen festgesetzten Bereiche östlich des bestehenden Sportplatzes für den Bau eines neuen Sportplatzes in Anspruch genommen werden sollen. Voraussetzung dafür ist, dass die dort realisierten Ausgleichsmaßnahmen verlegt werden. Darüber hinaus erzeugt der Neubau des Sportplatzes einen eigenen Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen, so dass bei Realisierung dieser Idee grob gerechnet ein doppelter Bedarf an Ausgleichsflächen besteht. Derzeit ist nicht klar, wo dieser Bedarf gedeckt werden könnte.

Im Umfeld des Sportplatzes sind darüber hinaus zahlreiche weitere Flächen durch den Bebauungsplan 260 als Ausgleichsflächen festgesetzt. Vor diesem Hintergrund bieten sich auch diese Flächen nicht für die Realisierung eines weiteren Sportplatzes an.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der geeignete Standort für den neuen Sportplatz Güls derzeit nicht abschließend geklärt werden kann, weil die überwiegende Zahl der in Frage kommenden Fläche im Umfeld der bisherigen Sportanlagen aus naturschutzfachlicher Sicht von hoher Relevanz sind bzw. Bestandteil des Ausgleichsflächenregimes zum Bebauungsplan Nr.260 sind.

Um dem Wunsch des Sportvereins zu entsprechen, soll die Fläche für Sport- und Spielanlagen im südlichen Güls nach Osten auf die festgesetzte Ausgleichsfläche erweitert werden. Dieser Bereich wird als SP-GL-01 bezeichnet. Der Sportplatz kann dort indes erst gebaut werden, wenn die angesprochene Ausgleichsflächenproblematik gelöst wurde.

Um dennoch eine Bewertung der alternativ möglichen Standortbereiche unter Umweltgesichtspunkten vornehmen zu können, soll ein erweiterter potentieller Standortbereich südlich und südöstlich des bestehenden Sportplatzes bei der Fortschreibung des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Wenn sich herausstellt, dass sich eine Erweiterung nach Westen nicht realisieren lässt, liegen dann zumindest schon Bewertungen für die alternativen Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden oder Südosten vor.

Nach Abstimmung zwischen dem Sport- und Bäderratsamt und dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung am 29.11.2022 soll zudem die Fläche für Sportanlagen im Bereich der Tennisplätze gegenüber dem FNP-Entwurf der frühzeitigen Beteiligung etwas erweitert werden. Dabei handelt es sich um eine kleinflächige Anpassung des Entwurfes, mit dem Erweiterungsmöglichkeiten für die Tennisanlage geschaffen werden.

### **Umweltbelange**

Die Umweltprüfung bewertet das Konfliktpotenzial einer Erweiterung des Sportplatzes nach Südwesten als „sehr hoch“, da Streuobstwiesen und artenreiches Grünland gesetzlich geschützte Biotope darstellen. Auch die artenschutzrechtlichen Konflikte sind nach Einschätzung des Gutachters selbst unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht lösbar, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten.

Für die östliche Teilfläche sieht der Maßnahmenplan des Landschaftsplans den Erhalt, die Pflege und die weitere Entwicklung der Streuobstwiesen vor.

Die Umweltprüfung sieht in der angelegten Kompensationsfläche eine hohe Bedeutung mit großem Entwicklungspotenzial für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche steht in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Streuobst-Biotopkomplex, in dem sich alte Obst- und Walnussbäume befinden. Durch eine Erweiterung der Sportanlagen würde die rechtskräftig festgesetzte und durchgeführte Kompensationsmaßnahme vollständig zerstört. Wirksame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nach Einschätzung des Gutachters nicht möglich.

Insgesamt handelt es sich bei den Flächen um einen bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz, der im Regionalplan als Regionaler Grünzug ausgewiesen ist. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig. Hierzu zählen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen.

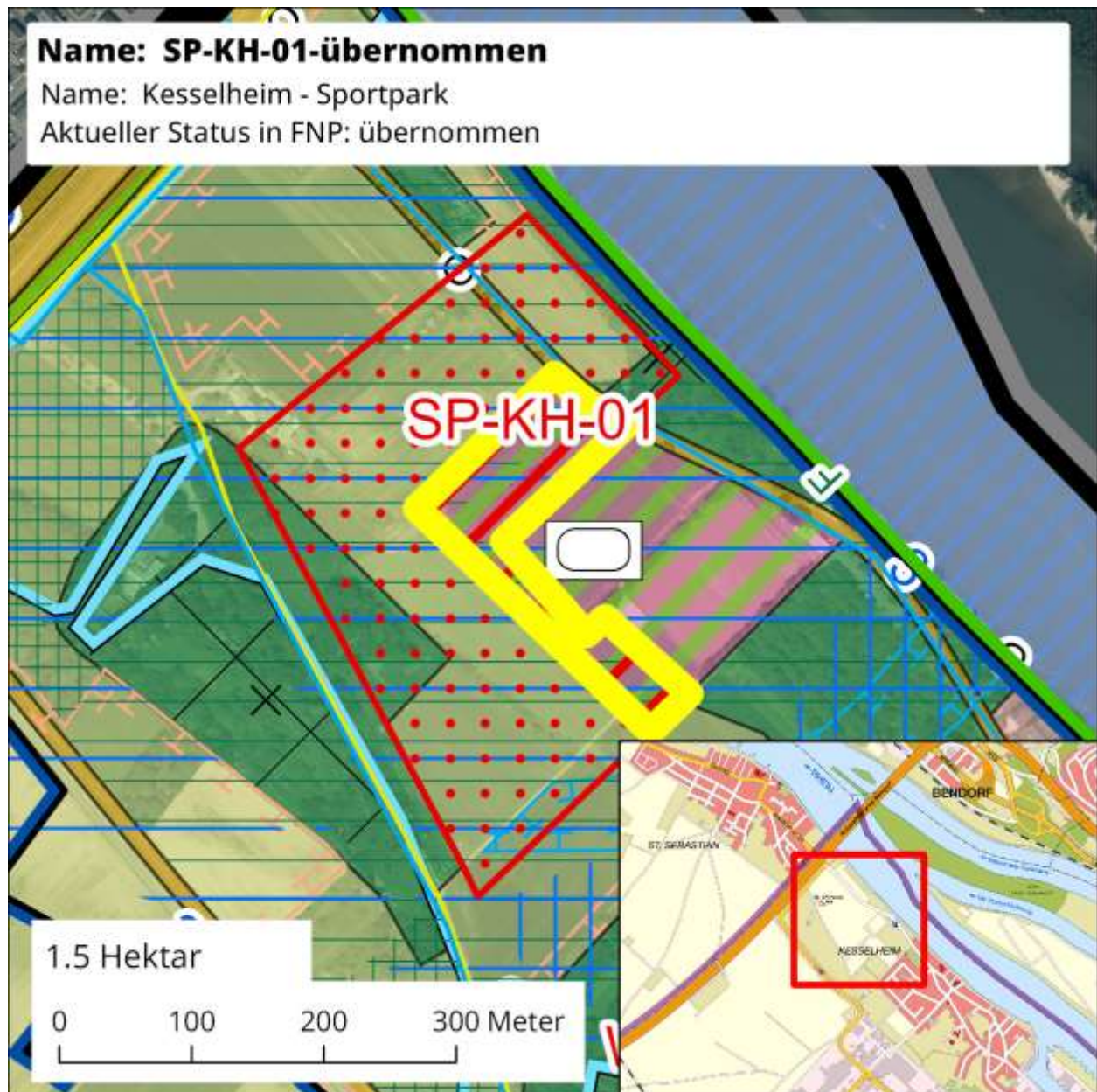
Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass hier aber die Einschätzung, die die SGDN zur Erweiterung der Bezirkssportanlage Asterstein vorgetragen hat, analog zur Anwendung kommen kann. Demnach liegt kein Konflikt mit der Regionalplanung vor, wenn innerhalb des Regionalen Grünzuges im Rahmen der Erweiterung des Sportplatzes keine Hochbauten errichtet werden.

Der Umweltgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Streuobstkomplex um Güls keine weiteren Flächenverluste durch Überbauung verträgt und weist daraufhin, dass die südwestlichen Teilflächen aus den o.g. Gründen im FNP nicht als Flächen für die Erweiterung von Sportanlagen dargestellt werden können und empfiehlt weiterhin auch auf die östliche Fläche zu verzichten.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Am 25.04.2023 hat der ASM einstimmig beschlossen, dass dem Wunsch des Sportvereins entsprochen werden soll, die Erweiterungsfläche für Sport- und Spielanlagen im südlichen Güls nach Osten auf der festgesetzten Ausgleichsfläche auszuweisen. Der Sportplatz kann dort indes erst gebaut werden, wenn die angesprochene Ausgleichsflächenproblematik gelöst wurde.

#### 9.4. SP-KH-01 – „Erweiterung Sportpark Kesselheim“



##### Kurzbeschreibung und Fazit

Im FNP-Aufstellungsverfahren wurde eine erhebliche Erweiterung der Bezirkssportanlage Kesselheim diskutiert. Diese konnte wegen Konflikten mit der Umwelt, dem Hochwasserschutz, dem Grundwasserschutz und der Landwirtschaft nicht umgesetzt werden.

Stattdessen sieht der FNP eine kleinere Arrondierung der Anlage vor, bei der Konflikte bei Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussichtlich gelöst werden können.

##### Allgemeine Beschreibung

Die Bezirkssportanlage Kesselheim liegt im Nordwesten von Kesselheim zwischen dem Ortsrand und der A 48 in der Nähe des Rheins. Zwischenzeitlich gab es Überlegungen, die Anlage mit zwei vorhandenen Sportplätzen durch den Neubau von zwei weiteren Sportplätzen nach Südwesten zu erweitern. Für diese Erweiterung sollten Flächen im FNP ausgewiesen werden.

## **Umweltbelange**

Gemäß Landschaftsplanes sollen in diesem Bereich Biotope, die für Flussauen typisch sind, und extensives Grünland mittlerer Standorte entwickelt werden. Bestehende Äcker sollten in extensives Grünland umgewandelt werden. Darüber hinaus sieht der Maßnahmenplan eine Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen vor.

Das Umweltgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage im rechtsverbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins die Ausweisung einer Bezirkssportanlage nordwestlich von Kesselheim nicht zulässig ist. Hinzu kommt, dass annähernd die gesamte Fläche gem. LEP IV zum landesweiten Biotopverbund gehört und im WSG Zone III liegt. Außerdem weist der gesamte nicht bebaute Bereich nordwestlich von Kesselheim eine sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für den regionalen und lokalen Biotopverbund auf. Wirksame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht möglich. Die artenschutzrechtlichen Konflikte sind wenn überhaupt nur mit sehr hohem Aufwand lösbar.

Der Umweltgutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Bezirkssportanlage nicht im FNP ausgewiesen werden kann und der Bereich zwischen dem Ortsrand Kesselheim und der A 48 von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten ist.

Vor allem durch die Lage in einem rechtsverbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet empfiehlt die Stadtverwaltung, die potentielle Baufläche nicht in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Selbst ohne das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wäre eine Ausweisung der potentiellen Baufläche durch die sehr hohen Konfliktpotentiale mit der Umwelt fraglich. In der Entwurfsfassung des FNP, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, war die Erweiterung des Sportparks Kesselheim daher verworfen.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat das Sport- und Bäderamt jedoch darauf hingewiesen, dass dringender Bedarf für eine Erweiterung der Sportflächen in Kesselheim besteht. Daraufhin wurde geprüft, welche Flächen trotz der Restriktionen durch den Natur- und Hochwasserschutz für eine Erweiterung in Frage kommen könnten. Hier wurde eine moderate Ausdehnung der Sportflächen nach Nordwesten und Südwesten als sinnvoller Kompromiss zwischen dem Bedarf an weiteren Sportflächen und den Restriktionen durch Umweltschutz / Hochwasserschutz in FNP aufgenommen.

## **Grundwasserschutz**

Mit Schreiben vom 26.10.23 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur und Genehmigungsdirektion im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass die Fläche in der Schutzzone IIIA des mit Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets Koblenz-Urmitz liegt. Nach der Bestimmung der RVO unter § 3 Nr. IIIA.14 ist die Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich im Grundsatz verboten. Im vorliegenden Fall kann der geplanten moderaten Ausdehnung der Sportflächen wasserwirtschaftlich zugestimmt werden, da das Gefährdungsmaß für das Grundwasser nicht dasjenige aus Wohnbebauung übersteigt, welche in der Schutzzone IIIA zulässig ist.

Es ist deshalb ein Bebauungsplan für das Vorhaben aufzustellen, mit dem zeitgleich auch die Befreiung von dem o.g. Verbot beantragt wird. Die Planunterlagen hierzu sind durch einen nach § 103 planvorlageberechtigten Fachplaner zu erarbeiten und im Gefährdungsmaß für das Grundwasser unter allen Aspekten aus Bau und Betrieb zu beurteilen. Auch die Belange des Hochwasserschutzes sind abzuarbeiten und zu berücksichtigen.

Weiterhin gibt die Regionalstelle den Hinweis, dass bereits für die zurückliegende Erweiterung um die nordwestlich gelegene Sportplatzfläche der VfL 09/31 Kesselheim e.V. von der SGD

Nord mit Bescheid vom 16.03.2015, Az. 323-V64-111-00 000-10/199-14, über die Stadtverwaltung Koblenz eine entsprechende Befreiung und Ausnahmegenehmigung erhalten hatte.

### **Archäologie**

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Fundstelle. Hier wurde im Rahmen von Oberbodenabdeckungen ein frühgeschichtliches Grab festgestellt. Es ist mit weiteren Befunden dieser Art zu rechnen.

### **Landwirtschaft**

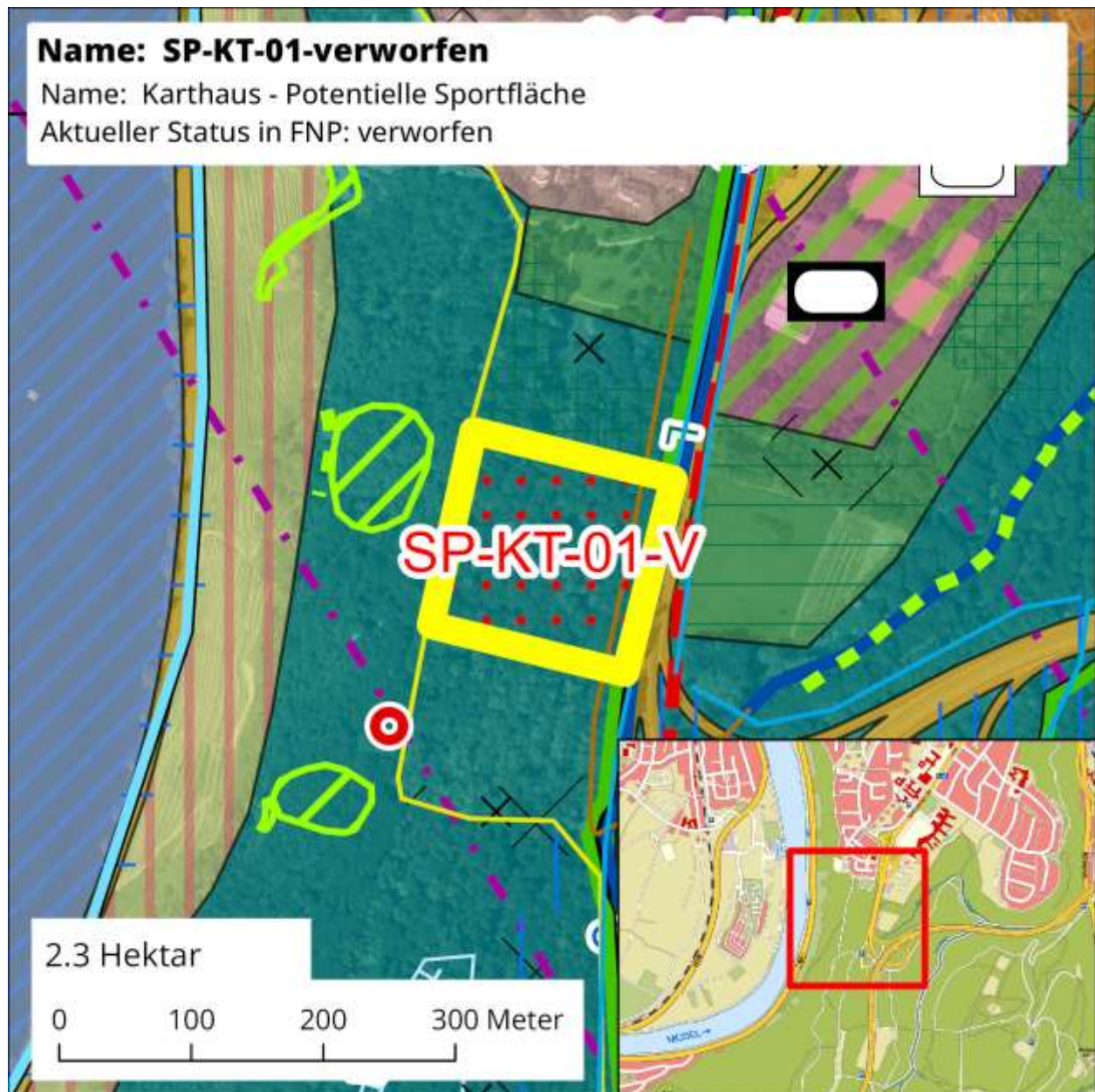
Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung überplant der potentielle Sportpark Kesselheim eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle, den St. Michaelshof. Ferner werden unmittelbar an diese Hofstelle angrenzende landwirtschaftliche Flächen überplant. Durch diese Planung wird die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes zerstört. Seitens der Landwirtschaftskammer tragen wir daher erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der SP-KH-01 Fläche vor.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung bezieht sich diese Kritik auf die vormals geplante erhebliche Erweiterung des Sportparks, die zwischenzeitlich zugunsten einer kleinen Arrondierung aufgegeben wurde. Eine Überplanung oder Gefährdung des Hofes ist durch die Arrondierung nicht zu befürchten.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Nordwestlich und südwestlich des Sportparks Kesselheim sollen ca. 1,5 Hektar Erweiterungsflächen für Sportanlagen im FNP dargestellt werden. Dieser Empfehlung ist der ASM in seiner Sitzung am 25.04.2023 mehrheitlich gefolgt.

## 9.5. SP-KT-01-verworfen – „Karthause Neubau Sportfläche“



### Kurzbeschreibung und Fazit

Vom Sport- und Bäderamt wurde angeregt, die Aufnahme der potentiellen Sportflächen in den FNP zu prüfen, weil diese Fläche im bisherigen FNP von 1983 als Fläche für den Sport ausgewiesen war.

Wegen Konflikten mit der Umwelt und der Regionalplanung sowie Problemen bei der Erschließung wurde erkannt, dass die Fläche nicht für den Neubau einer Sportanlage geeignet ist. Auf eine Übernahme in den FNP wird verzichtet.

### Allgemeine Beschreibung

Im bisherigen FNP ist der „Exerzierplatz auf der Karthause“ als mögliche Erweiterungsfläche für Sportanlagen dargestellt. Im Entwurf zur FNP-Neuaufstellung wurde auf diese Darstellung verzichtet, weil der Bereich zwischenzeitlich Bestandteil des Stadtwaldes ist. Auf eine Rodung

von Waldflächen soll möglichst verzichtet werden. Das Gelände wurde vormals von der Bundeswehr als Erprobungsstelle genutzt und weist daher zahlreiche rd. 2m tiefe Gräben bzw. Wälle zur Abgrenzung der ehemaligen Schießbahnen auf. Es ist für eine Bebauung daher schlecht geeignet. Der nördliche Bereich des Exerzierplatzes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71e und ist dort als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Bei der Abstimmung zwischen dem Sport- und Bäderamt und dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung am 29.11.2022 wurde darüber Einigkeit erzielt, dass die Fläche für die Realisierung von Sportanlagen nicht gut geeignet ist. Daher soll hier auf die Erweiterungsflächen Sport verzichtet werden. Um weitere Informationen zu den Umweltbelangen zu erhalten, soll der Bereich als Prüfflächen SP-KT-01v im FNP-Aufstellungsverfahren geführt und bei der Fortschreibung der Umweltprüfung zum FNP untersucht werden.

Aufgrund einer in diesem Bereich festgesetzten naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche muss die potentielle Prüffläche etwas vom Ortsrand der Karthause nach Süden verschoben werden.

### **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes ist der Erhalt von Laubwäldern und begrünten Hangbereichen vorgesehen. Im RROP wird die Fläche als Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus dargestellt.

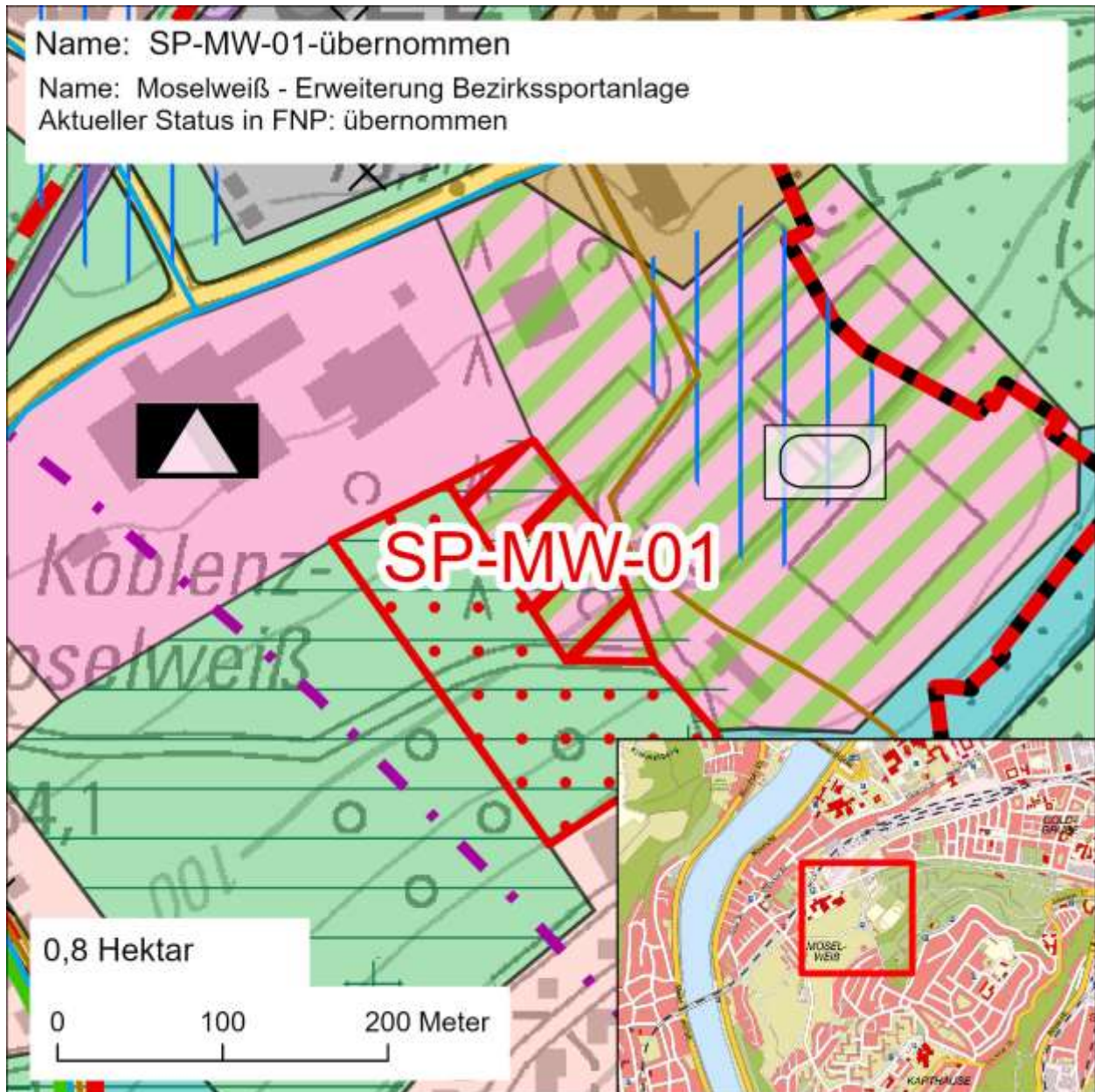
Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung von Sportflächen zu einer deutlichen Zersiedlung und einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würde. Weitere sehr hohe Konflikte sieht der Umweltprüfer für den Arten- und Biotopschutz und dem regionalen und lokalen Biotopverbund. Die artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht oder nur mit einem hohen Aufwand lösbar.

Zudem wäre die Erschließung der Fläche nur über die B 327 möglich, welches zur weiteren Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Verlust von Lebensräumen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen würde, daher empfiehlt der Gutachter auf die Darstellung der Sportfläche im FNP zu verzichten.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Aufgrund der nicht geeigneten Topografie und der Beeinträchtigung von Umweltbelangen soll auf die Darstellung der Fläche für Sportanlagen im Stadtwald südlich des Stadtteiles Kart-hause verzichtet werden. Dies wurde am 25.04.2023 vom ASM mehrheitlich beschlossen.

## 9.6. F SP-MW-01 – „Erweiterung Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese“



### Kurzbeschreibung und Fazit

Das Sport- und Bäderamt sieht großen Bedarf für eine Erweiterung der Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese. Allein durch eine geplante intensivere Nutzung der vorhandenen Sportplätze würde der Bedarf an Stellplätzen steigen.

Allerdings ist das Umfeld der Bezirkssportanlage „Schmitzers Wiese“ als Naherholungsgebiet und klimatische Ausgleichsfläche bedeutsam. Bei einer Erweiterung werden hohe Umweltkonflikte erwartet.

Daher wurde im Sinne eines Kompromisses entschieden, dass die Sportanlage nur moderat um 0,8 Hektar nach Westen erweitert werden soll. Diese Erweiterung dient vorrangig der

Anlage von Stellplätzen für die Sportanlage, die bei einer Intensivierung der Nutzung der vorhandenen Sportplätze erforderlich wird.

### **Allgemeine Beschreibung**

Der Stadtrat hat mehrfach beschlossen, dass der Moselweißer Hang als wichtige innerstädtischer Grünzug und Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend von einer Bebauung freigehalten werden soll. Zudem hat der Bereich eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. Es kann zu Lärmkonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung auf der Karthause und der zukünftigen Nutzung des Hauses Bastian kommen. Teile der Flächen sind als Ausgleichsflächen festgesetzt. Daher wurden für die Sportanlage Schmitzer Wiese nicht pauschal Erweiterungsflächen in dem FNP-Entwurf aufgenommen.

Das Sport- und Bäderamt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im FNP-Verfahren deutlich auf die Wichtigkeit von Erweiterungsmöglichkeiten hingewiesen. Da es sich um eine zentrale Sportanlage handelt, sollen daher trotz der Umweltproblematik Erweiterungsflächen in einer Größenordnung von ca. 4 Hektar im FNP-Neuaufstellung dargestellt werden. Die bestehenden Sportflächen sind rund 8 Hektar groß. Aufgrund des großen Umfangs der Erweiterungsflächen sollen diese im FNP-Aufstellungsverfahren als Neubaufäche SP-MW-01 aufgeführt werden und im Rahmen der Fortschreibung des Umweltberichtes untersucht werden.

Aus Sicht der Stadtentwässerung ist keine signifikante Beeinträchtigung der Erweiterungsfläche infolge von Starkregen erkennbar.

Bei einer Flächenerweiterung wären zusätzliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen der kommunalen Vorsorge erforderlich.

### **Umweltbelange**

Laut Umweltprüfung besteht bei der Fläche am Moselweißer Hang ein sehr hohes Konfliktpotenzial. Das Gebiet hat eine sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für den regionalen Biotopverbund und ist eine wichtige Vernetzungsachse überregional bedeutender Artvorkommen und Lebensräume.

Streuobstbestände sind gem. §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, Eingriffe sind nicht zulässig. Die ebenfalls sehr hohen artenschutzrechtlichen Konflikte sind, nach Einschätzung des Gutachters, auch unter Berücksichtigung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht lösbar bzw. nicht zu bewältigen.

Es handelt sich um einen bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz und einen Grünzug im Stadtgebiet, der für die wohnortnahe Erholung wichtig ist. Zudem hat die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussmöglichkeiten auch für den klimatischen Ausgleich im Stadtgebiet eine sehr hohe Bedeutung.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Bezirkssportanlage nicht im FNP dargestellt werden kann.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Erweiterung der Bezirkssportanlage Schmitzer Wiese wurde in der Sitzung des ASM am 25.04.2023 kontrovers diskutiert.

Einige Fraktionen haben die Bedeutung des Moselweißer Hanges für die Durchgrünung von Koblenz und den kleinklimatischen Austausch wichtiger als zukünftige Erweiterungen der Sportflächen betrachtet, da kein konkreter Erweiterungsbedarf erkennbar sei.

Andererseits wurden die Möglichkeiten der Erweiterung als vorrangig betrachtet, zumal der FNP eine Angebotsplanung darstellt, die erst durch Aufstellung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden müsse.

In der Abstimmung gab es neun Ja- und neun Nein-Stimmen. Bei Stimmengleichheit ist der Beschlussentwurf abgelehnt. Im Ergebnis wird die Erweiterungsfläche nicht in den FNP aufgenommen.

Im Rahmen der Veröffentlichung / Offenlage FNP und Beteiligung der Behörden hat das Sport- und Bäderamt darauf hingewiesen, dass für die Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese mittelfristig Bedarf für die Neuanlage für Stellplätze besteht, und angeregt, dafür Flächen im FNP vorzusehen.

In der Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese bestehen derzeit drei Sportplätze. Davon wird ein Sportplatz als Veranstaltungsplatz für den Spielbetrieb genutzt und zwei Sportplätze dienen als Trainingsplätze. Für diese Nutzungen stehen ausreichend Stellplätze bereit.

Das Sportgelände soll generalsaniert werden. Das Sport- und Bäderamt steht mit einem Oberliga-Fußballverein zudem in Verhandlungen über die Nutzung der beiden Trainingsplätze. Der Verein hat viele Jahre den Sportplatz an der Steinstraße genutzt. Hier plant die Stadt die Realisierung eines Wohngebietes, so dass der Fußballverein ausweichen muss.

Es ist geplant, dass der Verein das Recht erhält, die beiden Trainingsplätze zu Veranstaltungsplätzen umzubauen und entsprechend zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung einer Tribünenanlage mit ca. 500 Plätzen geplant.

Es ist in Zukunft also wahrscheinlich, dass auf zwei oder drei Sportplätzen gleichzeitig Spiele / Veranstaltungen mit Zuschauern stattfinden. Bisher war dies nur auf einem Sportplatz der Fall. Daraus ergibt sich ein größerer Stellplatzbedarf. Wenn für Baumaßnahmen Baugenehmigungen erforderlich werden, muss die Bereitstellung der Stellplätze nach der Stellplatzverordnung nachgewiesen werden. Für die Tribünenanlage allein ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 50 Stellplätzen. Inklusiv Bepflanzung und Zufahrten ergibt sich hieraus ein Flächenbedarf von ca. 2.000qm.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, die Darstellung der Fläche für Sportanlagen „Schmitzers Wiese“ im FNP nach Osten zu erweitern. Damit soll die vorbereitende planerische Grundlage geschaffen werden, um an dieser Stelle die zusätzlich benötigten Stellplätze errichten zu können.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Flächennutzungsplan hat das Sport- und Bäderamt die Darstellung von Erweiterungsflächen für die Sportanlage Schmitzers Wiese im FNP angeregt. Damals hatte die Verwaltung eine Erweiterung um 4ha der 8ha großen Sportanlage vorgeschlagen. Die Erweiterungsfläche sollte als neue Baufläche im FNP-Verfahren aufgeführt und entsprechend geprüft werden.

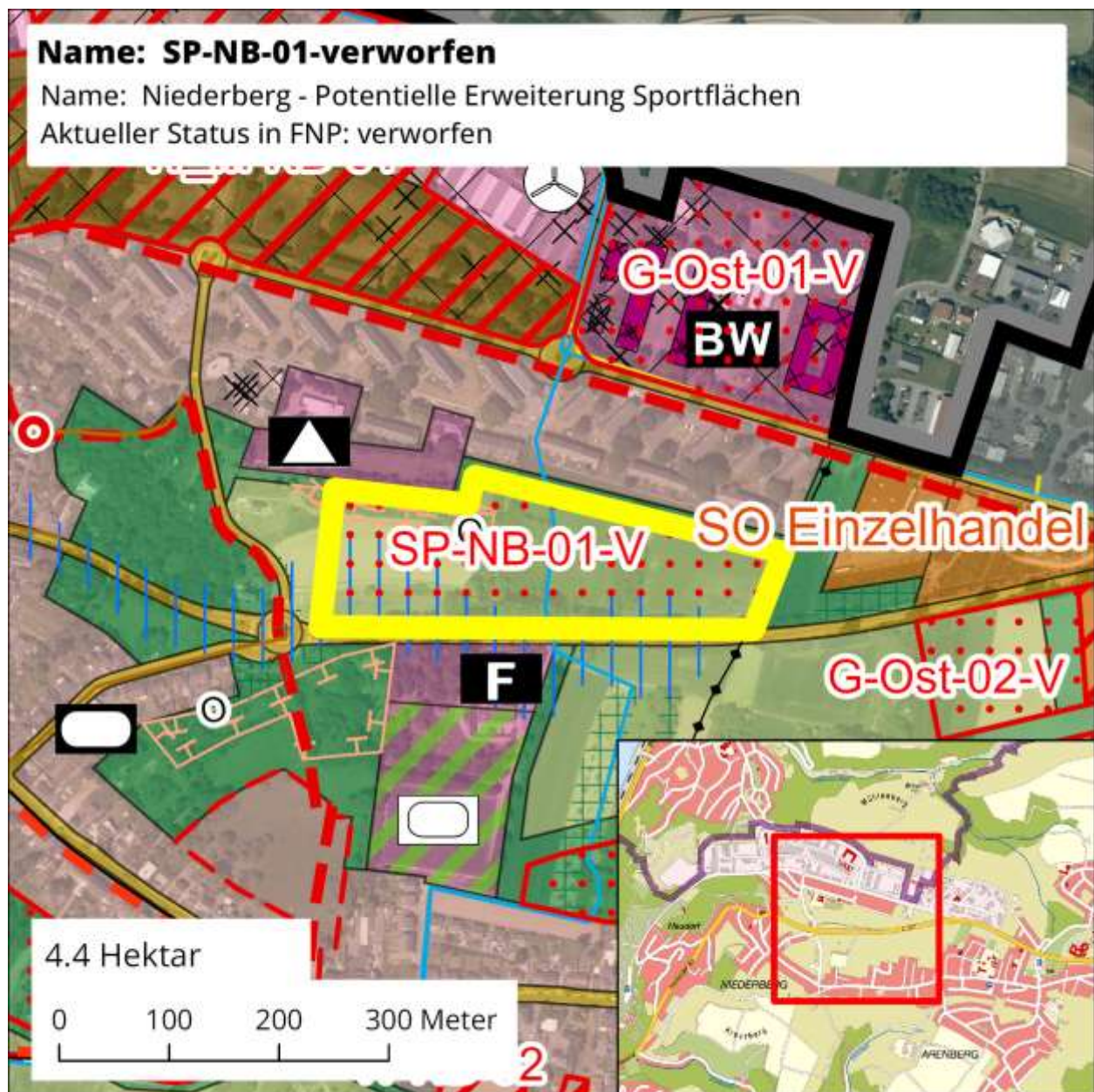
Vor diesem Hintergrund hat der ASM am 19.03.2024 beschlossen, dass westlich des vorhandenen Sportgeländes eine Erweiterungsfläche von rd. 0,8 Hektar ausgewiesen werden soll. Die dort bereits vorhandenen Stellplätze werden in die Fläche für Sportanlage im Bestand einbezogen.

Im Rahmen der Beratungen zur Freigabe der FNP-Planunterlagen zur erneuten zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörde ist aufgefallen, dass die 2024 beschlossene Abgrenzung der Planfläche teilweise in eine angrenzende Streuobstwiese hineinragt. Durch Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes wurden Streuobstwiesen zwischenzeitlich als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung empfohlen, die Abgrenzung der Flächen leicht nach Süden zu verschieben. Durch diese Verschiebung kann eine Inanspruchnahme von Teilflächen der Streuobstwiese vermieden werden. Auf den südlich hinzugefügten Flächen befinden sich alte und große Eichen. Diese sollen bei einer zukünftigen Umgestaltung des Bereiches zu Parkierungsflächen natürlich erhalten bleiben und können dem Parkplatz erwünschten Schatten spenden. Eine Beschlussfassung über die veränderte Abgrenzung soll mit der Freigabe der Planunterlagen für die zweite Beteiligung erfolgen.

Diese Planänderung ist Gegenstand eines erneuten, zweiten Beteiligungsverfahrens.

### 9.7. SP-NB-01-verworfen – „Neubau Bezirkssportanlage Niederberg“



### **Kurzbeschreibung und Fazit**

Im bisherigen FNP von 1983 sind nördlich der Landesstraße 127 umfangreiche Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die auch für die Errichtung einer neuen großen Sportanlage vorgesehen waren. Vor diesem Hintergrund hat das Sport- und Bäderamt um Prüfung gebeten, ob diese Flächen auch in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden sollten.

Aufgrund der Möglichkeit, die vorhandenen Sportanlagen am Sportplatz Niederberg nach Norden zu erweitern, wird kein Bedarf für eine weitere separate Sportfläche nördlich der Landesstraße gesehen. Diese wären auch mit erheblichen Konflikten mit Umweltbelangen und dem Landschaftsschutz verbunden.

Die Potentialfläche SP-NB-01 soll nicht in den FNP aufgenommen werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Die Möglichkeit den Sportplatz Niederberg nach Norden zu erweitern, wurden durch den Neubau der Feuerwache Niederberg etwas eingeschränkt. Davon unabhängig sind im FNP am Sportplatz Niederberg weiterhin erhebliche Erweiterungsflächen nach Norden vorgesehen.

Dies wird auch langfristig als ausreichendes Potential betrachtet. Hier könnten auch Bedarfe, die sich aus der Entwicklung des Fritsch-Geländes ergeben, abgedeckt werden.

Gemäß Umweltbericht handelt es sich bei den Freiflächen entlang der Landesstraße um einen wichtigen innerörtlichen Grünzug, dem auch klimatische Ausgleichsfunktion zukommt. Die Erwägungen zum Landschafts- und Klimaschutz waren bereits ausschlaggebend, um auf die Ausweisung von gewerblichen Entwicklungsflächen im Grünzug entlang der Landesstraße zu verzichten, obwohl das Amt für Wirtschaftsförderung hier die letzte größere gewerbliche Entwicklungsfläche auf der rechten Rheinseite bevorzugt hätte.

Es gab in den Vorjahren Vorschläge, in dem Bereich ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Den Belangen des Arten- und Landschaftsschutzes wurde jedoch Vorrang eingeräumt.

Vor diesem Hintergrund wird die Darstellung eines zweiten separaten Sportbereiches nördlich der Landesstraße als nicht erforderlich betrachtet.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht für die Flächen die Entwicklung von Streuobstwiesen und den Erhalt bestehender Strukturen vor.

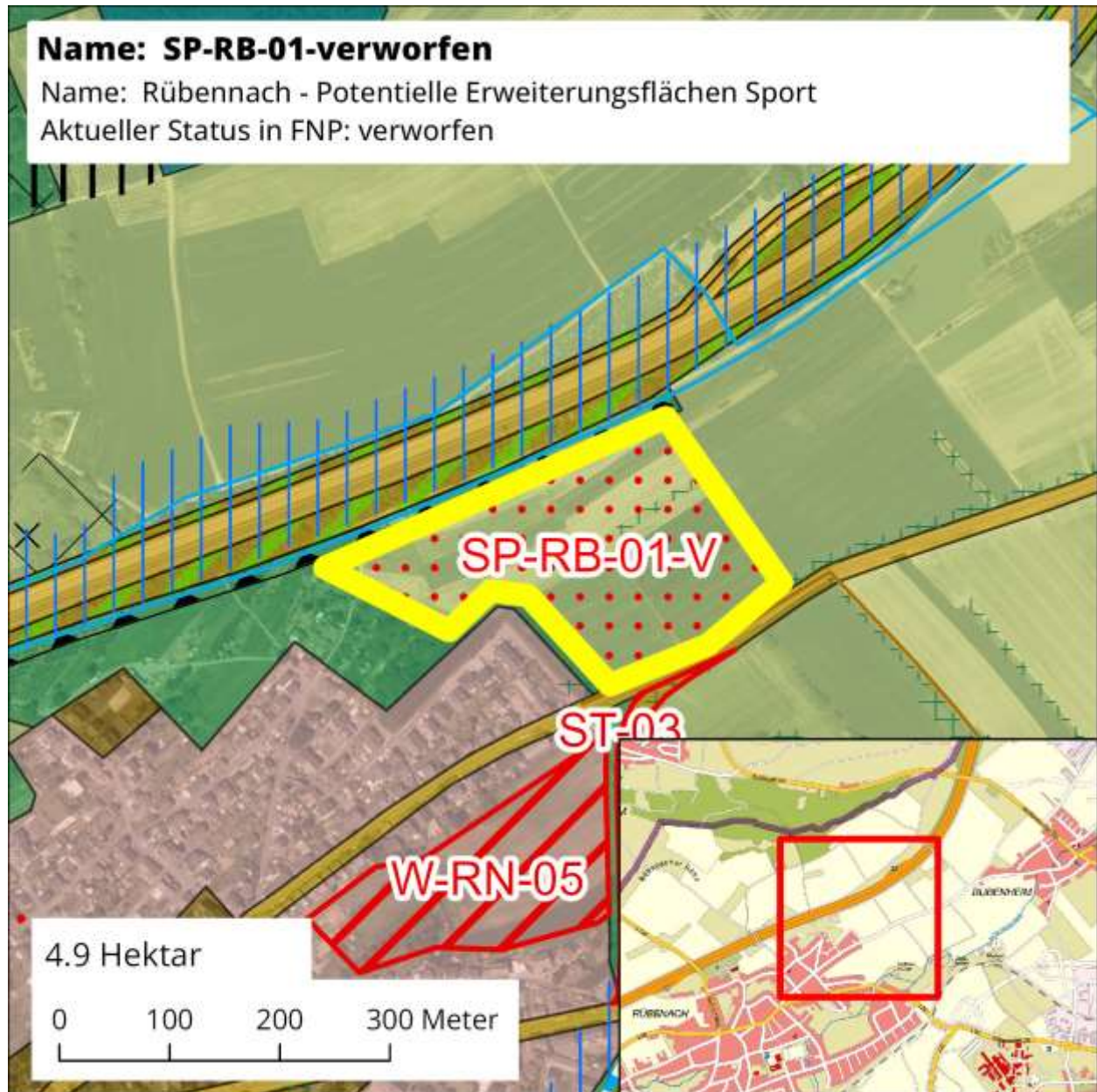
Die Umweltprüfung sieht in dem strukturreichen Ortsrand einen Grünzug im Stadtgebiet mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild, den Freiraumschutz und die ortsnahe Erholung und stuft das Konfliktpotenzial als „sehr hoch“ ein. Die Fläche weist teilweise eine sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für den Biotopverbund auf.

Ein großes Konfliktpotenzial geht auch von der umfangreichen Neuversiegelung und den aufgrund der hängigen Lage notwendigen Bodenbewegungen aus. Die artenschutzrechtlichen Konflikte sind nach Ansicht des Gutachters, wenn überhaupt, nur mit sehr hohem Aufwand lösbar. Es wird daher empfohlen im FNP auf die Darstellung der Sportfläche zu verzichten.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Aufgrund der erheblichen Umweltbedenken soll auf die Darstellung von Flächen für eine neue Bezirkssportanlage Niederberg verzichtet werden. Am 25.04.2023 hat der ASM diesem Vorschlag der Verwaltung mehrheitlich zugestimmt.

## 9.8. SP-RB-01-verworfen - „Neubau Bezirkssportanlage Rübenach“



### Kurzbeschreibung und Fazit

Im bisherigen FNP von 1983 sind nordöstlich von Rübenach umfangreiche Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die auch für die Errichtung einer neuen großen Sportanlage vorgesehen waren. Vor diesem Hintergrund hat das Sport- und Bäderamt um Prüfung gebeten, ob diese Flächen auch in den FNP-Neuaufstellung übernommen werden sollten.

Im Rahmen der Prüfungen hat sich herausgestellt, dass die zentralen Sportanlagen in Rübenach ausreichend sind. Die Potentialfläche SP-RB-01 wäre zudem mit großen Lärmkonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung verbunden.

Daher soll die Fläche nicht im FNP ausgewiesen werden.

### **Allgemeine Beschreibung**

Am östlichen Ortsausgang von Rübenach Richtung Bubenheim soll eine Potentialfläche für eine neue Bezirkssportanlage mit rund 5 Hektar Größe ausgewiesen werden. Eine Realisierung der Anlage ist nur langfristig wahrscheinlich. Etwaige Lärmkonflikte mit der nahen Wohnbebauung sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu untersuchen und zu regeln. Die Fläche wird mit SP-RB-01 bezeichnet.

### **Umweltbelange**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht für die Flächen den Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente wie Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze und Baumreihen vor.

Die Umweltprüfung ermittelt für den Bereich eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den regionalen und lokalen Biotopverbund. Das Konfliktpotenzial wird als „hoch“ eingestuft, da eine Entwicklung von Sportflächen in diesem Bereich zu einem weiteren Verlust von Feldflur-Lebensräumen führt, der im Stadtgebiet voraussichtlich nicht mehr oder nur mit hohem Aufwand ausgleichbar ist.

Weitere Folgen wären Zersiedlung und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Außerdem würde auch der angrenzende strukturreiche und kleinteilige Ortsrand „eingebaut“. Dies ginge mit dem Verlust von Flächen für die ortsnahe Erholung einher.

Ein großes Konfliktpotenzial geht auch von der umfangreichen Neuversiegelung von Böden mit teilweise hoher Produktionsfunktion aus und den aufgrund der Hanglage notwendigen Bodenbewegungen in Bereichen mit potenziell hoher Erosionsgefährdung. Die artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand lösbar. Der Gutachter empfiehlt daher auf die Ausweisung der Sportfläche im FNP zu verzichten.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Im ASM am 25.04.2023 weist die SPD-Fraktion darauf hin, dass es schon seit vielen Jahrzehnten die Idee für diese Bezirkssportanlage gab, sie jedoch nie realisiert wurde. Die bisherige Lösung, die Sportanlagen mitten im Ortskern an der Grundschule und dem Kindergarten zu konzentrieren sei sinnvoll und sollte auch für die Zukunft beibehalten werden.

In der folgenden Abstimmung wird der Beschlussentwurf, die Erweiterungsflächen für den Sport in den FNP aufzunehmen, mehrheitlich abgelehnt. Im Ergebnis wird die neue Bezirkssportanlage Rübenach nicht in den FNP aufgenommen.

## **10. Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

### **10.1. Verkehrswende / Vermeidung von Verkehr**

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung besonders zu berücksichtigen.

Der FNP folgt dieser Vorgabe zur Vermeidung und Verringerung, indem zahlreiche geplante Verkehrsflächen, die noch im bisherigen FNP dargestellt waren, bei der Neuaufstellung keine Berücksichtigung mehr finden. Sowohl der Nahverkehrsplan wie auch der Verkehrsentwicklungsplan Koblenz, die als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen wurden und daher bei der Neuaufstellung des FNP zu berücksichtigen sind, formulieren dieses Ziel.

Weiterhin wurde der Umfang des Weiterbaus der Nordtangente, für die ein rechtswirksamer Planfeststellungsbeschluss vorliegt, im Rahmen der FNP-Neuaufstellung intensiv diskutiert.

In der Planzeichnung wird daher nur der Geltungsbereich der Planfeststellung nachrichtlich dargestellt und in der Begründung intensiv eine weitere Überprüfung empfohlen, ob und in welchem Umfang der Weiterbau aus verkehrsplanerischen Gründen notwendig ist. Wenn ein Weiterbau auf Grundlage der Planfeststellung erfolgen soll, wird dringend empfohlen, zumindest beim Umfang des Ausbaus hinter den Dimensionen der Planfeststellung zurück zu bleiben, wie dies bereits bei der Fertigstellung der Nord-Süd-Achse der Nordtangente umgesetzt wurde.

Der Verkehrsentwicklungsplan Koblenz enthält ausdrücklich die Empfehlung, auf einen Weiterbau der Nordtangente zu verzichten. Dies ist auch der Grund, warum die Nordtangente nicht im Umfang der Planfeststellung als Straßenverkehrsfläche im FNP dargestellt wird.

#### **Kriterien zur Abgrenzung der Hauptverkehrsflächen**

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden.

Ziel der Ausweisung der Hauptverkehrszüge bei der FNP-Neuaufstellung war die Darstellung eines zusammenhängenden und daher in sich funktional schlüssigen Netzes an Hauptverkehrsstraßen. Es werden grundsätzlich nur Straßen mit einer erhöhten Verkehrsbedeutung dargestellt. Auf die Darstellung von Straßen mit mittlerer und geringer Verkehrsbedeutung muss allein schon aus praktischen Gründen aufgrund der Übersichtlichkeit des Planes verzichtet werden.

Die Entscheidung, welche Straßen besondere Verkehrsbedeutung haben, kann grundsätzlich nach dem Kriterium der förmlichen Klassifikation oder der Verkehrsbelastung erfolgen.

Eine strenge Anwendung dieser Kriterien würde mit Blick auf ein schlüssiges Netz jedoch zu einem unbefriedigenden Ergebnis führen. So sind manche Straßen weiterhin als klassifiziert eingestuft und damit in der Baulast des Landes, die aufgrund der Siedlungsentwicklung zwischenzeitlich eine untergeordnete Verkehrsbedeutung haben. Wenn man sich daher stattdessen streng an dem Kriterium der Verkehrsbelastung orientieren würde, hätte dies regelmäßig zur Folge, dass durchgehende Straßen nur abschnittsweise im FNP dargestellt würden, da die Verkehrsstärke teilweise um den gewählten Bemessungswert wie z.B. 5.000 DTV (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke = Fahrzeuge pro Tag) schwankt.

Die Abgrenzung des Hauptverkehrsnetzes hat sich daher an den Kriterien „Klassifikation“ und „Verkehrsstärke > 5.000 DTV“ orientiert. Es wurde hiervon abgewichen, wenn dies zur Darstellung eines schlüssigen und zusammenhängenden Verkehrsnetzes notwendig wurde.

Das Netz der Hauptverkehrsstraßen im FNP orientiert sich zudem an den Vorgaben des Masterplanes und des Verkehrsentwicklungsplanes Koblenz. Der Verkehrsentwicklungsplan Koblenz definiert ein Vorbehaltsnetz für das Jahr 2030, das eine Empfehlung für die Entwicklung des Straßennetzes unter Berücksichtigung aller Belange darstellt. Die dort als Hauptverkehrsstraßen sowie Hauptsammel- und Sammelstraße kategorisierten Verkehrswege sind als Flächen für den überörtlichen Verkehr und als örtliche Hauptverkehrszüge im Sinne des § 5 (2) Nr. 3 Baugesetzbuch im Wesentlichen in den FNP übernommen worden.

Im FNP wurde für die Hauptstraße eine symbolische Breite gewählt, die lediglich den Verlauf des Straßenzuges kennzeichnen soll und keine Vorgabe für eine anzustrebende Ausbaubreite darstellt.

Das Hauptverkehrsstraßennetz wird durch die Darstellung von Begleitgrün ergänzt. Es handelt sich hier um Grünflächen, die den Verkehrsflächen funktional untergeordnet sind wie zum Beispiel bepflanzte Böschungen am Straßenrand oder Freiflächen in höhenfreien Kreuzungen. Da diese Bereiche keine befestigten Verkehrsflächen darstellen und ihnen eine – wenn auch geringe – Bedeutung für die Begrünung von Siedlungsflächen und ökologische sowie klimatische Ausgleichsfunktion zukommt, wurde diese Darstellungsart gewählt.

## **10.2. Rücknahme von Straßenverkehrsprojekten**

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wurde im Vergleich zum alten FNP eine vollständige Neustrukturierung der Darstellung der Hauptverkehrsflächen vorgenommen. Dadurch ergeben sich zahlreiche Abweichungen in der Darstellung zwischen dem vorliegenden und dem alten FNP.

Von wesentlicher Bedeutung ist der vollständige Verzicht auf die Darstellung von verschiedenen großen Neubauprojekten, die im alten FNP enthalten waren. Es hat sich seit mehreren Jahren herauskristallisiert, dass die Realisierung von einigen Verkehrsprojekten des alten FNP inzwischen nicht mehr sinnvoll ist.

Weiterhin hat sich die Stadt Koblenz mit dem Beschluss über den Verkehrsentwicklungsplan das Ziel gesetzt, durch eine verstärkte Angebotsplanung (sog. „Pull-Maßnahmen“) im Umweltverbund die Nahmobilität und den ÖPNV gezielt zu fördern. Hierbei soll der Umweltverbund als gleichwertige Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgebildet, die Wahlfreiheit in der Verkehrsmittelwahl erhöht und der Modal Split deutlich in Richtung des Umweltverbundes verändert werden. Im Verkehrsentwicklungsplan wird angenommen, dass als Folge dieser Maßnahmen das Fahrtenaufkommen im MIV erheblich reduziert wird.

Bei mittel- bis langfristig sinkenden Verkehrsaufkommen reicht das bestehende Straßennetz grundsätzlich aus, um die Verkehre aufzunehmen. Der Neubau von Straßen wäre daher nicht mehr erforderlich. Die Rücknahme von großen Straßenbauprojekten, die im alten FNP 1983 noch vorhanden waren, erfolgt auch aufgrund folgender Erwägungen:

- Die Erhaltung des bestehenden Verkehrsnetzes belastet die öffentlichen Haushalte bereits heute stark. In Koblenz wird diese Situation durch die vielen Brücken verschärft. Der Unterhalt bestehender Straßen soll Vorrang vor dem Neubau erhalten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels bedeutsam. Bei stagnierender oder abnehmender Bevölkerung müssten ansonsten pro Einwohner immer mehr Aufwendungen für den Straßenunterhalt aufgebracht werden.



Die im alten FNP 1983 enthaltene rechtsrheinische Ortsteilverbindungsstraße wird im neuen FNP nicht mehr als geplante Verkehrsfläche dargestellt, da sich eine Verwirklichung zwischenzeitlich als unrealistisch erwiesen hat und zudem kein Bedarf für diese neue Straßenverbindung gesehen wird.

Es war vorgesehen, eine Hauptstraße von Pfaffendorf kommend über den Asterstein und Arzheim bis nach Niederberg zu bauen. Es gab sogar Überlegungen, die Straße über das Gebiet der Verbandsgemeinde Vallendar weiterzuführen und über eine neue Rheinbrücke im Süden der Insel Niederwerth wieder nach Koblenz zurück zu leiten. Nördlich von Wallersheim sollte eine Anbindung im Bereich des Wallersheimer Kreisels geschaffen werden. Über eine ausgebaute Werner-von Siemens-Straße hätte sogar eine Hauptstraßenverbindung zur Bundesstraße 9 und der schon damals geplanten Nordtangente hergestellt werden sollen. Visionäres Ziel war somit die Schaffung einer Hauptstraßentangente im Nordosten von Koblenz.

Die Straße hätte durch eine direkte Verbindung zwischen der Pfaffendorfer Brücke und der Südtangente / Bundesstraße 49 ergänzt werden sollen.

Zur Realisierung der Straße wäre der Bau von zahlreichen sehr teuren Ingenieurbauwerken erforderlich gewesen: Die Brücken oder Querungen des Griesenbach- und Mühlenbachtals, eine neue Rheinbrücke zur Anbindung der linken Rheinseite und die Untertunnelung des Astersteines zur Verbindung der Pfaffendorfer Brücke mit der B 49.

Schon Anfang der 80er Jahre war die großräumige Planung sehr ambitioniert. Ihr lagen damals jedoch auch militärische Überlegungen zu Grunde, die heute weggefallen sind.

Die Verbandsgemeinde Vallendar und die Ortsgemeinde Urbar haben sich schon in den 70er und 80er Jahren gegen den Bau einer Umgehungsstraße für Koblenz über ihr Gemeindegebiet ausgesprochen. Dennoch nahm die Stadt Koblenz 1983 die Straßenführung in ihren FNP auf. Durch die zwischenzeitlich realisierte Bebauung des Besselicher Feldes kann die ursprünglich angedachte Führung der Straße auf dem Gebiet der Gemeinde Urbar ohnehin nicht mehr realisiert werden.

Ein erster Abschnitt dieser Straße wurde zwischen der Anschlussstelle Bundesstraße 42 in Pfaffendorf und dem Schulzentrum auf dem Asterstein schon gebaut. Zur Weitführung der Straße wurde bei der Planung der Baugebiete auf dem Asterstein eine großzügige Trasse freigehalten, die sich zwischenzeitlich durch Sukzession zu einem innerörtlichen Grünzug entwickelt hat.

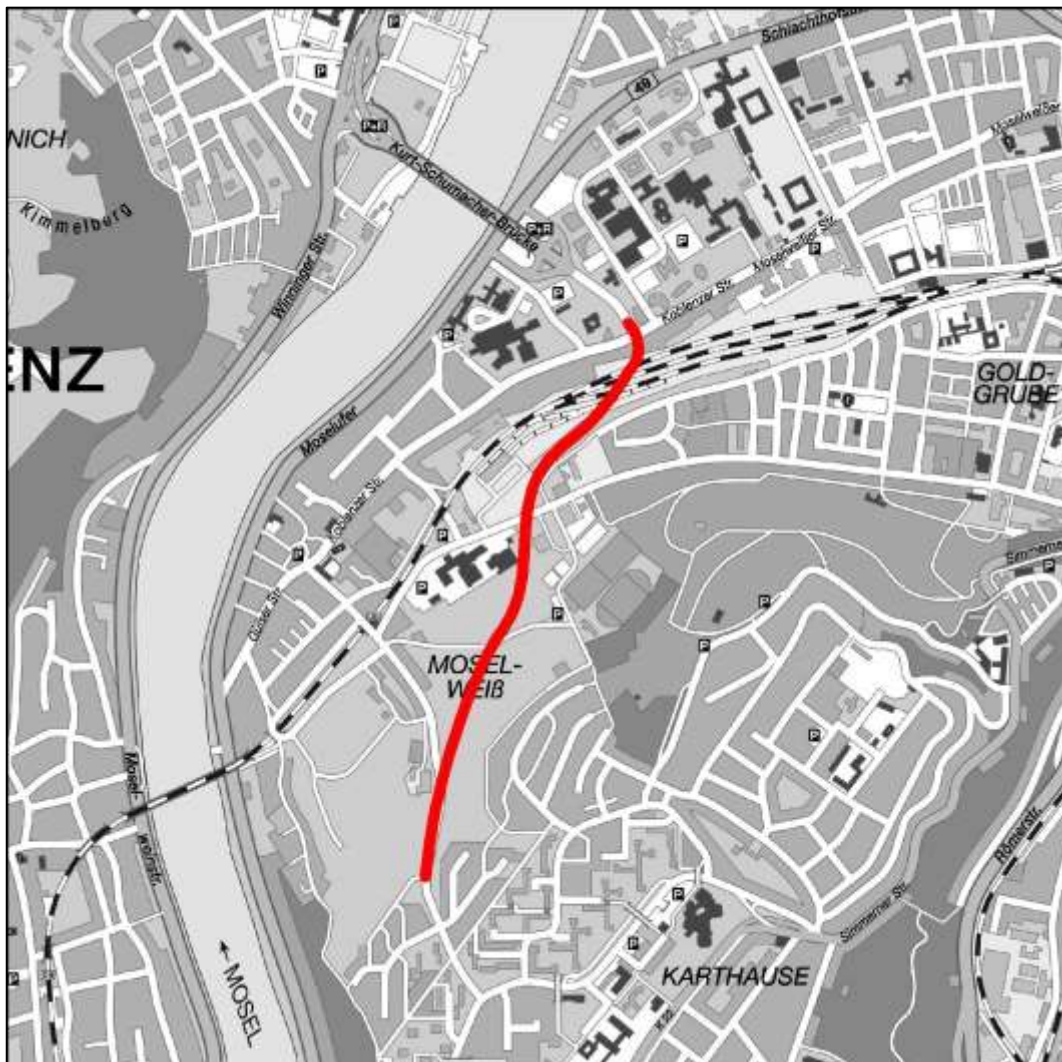
Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche in den Bebauungsplänen Nr. 102 „Asterstein - I. Bauabschnitt“ und Nr. 103 „Asterstein - II. Bauabschnitt“ besteht für das erste Teilstück der Straße bereits Baurecht. Auch wenn dieses im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet ist, empfiehlt die Verwaltung nun, auch diesen Abschnitt der Straße nicht mehr zu bauen. Der Bebauungsplan sollte daher entsprechend geändert werden.

Unabhängig von der Frage, ob die Direktverbindung Pfaffendorfer Brücke - Bundesstraße 49 künftig gebaut werden sollte, wurde diskutiert, ob eine neue Anschlussstelle an die B 49 geschaffen werden kann. Es wurden bereits bauliche Vorbereitungen für die Errichtung einer Auffahrt in Richtung Koblenz getroffen. Die entstehende Verkehrsbeziehung wäre jedoch deutlich länger als der Fahrweg über die Straßen „Auf der Fußsohl“ und „Balthasar-Neumann-Straße“ nach Koblenz via Bundesstraße 42.

Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung dieses Anschlusses als ungeeignet angesehen. Der Ortsbeirat Arzheim hat sich außerdem ausdrücklich gegen eine neue Anschlussstelle ausgesprochen, da er sich hierdurch keine wesentliche Verbesserung der Verkehrsanbindung des Stadtteiles verspricht. Vor diesem Hintergrund wird keine direkte Straßenanbindung der Ortsteile Arzheim und Asterstein an die Bundesstraße 49 im FNP dargestellt.

2020 hat der Ortsbeirat Arzheim angeregt, die Ortsteilverbindungsstraße zumindest innerhalb der Ortslage Asterstein weiterhin als Hauptverkehrsstraße im FNP darzustellen. Bei einer Realisierung der Straße könnten die vorhandenen Straßen in der Umgebung vom Verkehr entlastet werden. Diesem Vorschlag folgte der ASM am 11.12.20 nicht.

### 10.2.2. Rücknahme des neuen Karthause-Aufstiegs



**Abbildung 28.: Lage des ehemals geplanten neuen Karthause-Aufstieges**

Der alte FNP 1983 sah die Verlängerung der Nordtangente südlich der Kurt-Schumacher-Brücke bis auf die Karthause vor. Für diese Hauptstraße hätte eine Unterführung zur Querung der Moselbahnstrecke realisiert und eine neue Straße über den Moselweißer Hang gebaut werden müssen. Diese neue Verbindung zwischen den Stadtteilen Moselweiß und Goldgrube im Tal und dem Plateau der Karthause wurde auch als „Neuer Karthause-Aufstieg“ bezeichnet.

Ob dieser Karthause-Aufstieg auch im neuen FNP dargestellt werden soll, wurde in der Vorentwurfsphase zum FNP intensiv geprüft. Im Ergebnis soll auf den Karthause-Aufstieg verzichtet werden. Das hierfür eingeleitete Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 46) wurde zudem per Stadtratsbeschluss vom 08.04.2011 im Zuge der Haushaltsberatungen vorläufig aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten eingestellt.

Für eine Darstellung sprechen folgende Argumente:

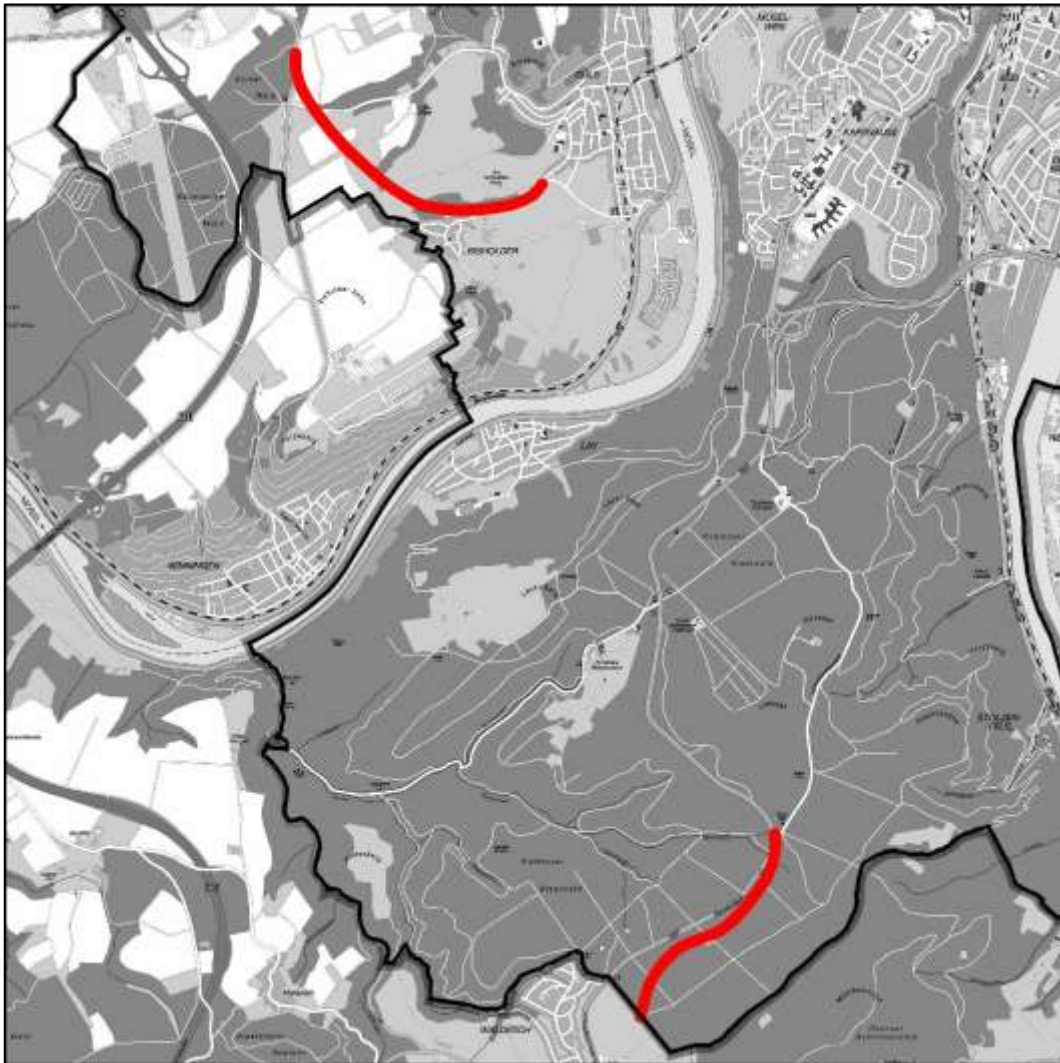
- Der Karthause-Aufstieg stellt eine Weiterführung der Verbindung über die Kurt-Schumacher-Brücke dar und ist damit eine Verlängerung der Nord-Süd-Achse der Nordtangente.
- Die problematische Verkehrssituation im Bereich der Koblenzer Straße und des Heiligenweges in Moselweiß kann entschärft werden.

Gegen eine Darstellung sprechen folgende Argumente:

- Eine Überwindung der Eisenbahnstrecke wäre nur durch Tunnel oder Brücke möglich. Die Kosten für solche Ingenieurbauwerke sind sehr hoch und würden die öffentlichen Haushalte stark belasten. Neben den Baukosten sind die langfristigen Unterhaltungskosten zu berücksichtigen.
- Der Neubau des Karthause-Aufstieges wäre nur bei direkter Anknüpfung an die Kurt-Schumacher-Brücke sinnvoll.
- Der Moselweißer Hang weist eine hohe Bedeutung als innenstadtnahe Grünfläche und für den Ausgleich des lokalen Klimas auf. Die Grünfläche würde durch den Straßenneubau zerschnitten und entwertet. Es besteht ein Beschluss des Stadtrates, dass der Moselweißer Hang nicht bebaut werden soll. Der Bau des Karthause-Aufstieges stünde im Widerspruch zu diesem Beschluss.
- Es wäre unklar, wie der bestehende Karthause-Aufstieg über die Straße „In der Hohl“ nach einem Neubau genutzt werden könnte. Durch den Rückbau würden weitere Kosten entstehen.

In Abwägung dieser Argumente wurde entschieden, den neuen Karthause-Aufstieg im FNP-Neuaufstellung nicht weiter vorzusehen.

### 10.2.3. Rücknahme weiterer Verkehrsprojekte



**Abbildung 29.: Lage ehemaliger Verkehrsprojekte: Umgehung Mühlental Güls und Verlegung Hunsrück-Höhenstraße**

Auf folgende weitere umfangreiche Straßenbauprojekte, die im alten FNP enthalten waren, soll im Rahmen der Fortschreibung verzichtet werden, da für diese unter Berücksichtigung der zu erwartenden hohen Bau- und Unterhaltskosten kein dringender Bedarf besteht.

- Umgehungstraße Mühlental Güls mit Neuanbindung Bisholder
- Verschiebung der Hunsrück-Höhenstraße in Verbindung mit einer neuen Ortsumgehung Waldesch

## 10.3. Neue Flächen für den Straßenverkehr

### 10.3.1. ST-01 „Nordtangente“

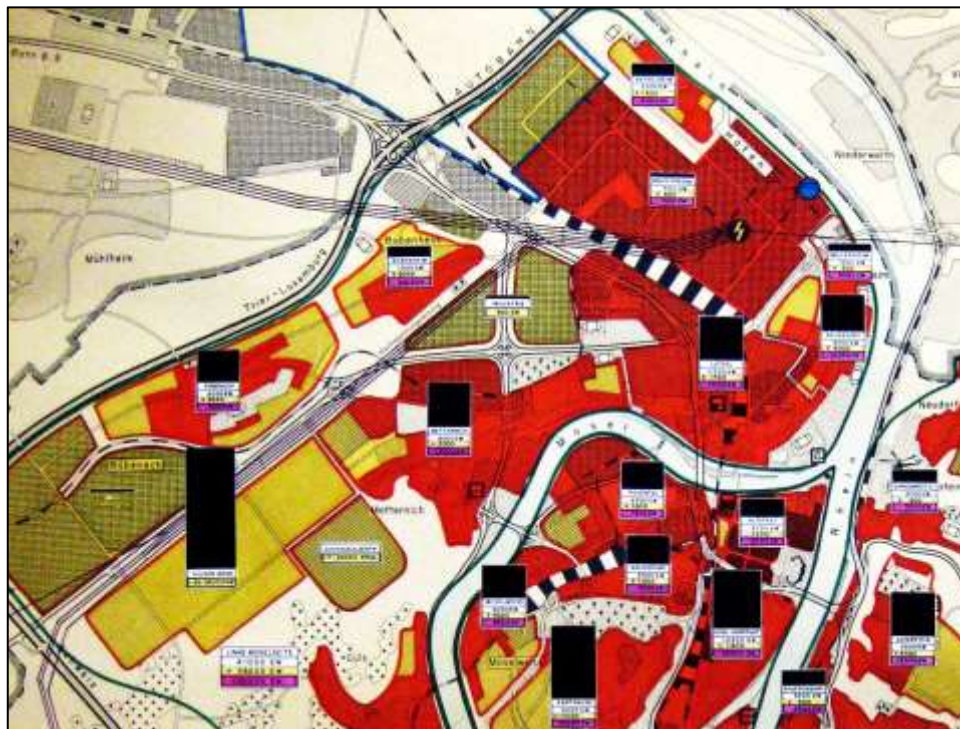
#### 10.3.1.1. Historie

Das mit Abstand umfangreichste Straßen-Neubauprojekt in Koblenz stellt die Nordtangente dar, mit deren Bau vor Aufstellung des neuen FNP bereits begonnen wurde.

Die Idee für die Nordtangente wurde bereits 1970 zu Papier gebracht. Dahinter steckte die Überlegung, parallel zur Autobahn 48 eine weitere anbaufreie Ost-West-Verbindung durch das gesamte Stadtgebiet vom Autobahn-Anschluss Koblenz-Metternich bis zur Bundesstraße 9 und darüber hinaus bis zum Wallersheimer Kreisel zu schaffen.

Ferner gab es Überlegungen, die Straße über eine neue Rheinbrücke auf das Gebiet der Verbandsgemeinde Vallendar weiterzuführen und dort an die geplante rechtsrheinische Stadtteilverbindungsstraße anzuschließen. Diese Ost-West-Achse soll durch eine Nord-Süd-Verbindung ergänzt werden, die von der Bundesstraße 9 am Bubenheimer Kreisel über die neue Moselbrücke bis auf die Karthause geplant war. Die Straßen sollten mehrspurig ausgebaut und weitgehend außerhalb der bestehenden Ortslagen geführt werden.

Die Idee für dieses ambitionierte Großprojekt ist vor dem Hintergrund einer Stadtentwicklungsplanung entstanden, bei der in den 70er Jahren ein stetiges Einwohnerwachstum der Stadt Koblenz bis auf 230.000 Einwohner angenommen wurde. In Folge davon sahen die damaligen Pläne auch eine erhebliche Ausweitung der Wohn- und Gewerbegebiete insbesondere auf den ebenen Freiflächen zwischen Rübenach und Metternich vor. Die geplante Nordtangente sollte neben ihrer Funktion als Entlastungs- und Umgehungsstraße daher auch als zentrale Erschließungsachse für diese großflächigen neuen Wohn- und Gewerbegebiete dienen.

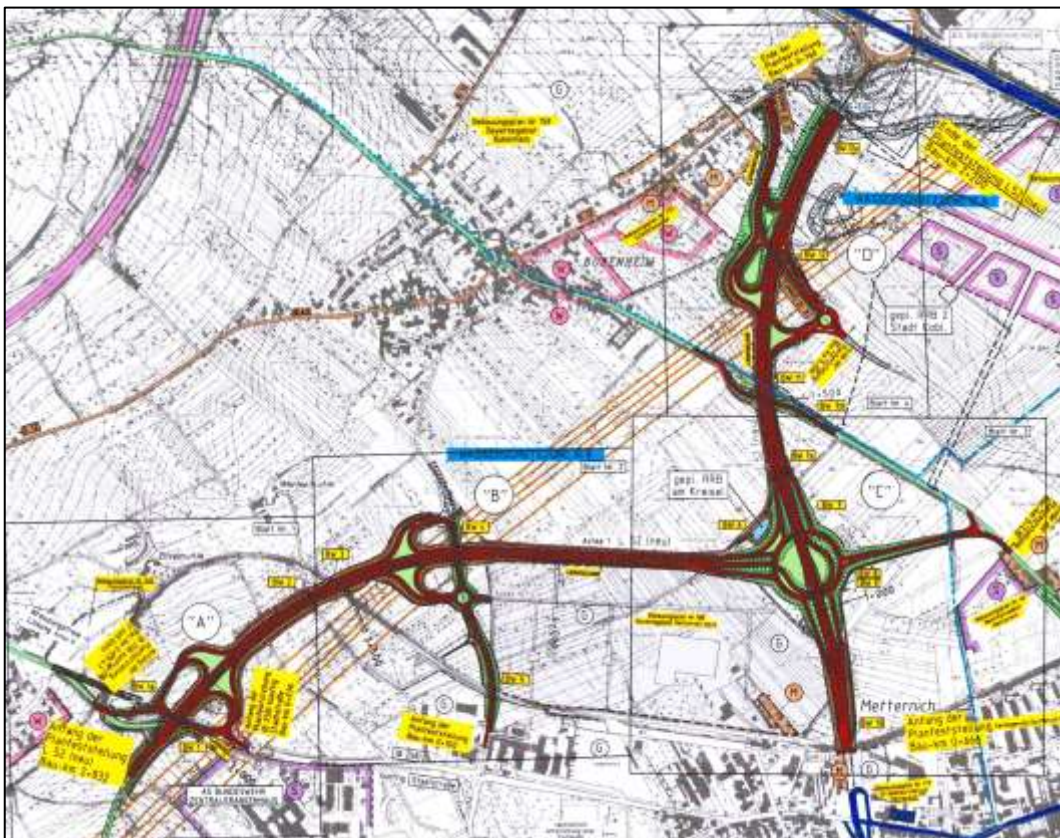


**Abbildung 30.: Städtebauliches Konzept von 1970 mit Vorplanung der Nordtangente und großen Neubauflächen**

Das Großprojekt hat 1983 Eingang in den FNP gefunden. Mit dem Bau der Landesstraße 52 zwischen dem Autobahnanschluss und dem Bundeswehrzentral Krankenhaus sowie der Kurt-Schumacher-Brücke wurden bereits bedeutende Teilabschnitte, die auf dem Konzept basieren, realisiert.



**Abbildung 31.: Gesamter Verlauf der Nordtangente im FNP 1983**

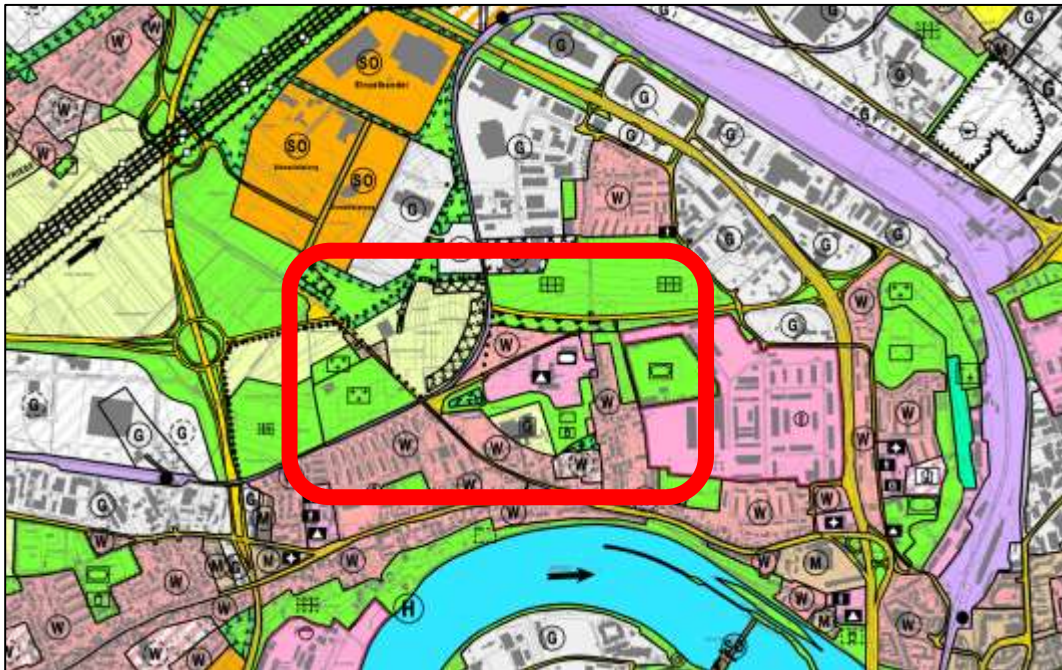


**Abbildung 32.: Übersichtsplan aus der Planfeststellung Nordtangente**

Für den zentralen Bereich der Nordtangente wurde 2008 ein Planfeststellungsbeschluss erlassen, der einen durchgehend vierspurigen Ausbau mit sehr flächenintensiven planfreien Kreuzungsbauwerken vorsieht.

Die Finanzmittel für ein derart ausgedehntes Straßenbauvorhaben konnten aufgrund der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte nicht ohne weiteres bereitgestellt werden. Die Frage der Finanzierbarkeit verhinderte lange Zeit einen Baubeginn, ohne dass der verkehrsplanerisch-städtebauliche Sinn der Maßnahme hinterfragt wurde.

Dennoch gab es regelmäßig Forderungen aus Bürgerschaft und Kommunalpolitik zur Realisierung der planfestgestellten Variante, weil diese auch mit zu erwartenden wesentlichen Verkehrsentlastungen insbesondere in den Stadtteilen Lützel, Metternich und Rübenach begründet wurde.



**Abbildung 33.: Nordtangente ohne durchgehende Ost-West-Verbindung im alten FNP (2017)**

Um diesen Interessen zu entsprechen, wurde in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität die Idee eines reduzierten zweispurigen Ausbaus der Nord-Süd-Achse der Nordtangente entwickelt, die vom Baurecht der Planfeststellung abgedeckt wird, aber hinter dessen Umfang zurückbleibt. Der Ausbau der Nord-Süd-Achse in gegenüber der Planfeststellung reduziertem Umfang wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und dem Verkehr übergeben.

Um eine sprachliche Unterscheidung dieser Lösung von der Planfeststellung für die Nordtangente zu ermöglichen, wurde verwaltungsseitig auch von „Nordentlastung“ statt von „Nordtangente“ gesprochen.

Nach Fertigstellung der Nord-Süd-Achse steht zum Zeitpunkt der abschließenden Arbeiten an der Neuaufrstellung des FNP im Jahr 2026 weiterhin nicht fest, in welchem Umfang die restlichen Teilabschnitte der Nordtangente weitergebaut werden sollen. Ob hier eine Reduzierung des Umfangs wie bei der Nordentlastung möglich ist oder ob streng gemäß Planfeststellung ausgebaut werden soll.

Es hat sich herausgestellt, dass diese Frage im Zeitraum der FNP-Neuaufstellung nicht abschließend geklärt werden kann. Daher wird für die noch nicht fertiggestellten Abschnitte der Nordtangente im FNP nur der Geltungsbereich der Planfeststellung nachrichtlich dargestellt. Auf eine Darstellung von Hauptverkehrsstraße wird für die noch nicht fertiggestellten Abschnitte verzichtet, diese erfolgt nur für die zwischenzeitlichen realisierten Streckenabschnitte.

Die Stadtverwaltung ist vor dem Hintergrund der Reduzierung des Ausbaumfanges der Nord-Süd-Achse grundsätzlich der Auffassung, dass auch die Ost-West-Achse gegenüber der Planfeststellung reduziert ausgebaut werden sollte. Es macht wenig Sinn, wenn die zuführenden

Straßen der Ost-West-Achse eine andere Leistungsfähigkeit als die bereits fertiggestellten Straßen im Nord-Süd-Abschnitt aufweisen würden.

Dennoch ist 2026 noch keine Entscheidung getroffen worden, wie die vorliegenden Planungen der Nordtangente reduziert werden soll. Konkret wird diskutiert, ob lediglich die freien Streckenabschnitte von vier auf zwei Spuren reduziert werden sollen oder ob auch auf die groß dimensionierten planfreien Knotenpunkte zumindest teilweise verzichtet werden kann.

### 10.3.1.2. Darstellung der Nordtangente im bisherigen FNP

Wie bereits ausgeführt, waren in der ursprünglichen Gesamtkonzeption der Nordtangente zwei neue Hauptverkehrsbeziehungen vorgesehen. Und zwar die Nord-Süd-Achse vom Bubenheimer Kreisel zur Kurt-Schumacher-Brücke und die Ost-West-Achse vom Autobahnanschluss Metternich bis zur Bundesstraße 9 Anschlussstelle Eifelstraße. Dabei weist die Ost-West-Achse einen deutlich längeren Verlauf auf und hätte eine durchgehende Umgehung der Ortsdurchfahrten von Rübenach, Bubenheim, Metternich und Lützel geschaffen.

Bei den Flächenplanungen im Zuge der Entwicklung des Sondergebietes „Dienstleistungszentrum an der Bundesstraße 9“ wurde von dieser grundlegenden Idee abgewichen und auf eine durchgehende Ost-West-Verbindung verzichtet. Da im Rahmen der Planungen der FNP im Parallelverfahren angepasst wurde, enthält die letzte Fassung des alten FNP 1983 keine direkte Anbindung des Ost-West-Astes der Nordtangente an die Bundesstraße 9. Somit könnte die Funktion einer Ortsumgehung insbesondere für die Stadtteile Metternich und Lützel nicht mehr entsprechend der Grundidee realisiert werden.



Abbildung 34.: Konzeption für den Bau der Nordtangente

### **10.3.1.3. Darstellung der Nordtangente im FNP-Neuaufstellung**

Unter den geschilderten planerischen Rahmenbedingungen wurde lange über die angemessene Darstellung der Nordtangente im FNP-Neuaufstellung diskutiert.

Dabei ist vorrangiges Ziel, dass die bestehende Planfeststellung nicht in Frage gestellt wird, da es sich dabei um die Rechtsgrundlage für den Bau der Nordentlastung handelt. Daher wird der Geltungsbereich der Planfeststellung Nordtangente als vorhandenes Baurecht im FNP nachrichtlich dargestellt.

Andererseits muss zur Kenntnis genommen werden, dass der Ausbau im Umfang der Planfeststellung zwischenzeitlich in der Stadtverwaltung weitgehend als überdimensioniert betrachtet wird, zumal die Nord-Süd-Achse bereits in reduzierten Form realisiert wurde.

In diesem Zusammenhang soll auch auf § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB hingewiesen werden, in dem ausdrücklich eine städtebauliche Entwicklung als Ziel definiert wird, die auf die Vermeidung und die Verringerung von Verkehr ausgerichtet ist.

So sind auch die grundsätzlichen Erwägungen zur Rücknahme von Straßenneubauprojekten in die Abwägung einzustellen, die im Kapitel 10.2 ab Seite 324 erläutert werden. So sollte bei einer weiteren Umsetzung der Gesamtmaßnahme Nordtangente die planfestgestellte Konzeption mit einem durchweg planfreien vierspurigen Ausbau und raumgreifenden Knotenpunkten kritisch überdacht werden. Bei einem Vollausbau der Trassen und der dabei entstehenden „Verkehrslandschaft“ muss von erheblichen Schädigungen des Landschaftsraums zwischen Bubenheim, Metternich und Rübenach ausgegangen werden. Neben dem Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Böden und der Zerschneidung von Fuß- und Radverkehrsverbindungen würde auch die Naherholungsfunktion dieses Bereichs verloren gehen.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Koblenz empfiehlt, auf einen Weiterbau der Nordtangente zu verzichten. Dennoch wurde mehrfach in den politischen Gremien der Stadt Koblenz die Forderung erhoben, endlich den Bau der Ost-West-Achse der Nordtangente in Angriff zu nehmen.

Ohne Frage bringt ein Ausbau in der planfestgestellten Variante Verbesserungen für den Verkehrsfluss und führt auch zu einer Verkehrsberuhigung in den benachbarten Stadtteilen. Ob diese Verbesserungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten, den Eingriffen in Natur und Landschaft und den durch die neue Straße erzeugten zusätzlichen (Lärm-) Emissionen stehen, bleibt dahingestellt.

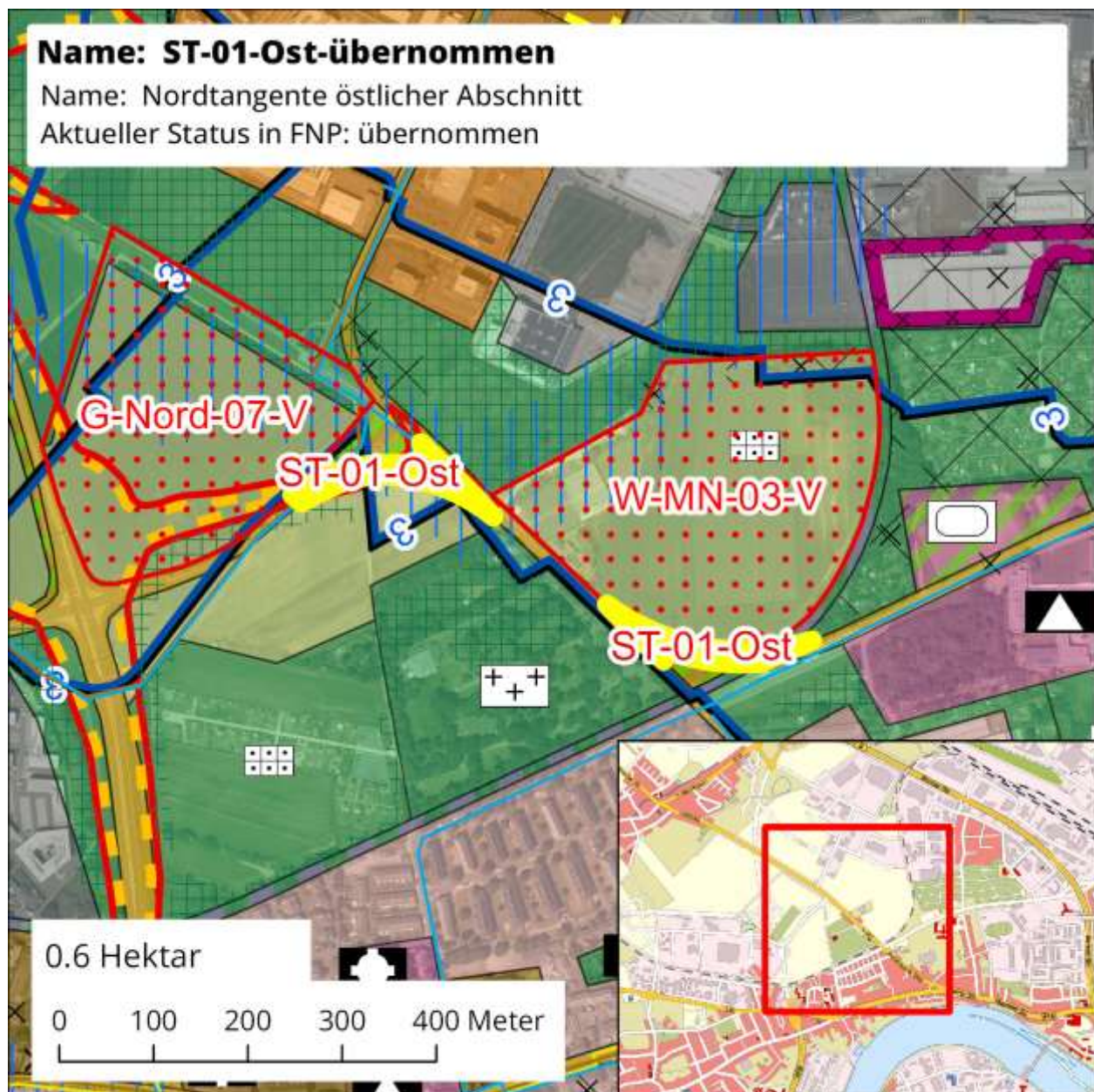
Mit diesem Widerspruch ist bei der Neuaufstellung des FNP umzugehen, so dass die im Folgenden erläuterten Darstellungen gewählt werden.

### **10.3.1.4. Nord-Süd-Achse realisiert**

Da die Nord-Süd-Achse in einem gegenüber der Planfeststellung reduziertem Umfang bereits fertiggestellt wurde, wird diese Straße im FNP wie gebaut als Hauptverkehrsfläche dargestellt.

Der Umfang der Planfeststellung des Gesamtprojektes Nordtangente wird auch in diesem Bereich nachrichtlich dargestellt.

### 10.3.1.5. ST-01-Ost - Nordtangente Abschnitt Ost der Ost-West-Achse



Die im alten FNP entfallene direkte Verbindung der Ost-West-Trasse zur B 9 wird wieder aufgegriffen, da die leistungsfähige Verbindung zwischen Autobahn 61 und Bundesstraße 9 die eigentliche Grundidee hinter der Ost-West-Achse der Nordtangente war. Warum auf diese zwischenzeitlich verzichtet wurde, ist mit Blick auf die Flächenplanungen „Sondergebiete und Gewerbe an der Bundesstraße 9“ nachvollziehbar, bei Betrachtung der gesamtstädtischen Verkehrskonzeption jedoch kaum verständlich.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Baukosten zu minimieren, soll die Ost-West-Trasse in ihrem östlichen Abschnitt über eine weite Strecke die vorhandenen Straßen namentlich den Bubenheimer Weg und die Eifelstraße nutzen. Lediglich für die Einmündungsbereiche zwischen Bubenheimer Weg und Eifelstraße sowie Weinackerweg wird ein Umbau empfohlen, der eine deutliche Bevorrechtigung und Beschleunigung der Ost-West-Beziehung ermöglicht.

Da es sich um zwei Einmündungsbereiche handelt, hat das Straßenbauprojekt ST-01-Ost zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche.

Durch den Umbau der Kreuzungen soll die Attraktivität der Verbindung Nordtangente/Nordentlastung zur Bundesstraße 9 für den Verkehr erhöht und in Folge davon die innerörtliche Rübenacher und Trierer Straße von Durchgangsverkehr entlastet werden. Wenn eine alternative Umfahrungsmöglichkeit geschaffen wurde, besteht zudem die Möglichkeit, die Rübenacher und Trierer Straße baulich umzugestalten.

Durch die bauliche Umgestaltung und Verkehrsminderung kann eine Aufwertung der dort bestehenden Wohnlagen erreicht werden. Gerade die Wohnbebauung südlich der Trierer Straße weist aufgrund der Orientierung der südlichen Freibereiche zur Mosel hin eine hohe Lagegunst auf. Angesichts der hohen Verkehrsstärken auf der Trierer Straße handelt es sich dennoch um eine stark beeinträchtigte Wohnlage. Hier könnte eine Verkehrsberuhigung zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung führen.

Die erforderliche Straßentrasse wird abschnittsweise bereits in den Bebauungsplänen Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ (1. Änderung und Erweiterung) sowie Nr. 66 „Bezirksfriedhof Metternich“ (2. Änderung und Erweiterung) bauplanungsrechtlich gesichert. Letzterer stellt allerdings weiterhin die planfestgestellte Ausbauvariante der Nordtangente dar, welche deutlich von der nun gebauten Lösung abweicht.

Für diesen Abschnitt der Nordtangente sind bei der Landesarchäologie keine Fundstellen bekannt. Im Zuge der künftigen Entwicklung sollte aber eine Prospektion durchgeführt werden, da im südlich angrenzenden Gewerbegebiet im Jahr 2014 Befunde einer vorgeschichtlichen Siedlung festgestellt wurden und nicht auszuschließen ist, dass sich auch in der Plantrasse solche Befunde befinden.

### **Regional- und Landesplanung**

Die geplanten Verbindungen ST-01-Ost und ST-01-West befinden sich gemäß Regionalplan teilweise in einem regionalen Grünzug und in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz.

Laut Raumordnungsplan Ziel 53 dürfen in regionalen Grünzügen neben flächenhaften Besiedlungen auch keine großen Einzelbauvorhaben realisiert werden. Bei Vorranggebieten Grundwasserschutz handelt es sich um Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung. Das Wasserdargebot in diesen Gebieten darf gemäß Ziel 65 des Planes weder qualitativ noch quantitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Ziele der Raumordnung sind grundsätzlich verbindlich und können nicht auf dem Wege der Abwägung überwunden werden.

Am 23.08.23 bestätigte die Oberen Landesplanungsbehörde in einer E-Mail, dass vor Realisierung der verlagerten Trasse grundsätzlich ein Abweichungsverfahren von den Zielen 53 und 65 der Regionalplanung durchgeführt werden muss.

Abweichungen zu Ziel 53 RROP sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden.

Auf das Abweichungsverfahren von Ziel 65 kann hingegen verzichtet werden, sofern die obere Wasserbehörde der Planung zustimmt. Seitens der Verwaltung ist eine Stellungnahme einzuholen und der Oberen Landesplanung zwecks Beurteilung des materiellen Zielverstoßes vorzulegen. Bei nicht zu erzielender wasserrechtlicher Genehmigungsfähigkeit würde jedoch auch ein Zielabweichungsverfahren nicht zu einer Befreiung führen können.

Die Stadtverwaltung hat ein Zielabweichungsverfahren für diese Abweichung beantragt. Dazu hat die SGDN mit Schreiben vom 16.02.2024 folgendes mitgeteilt:

*Da es sich bei der Fläche ST-01-Ost (Nordtangente) um einen Ausbau im Bestand handelt, ist keine Zielabweichung von Ziel 53 vom verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) notwendig.*

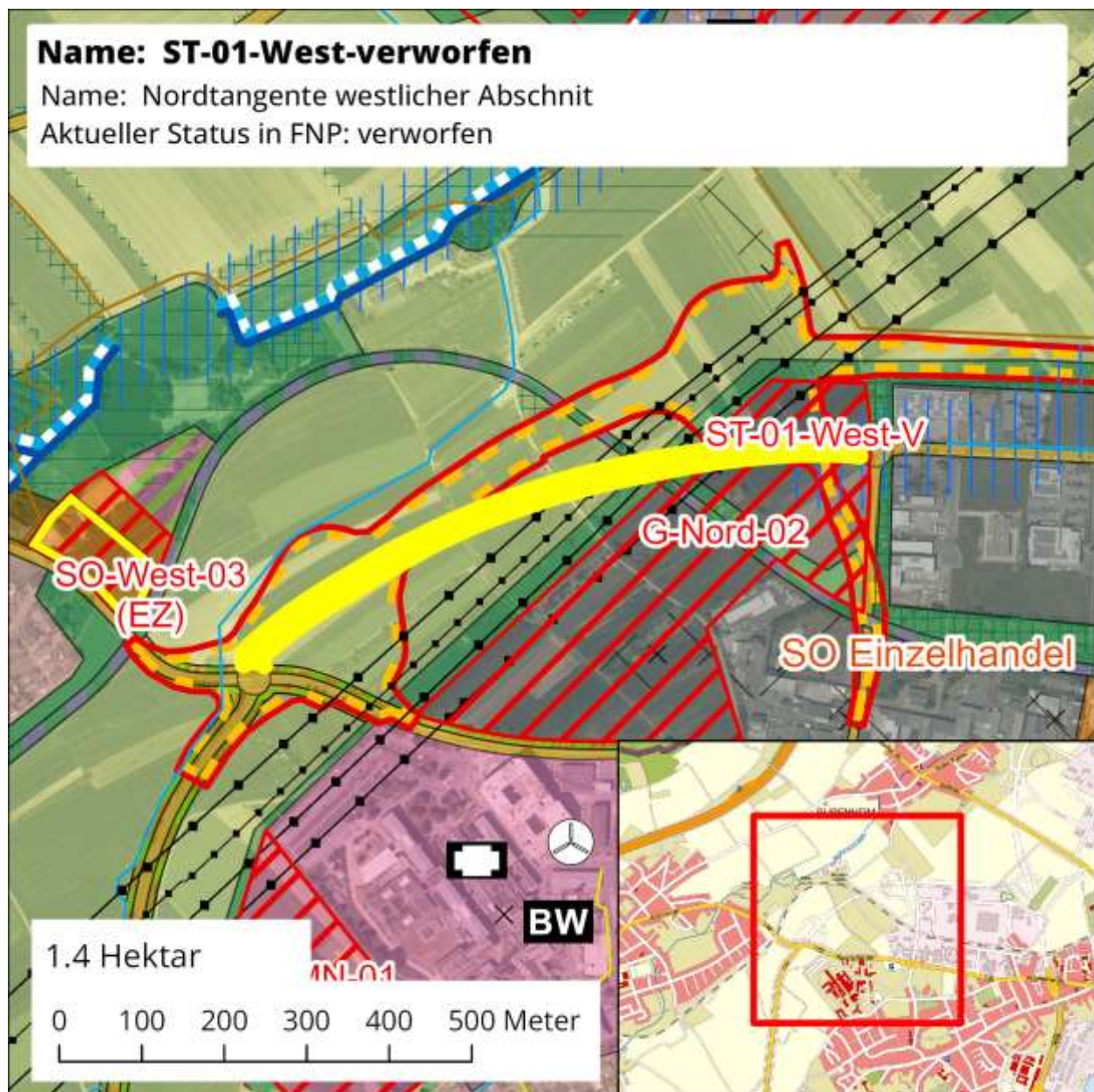
*Der in Ziel 65 des verbindlichen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) verbindliche Schutz des Grundwassers wird durch unbefristet festgesetzte Wasserschutzgebiete fachgesetzlich konkretisiert (RVO zum Wasserschutzgebiet). Daher ist das Vorhaben den Anforderungen der oberen Wasserbehörde bei der SGD Nord entsprechend auszugestalten. Eine Zielabweichung kommt nicht in Betracht, weil sie einerseits nicht erforderlich ist, wenn das Vorhaben aus Sicht der oberen Wasserbehörde zustimmungsfähig ist, und sie andererseits, für den Fall, dass das Vorhaben aus Sicht der oberen Wasserbehörde nicht zustimmungsfähig ist, nicht von den fachrechtlichen Bestimmungen, die sich aus den Anforderungen der RVO zum Wasserschutzgebiet ergeben, suspendieren wurde (es bliebe das entgegenstehende Fachrecht, weswegen eine Zielabweichungszulassung nicht durchgreifen würde).*

Vor diesem Hintergrund ist kein Widerspruch zwischen dem Straßenbauprojekt und dem Regionalplan mehr erkennbar. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Planfeststellung zur Schaffung von Baurecht für den Straßenausbau muss eine Klärung mit der Oberen Wasserbehörde hinsichtlich des Grundwasserschutzes erfolgen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung der Planung werden hier keine unlösbaren Probleme angenommen.

### **Ergebnis**

Im westlichen Abschnitt soll eine Wiederaufnahme der Verkehrsbeziehung zu B 9 durch die Nutzung bestehender Straßen erfolgen. Für die Verbesserung der Leistungsfähigkeit kann ein Ausbau von Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sinnvoll und erforderlich sein. Der FNP-Neuaufstellung sieht für den Ausbau Flächen vor. Ob diese Flächen tatsächlich in Anspruch genommen werden müssen, zeigt sich erst bei Erarbeitung der Detailplanungen zu Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Straßenverbindung. Selbst wenn eine Inanspruchnahme nicht erforderlich sein sollte, wird mit der Flächendarstellung ST-01-West die städtebauliche Zielvorstellung zur Etablierung einer leistungsfähigen Verkehrsverbindung im Zuge des Baus der Nordtangente bis zur Bundesstraße 9 zum Ausdruck gebracht.

### 10.3.1.6. ST-01-West-V – Nordtangente Abschnitt West der Ost-West-Achse



In einem frühen Stadium des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung wurde eine verlagerte Trasse des Westabschnittes der Nordtangente vorgeschlagen, bei der diese von der bestehenden Straße „Im Metternicher Feld“ bis zum Kreisverkehr an der L 52 geführt werden sollte.

Dieser Straßenabschnitt sollte auch der inneren Erschließung des dort neu vorgeschlagenen Gewerbegebietes G-Nord-02 „Auf dem Mühlacker“ dienen.

Zwischenzeitlich hatte der ASM jedoch beschlossen, dass auf dieses Gewerbegebiet verzichtet werden soll. In Konsequenz machte daher die neue Trasse ST-01 (West) wenig Sinn, so dass die Verwaltung für die Sitzung des am 24.01.23 empfohlen hatte, auf ST-01 (West) zu verzichten.

Der ASM lehnte diesen Beschlussentwurf jedoch mehrheitlich ab mit der Konsequenz, dass ST-01 (West) weiterhin im FNP-Entwurf dargestellt wurde. In der Sitzung des ASM am

17.05.23 wurde dann auch die Wiederaufnahme des Gewerbegebietes G-Nord-02 beschlossen.

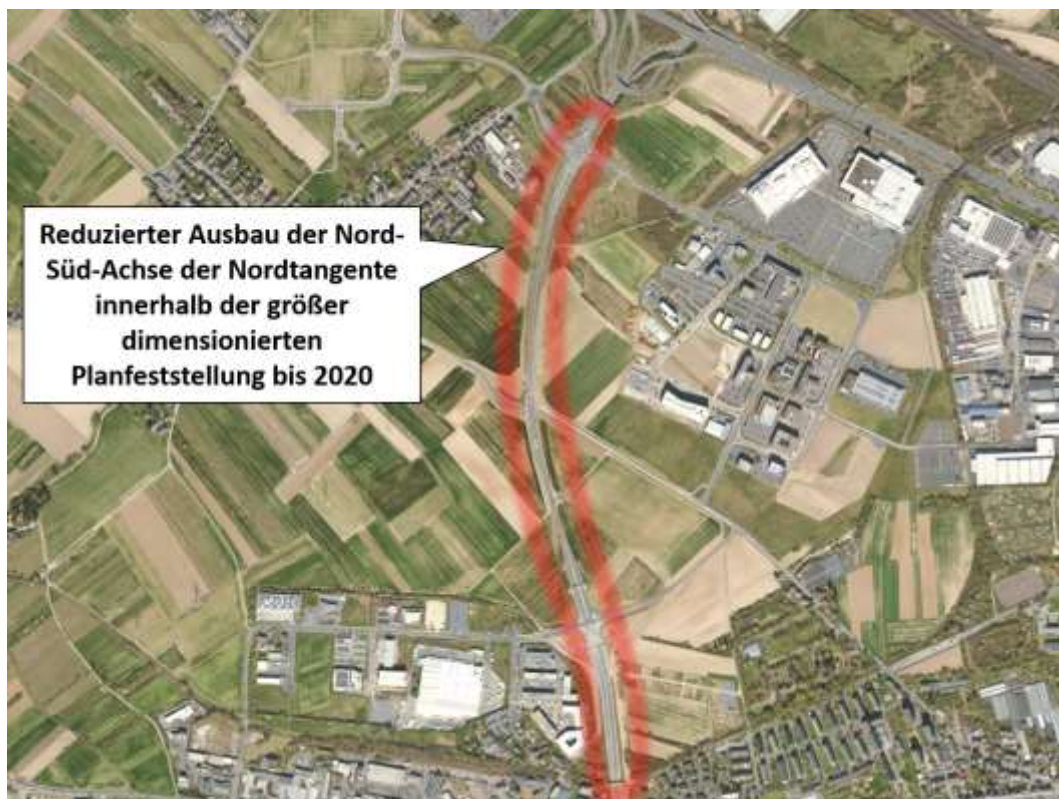
Daher war die ursprüngliche Planfassung zur Ost-West-Achse der Nordtangente westlicher Abschnitt - also mit Führung der Straße in Verlängerung der Straße im Metternicher Feld - wieder Gegenstand der Offenlage/Veröffentlichung und formellen Behördenbeteiligung des FNP im Herbst 2023.

Bei der Offenlage des Planes wurde daraufhin mehrfach angeregt, auf den Weiterbau der Nordtangente zu verzichten, weil dieser Ausdruck einer verfehlten Verkehrspolitik sei und das Ziel der Vermeidung von Verkehr konterkariere. Weiterhin habe die Stadt mit dem Beschluss über den Verkehrsentwicklungsplan bereits selbst beschlossen, dass ein Weiterbau der Nordtangente nicht mehr angestrebt werde. In der Abwägung wurde dazu Folgendes ausgeführt:

Es stimmt, dass der vom Stadtrat beschlossene Verkehrsentwicklungsplan empfiehlt, auf den Weiterbau der Nordtangente zu verzichten. Die vom Stadtrat gefassten Beschlüsse im Rahmen der Neuaufstellung des FNP widersprechen jedoch dem Verkehrsentwicklungsplan, da dabei mehrfach Weiterbau und Fertigstellung der Nordtangente gefordert wurde.

Für das Gesamtprojekt der Nordtangente besteht durch eine Planfeststellung seit dem Jahr 2004 Baurecht. Diese Planfeststellung sieht einen sehr großzügigen Ausbau der Nordtangente vor, der nach Ansicht der Stadtverwaltung nicht mehr zeitgemäß ist.

Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und dem Landesbetrieb Mobilität der Ausbaumumfang für die Nord-Süd-Achse der Nordtangente reduziert und diese im Jahr 2020 fertiggestellt.

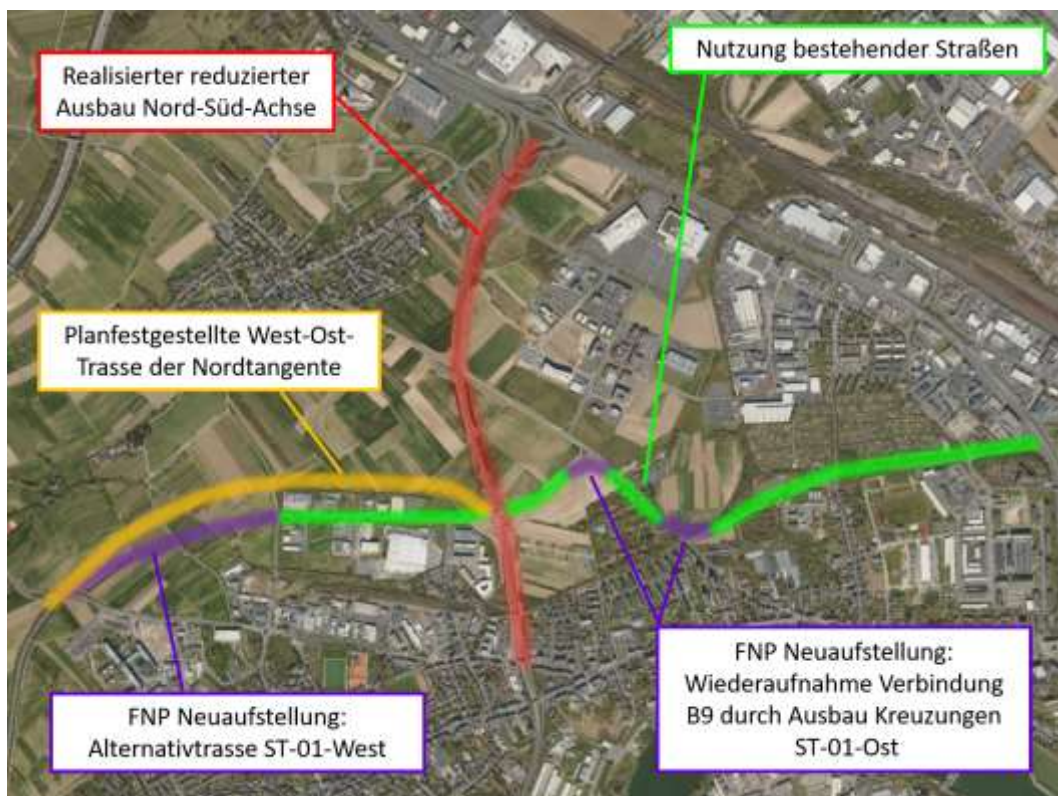


**Abbildung 35.: Reduzierter Ausbau der Nordtangente 2020 innerhalb des großzügigeren Baurechtes der Planfeststellung aus 2004**

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung zu Beginn des Verfahrens FNP-Neuaufstellung die Idee entwickelt, dass auch die West-Ost-Achse gegenüber der Planfeststellung reduziert werden sollte. Dazu wurde eine Alternativtrasse in den FNP-Entwurf aufgenommen, der eine Führung der Ost-West-Achse unter Nutzung und in Verlängerung der Straße „Im Metternicher Feld“ vorsah. Dafür spricht auch, dass die Süd-West-Achse Nordtangente über die Straße Weinackerweg direkt an die Straße „Im Metternicher Feld“ angeschlossen wurde.

Durch diese Alternativtrasse könnten die Eingriffe in Natur und Landschaft und die Baukosten gegenüber der planfestgestellten Trasse deutlich reduziert werden.

Wie schon ausgeführt, hat der Stadtrat 2018 den Verkehrsentwicklungsplan 2030 beschlossen. Im Verkehrsentwicklungsplan wird empfohlen, auf einen Weiterbau der Nordtangente zu verzichten.



**Abbildung 36.: Diskutierte Varianten zum Weiterbau der Nordtangente**

Ende 2018 hat der Landesbetrieb Mobilität der Stadt mitgeteilt, dass der Haushalt des Landes finanzielle Spielräume für einen Weiterbau der Nordtangente erkennen lässt. Der Landesbetrieb hat die Stadt um gebeten, ihm einen Auftrag zur weiteren Planung der Straße zu erteilen. Diesen Auftrag hat die Stadt dem Landesbetrieb im November 2018 erteilt.

Nach der FNP Offenlage im Herbst 2023 fanden auf Arbeitsebene Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität zum Umfang des Ausbaues der West-Ost-Achse statt. Dabei hat der LBM erklärt, dass für ihn nur ein Ausbau in der planfestgestellten Trasse der Nordtangente in Frage komme.

Die Stadt hat darum gebeten, dass der Ausbau jedoch gegenüber der Planfeststellung aus dem Jahre 2004 reduziert werden sollte, weil der planfestgestellte Ausbau zwischenzeitlich als überdimensioniert und nicht mehr zeitgemäß betrachtet wird. Dabei ist auch zu bedenken,

dass die Nord-Süd-Achse bereits reduziert ausgebaut wurde. Es macht aus Sicht der Stadtverwaltung wenig Sinn, die Nord-Süd-Achse zu reduzieren und die West-Ost-Achse im Ausbaumumfang beizubehalten. Nord-Süd- und Ost-West-Achse sollten im Ausbaumumfang aufeinander abgestimmt sein.

Aufgrund der Aussage des LBM, nur in der planfestgestellten Trasse einen Ausbau vornehmen zu wollen, wird die Ausweisung der Alternativtrasse im FNP als nicht sinnvoll betrachtet. Auf die Darstellung von ST-01-West im FNP soll daher verzichtet werden. Diese Änderung des FNP-Entwurfes muss Gegenstand der zweiten Offenlage des Planes, die ohnehin aufgrund von Planänderungen an anderen Stellen erforderlich wird, werden.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord darauf hingewiesen, dass ST-01 innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Grünzuges liegt. Voraussetzung für die Ausweisung von ST-01 (West und Ost) im FNP ist daher die Durchführung eines Abweichungsverfahrens von den Zielen des FNP. Der Stadtrat hatte am 16.11.2023 mit der Vorlage BV/0500/2023 beschlossen, für ST-01-West dieses Zielabweichungsverfahren nicht zu beantragen. Damit hat der Stadtrat eine Vorentscheidung zu diesem Thema getroffen.

Es liegt die Frage nahe, ob die Planfeststellung mit dem Grünzug der Regionalplanung vereinbar ist. Dies ist jedoch nicht von der Stadt zu prüfen. Die Landesplanungsbehörden müssen darauf hinwirken, dass die Ziele der Regionalplanung bei Planfeststellungen des LBM berücksichtigt werden.

Wenn der LBM noch rechtzeitig vor der zweiten Offenlage des FNP eine Ausbauvariante vorlegt, die auf Zustimmung des Stadtrates trifft, soll diese Variante im FNP dargestellt werden.

### **Ergebnis**

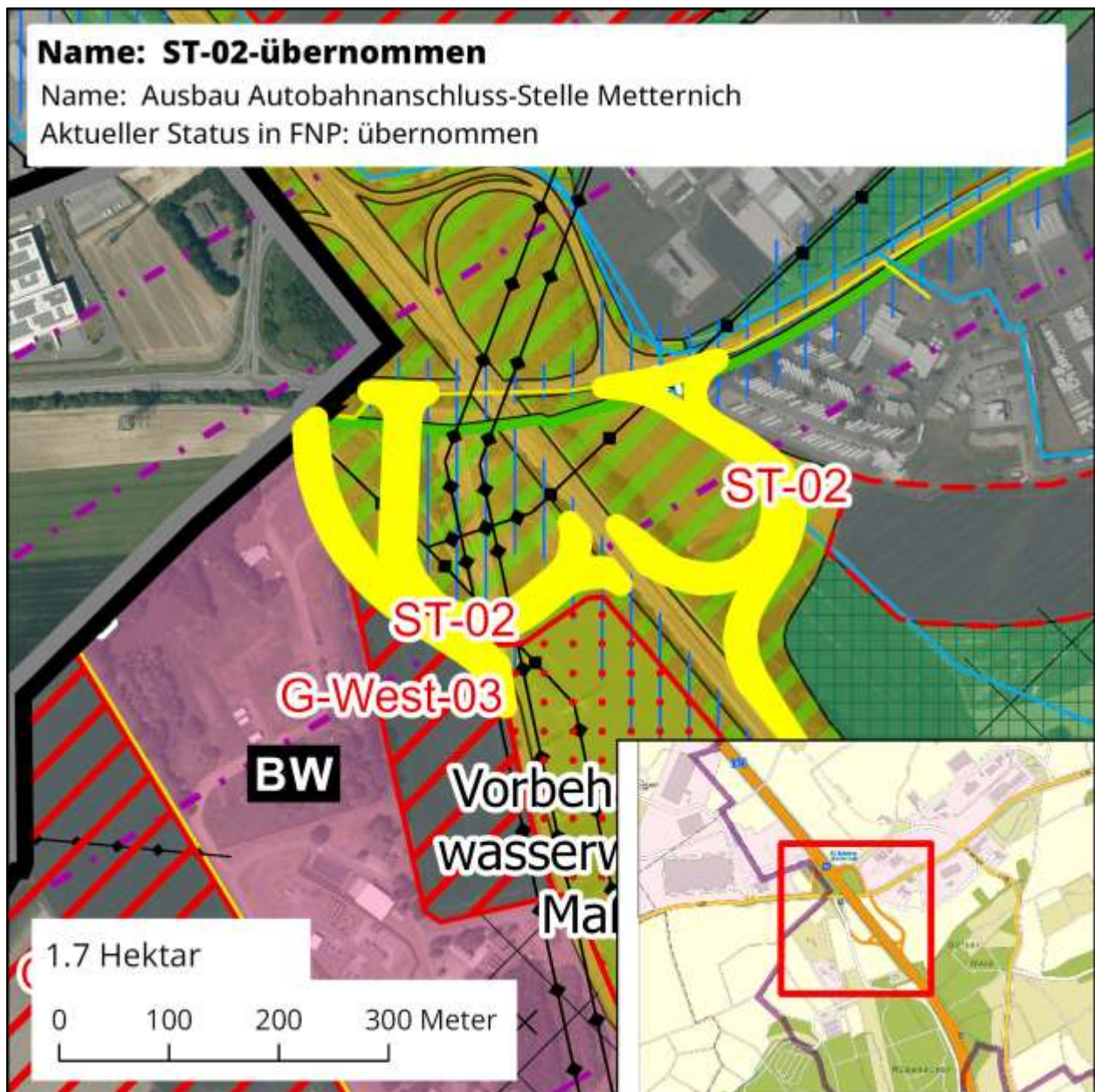
Aufgrund der teilweise widersprüchlichen Beschlusslage zum Weiterbau der Nordtangente soll auf die Darstellung dieser Straße im Zuge der FNP-Neuaufstellung verzichtet werden.

Dennoch kann ein Weiterbau innerhalb des Umfanges der bestehenden Planfeststellung erfolgen, die im FNP nachrichtlich übernommen wird. Die Stadt appelliert dringend an den Landesbetrieb als Bauherr in Abstimmung mit der Stadt eine Reduzierung des Ausbaumumfangs gegenüber der Planfeststellung vorzunehmen, wie dies bereits im Nord-Süd-Abschnitt umgesetzt wurde. Neben der Reduzierung der Anzahl an Fahrspuren auf der freien Strecke sollte auch geprüft werden, ob alle Einmündungsbereiche planfrei ausgebaut werden müssen.

Erst nachdem geklärt ist, ob und in welchem Umfang ST-01-West gebaut werden soll, wird die Straßenverkehrsfläche in einem zukünftigen Änderungsverfahren in den FNP als Darstellung aufgenommen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Frage über das Ob und Wie eines Weiterbaus der Nordtangente leider nicht im Verfahren zur FNP-Neuaufstellung geklärt werden kann. Hierbei spielt auch eine Rolle, dass das ohnehin schon zeitaufwändige FNP-Neuaufstellungsverfahren zum Abschluss gebracht werden soll. Weitere Verzögerungen durch das Abwarten weiterer Planungen und Beschlüsse zum Ausbau der Nordtangente werden als nicht mehr angemessen beurteilt.

## 10.3.2. ST-02 „Ausbau Autobahn-Anschlussstelle A 61 / Metternich“

**Kurzbeschreibung und Fazit**

Im bisherigen FNP aus dem Jahre 1983 waren Vorhalteflächen für einen möglichen planfreien Ausbau der Autobahnanschluss-Stelle Metternich ausgewiesen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden an der FNP-Neuaufstellung wurde mitgeteilt, dass aktuell kein Bedarf für einen Ausbau der Anschluss-Stelle besteht.

Dennoch sollen die benötigten Bereiche von einer anderweitigen Bebauung etwa durch Erweiterung des benachbarten Gewerbegebietes freigehalten werden, um die Option für einen planfreien Ausbau der Anschluss-Stelle auch langfristig und vorsorglich zu sichern. Daher wird das Straßenbau-Projekt ST-02 im FNP-Neuaufstellung als Fläche für Hauptverkehrsanlagen dargestellt.

### **Allgemeine Beschreibung**

Bereits im bisherigen FNP von 1983 sind Erweiterungsflächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle (AS) Metternich an der Autobahn 61 als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Ziel dieser Ausweisung ist, langfristig einen planfreien Ausbau der Anschlussstelle zu ermöglichen.

Diese Darstellung wird im neuen FNP beibehalten, wenn auch die für den Ausbau reservierten Flächen im Umfang reduziert werden. So soll verhindert werden, dass die Bereiche in angrenzende Gewerbegebiete einbezogen und bebaut werden. Eine Bebauung würde einen Ausbau des Autobahnanschlusses auch auf lange Frist unmöglich machen.

Es ist der Stadt bekannt, dass seitens des Landesbetriebes Mobilität (LBM) momentan kein Bedarf für den Ausbau der Anschluss-Stelle gesehen wird und ein Ausbau daher nicht geplant ist. Die derzeitige Verkehrsführung kann laut LBM die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem interkommunalen Gewerbegebiet Zweckverband GVZ / A61 westlich der Autobahn gut aufnehmen. Dabei ist zu bedenken, dass gerade das dortige Lidl-Zentrallager und Amazon aktuell schon viel Verkehr erzeugen.

Im Jahr 2017 hat auch das Autobahnamt Montabaur mitgeteilt, dass ein Ausbau der AS Metternich nicht als notwendig angesehen wird, selbst wenn die Nordtangente fertiggestellt und eine leistungsfähige Verkehrsverbindung zur Bundesstraße 9 geschaffen wurde.

Die Sicherung der für einen Ausbau benötigten Flächen erfolgt daher rein vorsorglich mit langfristigem Planungshorizont. Da die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, sind mit der Darstellung keine unmittelbaren Einschränkungen für die Landwirtschaft verbunden. Es gibt zudem Überlegungen, im Bereich der Erweiterungsflächen Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Wenn die AS ausgebaut werden sollte, könnten die Ausgleichsflächen mit mittlerem Aufwand verlagert werden. Ein nachträglicher Rückbau von gewerblicher Bebauung wäre hingegen unrealistisch.

### **Umweltbelange**

Als Ergebnis der Umweltprüfung wird das Konfliktpotenzial der Fläche angesichts der Vorbelastung der Fläche durch die A 61, die bestehende Bebauung und die Hochspannungsfreileitungen als mittel eingestuft. Die möglicherweise eintretenden artenschutzrechtlichen Konflikte können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich gelöst werden.

### **Archäologie**

Es sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Stadt Koblenz**

Der Zweckverband Industriepark A 61 / GVZ Koblenz hat mit Schreiben vom 14.11.2023 darauf hingewiesen, dass für den Ausbau der Anschlussstelle womöglich geringe Flächenanteile der benachbarten Gemeinde Kobern-Gondorf in Anspruch genommen werden müssen.

Die Gemeinde Kobern-Gondorf wurde über die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Koblenz beteiligt. Weder die Verbands- noch die Ortsgemeinde haben eine Stellungnahme im Rahmen der Offenlage des FNP abgegeben.

Es ist üblich und oft unvermeidbar, dass Straßenbaumaßnahmen das Gebiet verschiedener Gemeinden betreffen. Beispielsweise befindet sich bereits der bestehende Arm der Anschlussstelle Auf- und Abfahrt Autobahn-Fahrtrichtung Mainz mit dreiviertel seiner Fläche auf dem Gebiet der Gemeinde Kobern-Gondorf.

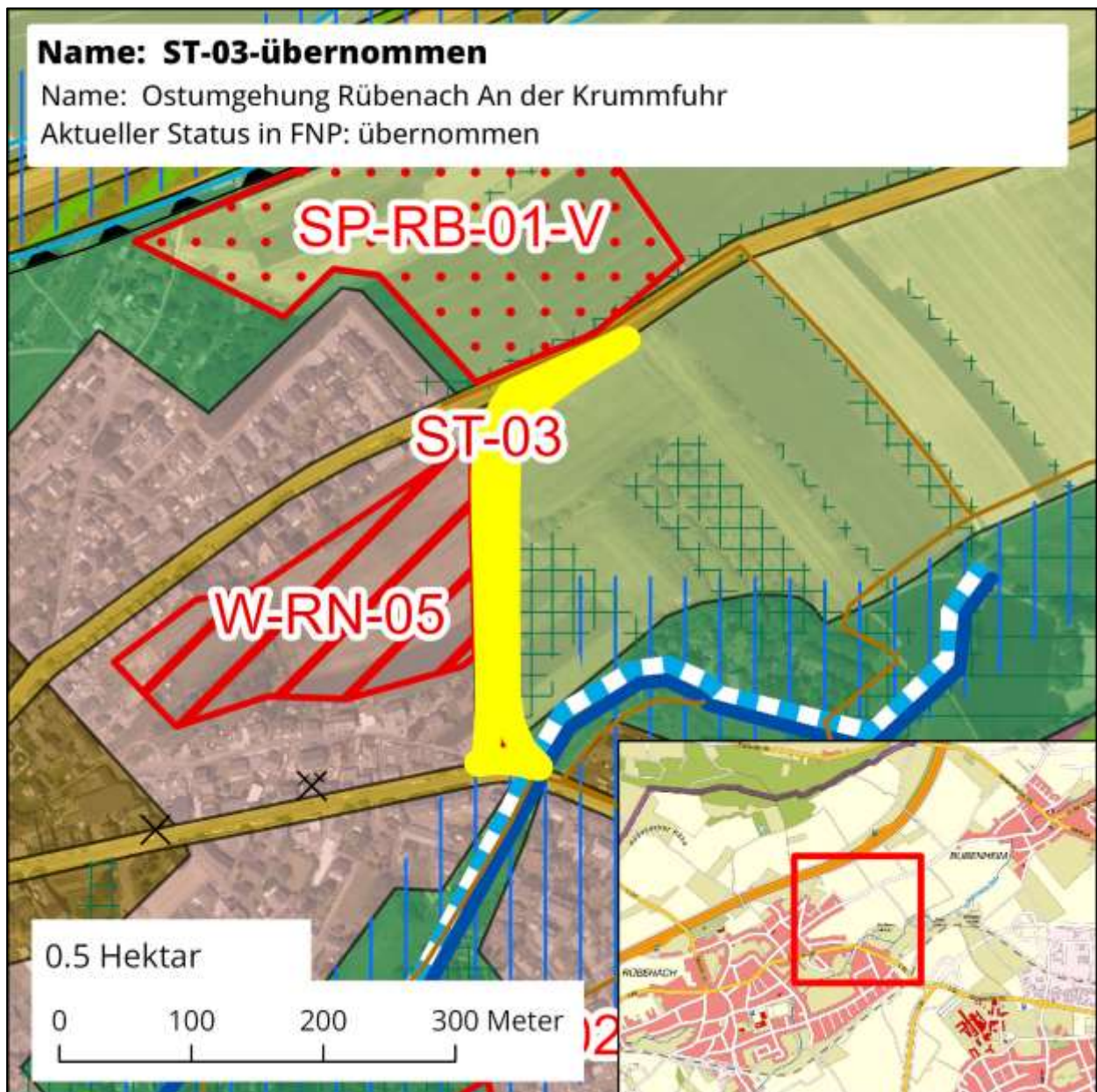
Ob im konkreten Fall bei einem in Zukunft eventuell erforderlichen Ausbau der Anschluss-Stelle tatsächlich eine Inanspruchnahme von kleinen Flächen in Kobern-Gondorf notwendig ist, kann derzeit nicht abschließend vorausgesagt werden. Dies ist von Details der Ausbauplanung abhängig. Eine Ausbauplanung liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, der lediglich Flächen auf dem Gebiet der Stadt Koblenz für einen Straßenausbau reservieren kann, naturgemäß noch nicht vor.

Sollte ein Ausbau der Anschluss-Stelle in Zukunft erforderlich sein, wird die Stadtverwaltung Koblenz frühzeitig Abstimmungen mit der zuständigen Autobahn GmbH, dem Landesbetrieb Mobilität, der benachbarten Ortsgemeinde Kobern-Gondorf und der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel durchführen. Sollte sich herausstellen, dass eine geringfügige Inanspruchnahme von Flächen in Kobern-Gondorf für einen Ausbau der Anschluss-Stelle tatsächlich sinnvoll ist, soll diese möglichst im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde erfolgen. Eventuell bestehende Vorgaben von Bauleitplänen benachbarter Gemeinden sind zu beachten.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Um die Flächen für einen ggf. in entfernter Zukunft notwendigen Ausbau der Autobahnanschlussstelle planerisch zu sichern, soll die Darstellung der Flächen für den Verkehr beibehalten werden. Dies soll in erster Linie als Merkposten eine gewerbliche Bebauung, die aufgrund der benachbarten bestehenden Gewerbeflächen immer wieder angedacht wurde, verhindern. Denn nach Realisierung einer gewerblichen Bebauung wäre ein Ausbau der Anschlussstelle dauerhaft nicht mehr möglich.

### 10.3.3. ST-03 „Ostumgehung Rübenach An der Krummfuhr“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Die Ostumgehung dient insbesondere zur Verkehrsentlastung des innerörtlichen Teiles der Kilianstraße, der sehr schmal ist und daher zur Aufnahme der aktuellen Verkehrsmengen nicht gut geeignet ist. Zudem dient die Ostumgehung der Erschließung des dort geplanten neuen Wohngebietes „An der Krummfuhr“.

Die Planung war schon im bisherigen FNP von 1983 enthalten und soll bei der FNP-Neuaufstellung übernommen werden.

#### Allgemeine Beschreibung

Das potentielle Verkehrsvorhaben „Ostumgehung Rübenach An der Krummfuhr“ liegt am Ost- rand von Rübenach und soll der Entlastung der innerorts verlaufenden Abschnitte der Kilian- straße / K 12 sowie der Aachener Straße / L 98 dienen. Beide Straßen sollen durch die neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Umgehungsstraße miteinander verbunden werden.

Wenn Ostumgehung fertiggestellt wurde, könnte ggf. der innerhalb der Ortslage von Rübenach verlaufende Abschnitt der Kilianstraße von einer Kreisstraße zu einer Ortsstraße zurückgestuft werden und verkehrsberuhigende Baumaßnahmen durchgeführt werden. Hierfür sind Darstellungen des FNP jedoch nicht maßgebend, sondern es sind weitere Planungs- und Verwaltungsverfahren notwendig.

Die Anbindung der neuen Straße an die Kilian- und / oder Aachener Straße könnte durch Kreisverkehre erfolgen, die eine geschwindigkeitsmindernde Wirkung an den beiden östlichen Ortseingängen von Rübenach hätten. Auch hierfür macht der FNP jedoch keine verbindlichen Vorgaben, sondern diese Fragen sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes und Erarbeitung der Straßenplanung zu klären.

Für die neue Ostumgehung besteht bereits seit 1998 Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 235. Da sich in den letzten 25 Jahren die Leitbilder der Stadt Koblenz zur Verkehrsentwicklung jedoch umfassend geändert haben, ist es wohl sinnvoll, diesen Bebauungsplan und den geplanten Umfang des Straßenausbaues zu überarbeiten.

Westlich der Ostumgehung, zwischen der Kilianstraße und dem Straußpfad, ist das neue Wohngebiet W-RN-05 „In der Krummfuhr“ geplant. Vermutlich ist es sinnvoll, die Anbindung des neuen Wohnbaugebietes über die neue geplante Umgehungsstraße zu führen. Die genaue Verkehrsplanung bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

Die für die Trasse der Ostumgehung benötigten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Teilweise befindet sich Baumbestand im Trassenverlauf.

Im alten Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist die Trasse der neuen Ostumgehung bereits als neue Verkehrsfläche dargestellt.

### **Archäologie**

Im Bereich der Ostumgehung ist der Landesarchäologie keine Fundstelle bekannt. Auf der Fläche fand teilweise Bimsausbeute statt, durch die archäologische Befunde ggf. bereits zerstört worden sind.

### **Umweltbelange**

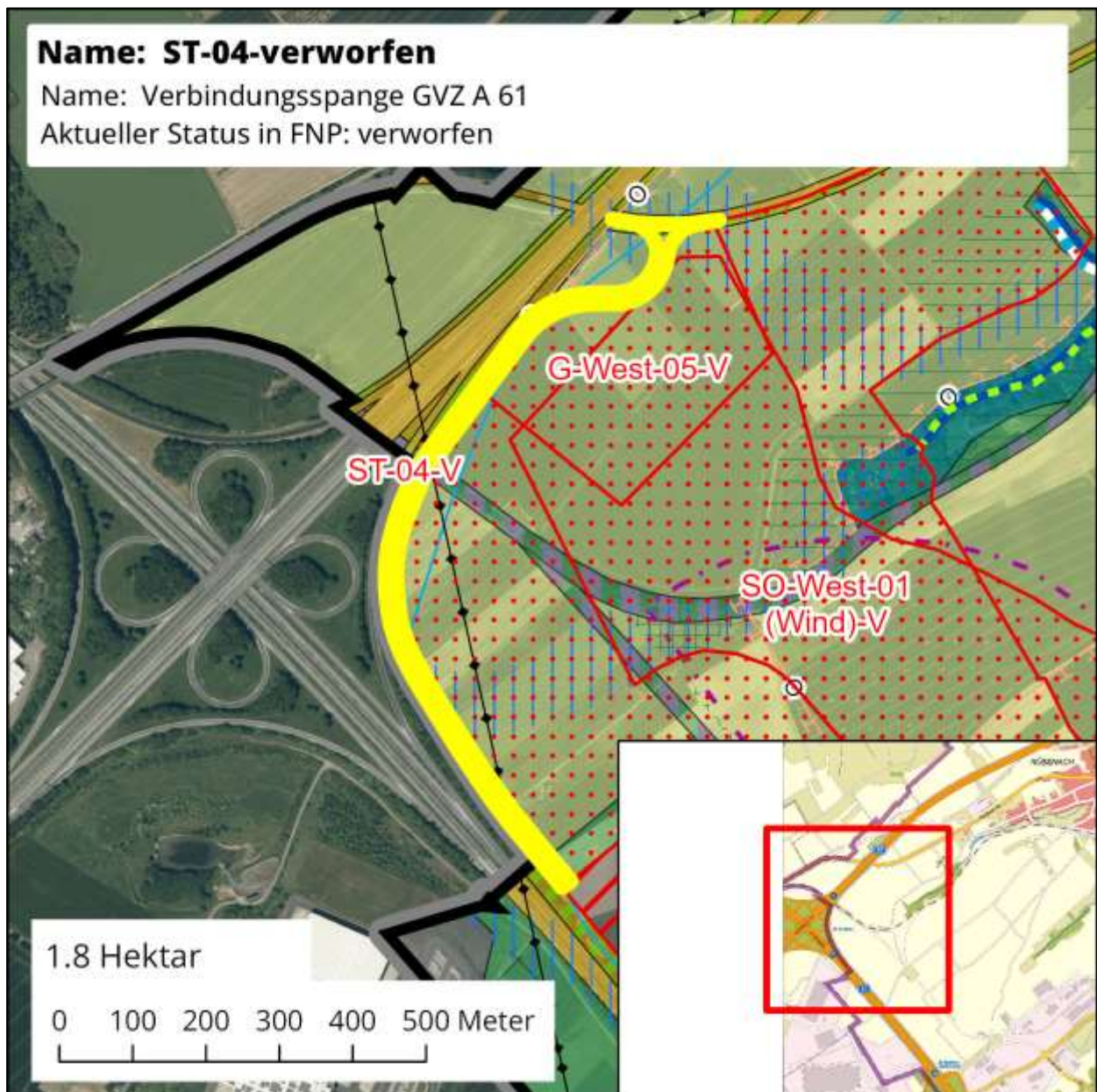
Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen für die Ostumgehung überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Es wird die Entwicklung von extensivem Grünland mittlerer Standorte bzw. eine Umwandlung von Acker in extensives Grünland aus Sicht der Landschaftsplanung empfohlen. Für den hier verlaufenden Brücker Bach ist zudem eine Aufwertung / Renaturierung vorgesehen. Es besteht ein Konflikt zwischen den Zielen des Landschaftsplans und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan für die Ostumgehung.

Die im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte Bewertung der Umweltverträglichkeit stuft das Konfliktpotenzial als hoch ein. Diese Zuordnung resultiert aus der zu erwartenden Zerschneidung eines Lebensraumes für Vögel und Fledermäuse sowie dem kleinräumigen Verlust von (potenziellen) Lebensräumen für Schmetterlinge und Heuschrecken. Die im Steckbrief festgehaltenen Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen sind daher unbedingt durchzuführen. Das ursprünglich hohe Konfliktpotenzial kann damit auf ein mittleres-hohes Maß reduziert werden.

### **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

Die Ostumgehung war bereits im bisherigen FNP von 1983 enthalten. Kritische Stellungnahme sind im FNP-Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht worden. Daher soll die Hauptverkehrsfläche auf im FNP-Neuaufstellung ausgewiesen werden.

### 10.3.4. ST-04-verworfen „Verbindungsspanne GVZ A 61“



#### Kurzbeschreibung und Fazit

Das Straßenbauprojekt ST-04 soll nicht im FNP-Neuaufstellung ausgewiesen werden, weil es erhebliche Konflikte mit der Umwelt und der Landwirtschaft gibt. Besonders schwer wiegt, dass es fraglich ist, ob die Straße überhaupt wirksam zu einer Verkehrsentslastung im Ortskern vorn Rübennach beiträgt.

#### Allgemeine Beschreibung

Das mögliche Verkehrsvorhaben „Verbindungsspanne GVZ A 61“ liegt am westlichen Stadtrand von Koblenz. Dort sollte die neue Straßentrasse am östlichen Rand der Autobahn A 61 und weitgehend parallel zu dieser verlaufen, um eine Zerschneidung und Beeinträchtigung der freien Landschaft weitgehend zu vermeiden.

Im alten Flächennutzungsplan ist die Trasse der möglichen Verbindungsspanne bereits als Verkehrsfläche dargestellt, wobei hier zunächst ein Verlauf etwas weiter östlich durch die freie Landschaft vorgesehen war.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung sollte die Straße nun in die Nähe der Autobahn verlegt werden, um die Verkehrskorridore zu bündeln und die Zerschneidung der Landschaft zu minimieren. Durch den geringen Abstand der Straßen zueinander wirken diese als eine konzentrierte Lärmquelle. Bei einer separaten Führung der Verbindungsspanne wäre indes eine zusätzliche Lärmquelle entstanden.

Durch die Planung weiterer gewerblicher Flächen durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Erweiterung Güterverkehrszentrum A 61“ werden in Rübenach künftig deutliche Verkehrsmehrbelastungen befürchtet. In Rübenach besteht daher der berechtigte Wunsch, dass eine Umgehung für die Ortsdurchfahrt geschaffen wird.

Für die Verkehrsverbindung zwischen Bassenheim und Metternich wäre die Fahrt über die neue Verbindungsspannen entlang der A 61 jedoch deutlich länger als der bisherige Weg durch den Rübenacher Ortskern.

Von daher ist fraglich, inwieweit die Verbindungsspanne zu einer Entlastung des Ortskernes beitragen kann. Die Umsetzung ergänzender verkehrshemmender Maßnahmen in Rübenach wäre flankierend unbedingt erforderlich. Da es sich bei der Aacher Straße durch Rübenach um die klassifizierte Landesstraße 98 handelt, können solche Maßnahmen nur mit Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität (LBM) durchgeführt werden. Dabei räumt der LBM der angestrebten Leichtigkeit des fließenden Verkehrs oft einen hohen Stellenwert ein.

Neben der Entlastung für Rübenach sollte die Verbindungsspanne dem Anschluss und der Erschließung von neuen gewerblichen Bauflächen dienen. Die Verbindungsspanne würde die L 98 / Aachener Straße westlich der Rübenacher Ortslage über die Zaunheimer Straße im Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum mit der L 52 verknüpfen. Über die L 52 ist ein direkter Anschluss an die A 61 sowie eine Verbindung Richtung Koblenz gegeben.

Parallel zur Trasse der Verbindungsspanne und östlich der neuen Gewerbeflächen verläuft die planfestgestellte Trasse eines möglichen Abzweigs der stillgelegten Bahntrasse Koblenz-Bassenheim für eine eventuelle spätere Bahnerschließung des Industriegebiets im Falle einer Reaktivierung der Bahnlinie.

Die Flächen im geplanten Trassenverlauf der Verbindungsspanne werden derzeit praktisch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Baum- oder Gehölzstrukturen vorhanden. Die Trasse kreuzt ungefähr auf halber Strecke einen vorhandenen Wirtschaftsweg, über den mittels einer Brücke über die Autobahn auch die gewerblichen Flächen westlich der Autobahn erreicht werden können. Und im nördlichen Abschnitt würde die Verbindungsspanne die stillgelegte Bahnlinie Koblenz-Bassenheim queren.

Beide Verbindungen sind bei einem möglichen Bau der neuen Straße zu berücksichtigen bzw. zu erhalten. Im südlichen Abschnitt kreuzen Hochspannungsleitungen die Trasse.

### **Archäologie**

Im unmittelbar angrenzenden Untersuchungsbereich der möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme GVZ A 61 sind zahlreiche vor- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. In Anlehnung daran wird auch für die geplante Straßenverkehrsfläche der „Verbindungsspanne GVZ A 61“ eine Prospektion im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens angeregt.

## **Umweltbelange**

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans sind die Flächen im Trassenverlauf als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerlandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen wird empfohlen.

Laut Umweltbericht ist der Bau der Verbindungsspanne GVZ A 61 mit sehr hohen, insbesondere artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden. Es kommt zum Verlust von Brutrevieren für Feldvögel. Wenn der Gehölzbestand entlang der Autobahn entfernt wird, geht eine Leitstruktur für Fledermäuse verloren.

In fraglichen Bereich sind bereits Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel durch den Bebauungsplan Nr. 257b „Industriegebiet A61/ 2. Teilabschnitt“ festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden unter sehr hohem Aufwand mit den bewirtschaftenden Landwirten abgestimmt.

Gemäß Einschätzung des Umwelt-Gutachters wird es sehr schwierig, den Ersatz für die wegfallenden Kompensationsmaßnahmen zusätzlich zu den ohnehin zum Ausgleich der Baumaßnahme notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet Koblenz umsetzen zu können. Vermutlich müssen für die Kompensation Flächen außerhalb des Stadtgebietes herangezogen werden. Dies erhöht den planerischen Aufwand erheblich und wäre mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Zudem wäre dafür eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der oberen Naturschutzbehörde erforderlich. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Bedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Darüber hinaus müssen auch die kumulativen Auswirkungen betrachtet werden, die durch die weiteren geplanten Bauflächen in der Rübenacher Feldflur für die hier vorzufindenden Lebensräume entstehen.

Schlussendlich empfiehlt der Gutachter insbesondere aufgrund der voraussichtlich nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand lösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte, auf die Verbindungsspanne zu verzichten.

## **Landwirtschaft**

Gemäß Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 31.10.23 im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung verläuft die Verbindungsspanne ausschließlich über landwirtschaftliche Nutzflächen. Neben der Flächeninanspruchnahme werden eine Vielzahl von Bewirtschaftungseinheiten angeschnitten und Hauptwirtschaftswege tangiert. Hierdurch wird die Agrarstruktur negativ beeinträchtigt.

Ein Teil der Verbindungsspanne ist im Regionalplan als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Da der Landwirtschaft diese Flächen dauerhaft entzogen werden, stimmt die potentielle Verkehrsfläche nicht mit dem Ziel 83 des Regionalplanes überein und wird von der Landwirtschaftskammer abgelehnt. Die Abweichung vom Ziel 83 beeinträchtigt die Grundzüge des RROP und widerspricht dem dokumentierten planerischen Willen des Trägers der Regionalplanung für die Region.

Seitens der Landwirtschaftskammer werden somit erhebliche Bedenken gegen die potentielle ST-04 Straßenfläche geäußert.

## **Ergebnis der Prüfungen und Beratungen**

In der frühzeitigen Beteiligung zum FNP wurde das Straßenbauvorhaben von unterschiedlichen Verbänden kritisiert, weil es mit hohen Eingriffen für Natur und Landschaft verbunden ist, hohe Baukosten erzeugt und dennoch nicht wirksam für eine Verkehrsentlastung in Rübenach beitragen kann.

Diesen Argumenten ist der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauordnung in seiner Sitzung am 24.01.2023 gefolgt und hat beschlossen, dass die Straße nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll.

## **10.4. Bahnflächen**

### **10.4.1. Bahnhöfe / Schienenhaltepunkte**

Im Flächennutzungsplan sind die links- und rechtsrheinischen Bahntrassen einschließlich der Rheinquerung in Höhe Oberwerth sowie die Bahntrasse entlang der Mosel Richtung Trier dargestellt. Ebenso umfassen die Darstellungen die Flächen für Güter- und sonstige Bahnhofsanlagen.

Die vorhandenen Personenbahnhöfe und Schienenhaltepunkte sind auf Grund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Personennahverkehr und die Stadtentwicklung in der FNP-Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich dabei um den Hauptbahnhof Koblenz sowie die Bahnhöfe Mitte, Güls, Ehrenbreitstein und Lützel.

Im Verkehrsentwicklungsplan wird die Einrichtung neuer Bahnhaltepunkte vorgeschlagen, um das ÖPNV-Angebot zu verbessern. Auch diese neuen Haltepunkte sind im FNP mit einem möglichen Standort eingetragen. Die genaue Lage des Haltepunktes kann sich im Laufe der notwendigen Detailplanungen verändern. Es handelt sich um die möglichen neuen Bahnhaltepunkte Verwaltungszentrum-Rauental, Oberwerth, Stolzenfels, Horchheim, Pfaffendorf und Industriegebiet Rheinhafen.

Aufgrund der erheblichen Kostensteigerungen, die beim Bau des Haltepunktes Mitte eingetreten sind, sollte bei der Planung und dem Bau neuer Haltepunkte frühzeitig besonderer Wert auf ein stringentes Kostenmanagement gelegt werden.

Zwischen den Stadtteilen Goldgrube und Rauental im Bereich der Unterführungen Lindenstraße und Heiligenweg stellt die Bahntrasse auf einer Länge von fast 2km eine unüberwindbare Trennung dar. Dadurch sind die Nahversorgungsangebote im Stadtteil Rauental von der Goldgrube aus fußläufig nicht erreichbar. Auch dieser Missstand könnte mit dem Bau des Schienenhaltepunktes im Rauental verbessert werden. Allerdings wird die trennende Wirkung der Bahntrasse bereits durch eine Brücke für Rad- und Fußgänger aufgehoben, der Bau 2026 begonnen wurde.

Zum dargestellten Bahnhaltepunkt Horchheim im Bereich der Überführung der Alten Heerstraße hatte der Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Nord (SPNV) im Jahre 2016 mitgeteilt, dass eine Herstellung in den nächsten Jahren geplant sei. Die Baukosten sind mit 1 bis 1,5 Mio. Euro vergleichsweise überschaubar.

### **10.4.2. Bahnflächen**

Nicht mehr genutzte Bahnflächen im Bereich der Güterbahnhöfe Lützel und Rauental/Goldgrube sind entsprechend dem Ziel der Stadtentwicklung als Grün- oder Gewerbeflächen dargestellt.

Daher sind nicht alle dem Bahnverkehr gewidmeten Flächen im FNP als Bahnflächen dargestellt. Im Übrigen ist der Stadt klar, dass die gewidmeten Bahnflächen der gemeindlichen Planungshoheit entzogen sind.

Durch die abweichende Plandarstellung soll somit ein Anstoß gegeben werden, über die mögliche Entwidmung der genannten Bahnflächen und Etablierung einer Folgenutzung nachzu-

denken. Es soll dem Eisenbahnbundesamt, dem die Entscheidung über die Nutzung oder Entwidmung von Bahnflächen obliegt, signalisiert werden, dass die Stadt eine Umnutzung der Flächen grundsätzlich begrüßt. Eine Änderung der Rechtslage ist damit nicht verbunden.

Die Darstellung im FNP erfolgt daher unter dem Vorbehalt einer Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt.

#### **10.4.3. Bahntrasse Koblenz - Bassenheim**

Auf der Nebentrasse der Bahn von Koblenz nach Bassenheim findet kein Bahnverkehr statt. Der Personenverkehr wurde 1994 und der Güterverkehr 2003 eingestellt. Dennoch ist die Strecke weiterhin als Bahnfläche gewidmet.

Bei der Entwicklung des „Güterverkehrszentrum A 61“ war geplant, die gewerblichen Bauflächen an das Schienennetz anzubinden. Dazu wurde eine Schienenstrecke als Stichtrasse / Zuführgleis von der Bahnstrecke Koblenz – Bassenheim zum Güterverkehrszentrum vorgesehen. Diese geplante Baumaßnahme ist planfestgestellt und mehrere Bebauungspläne im Bereich des Güterverkehrszentrums setzen Flächen für Bahnanlagen fest.

Ziel der Planung war, das Güterverkehrszentrum an die Bahn anzubinden und dadurch eine schienengebundene Verknüpfung mit dem Koblenzer Rheinhafen herzustellen. Die Planung einer Schienenanbindung war formelle Voraussetzung für die Förderung der Entwicklung des gewerblichen Gebietes mit Landes- und Bundesmitteln als „Güterverkehrszentrum“. Nach der ursprünglichen Idee sollten an einem Güterverkehrszentrum die drei Verkehrsträger Lastkraftwagen (Autobahn), Eisenbahn und Schiff verknüpft werden. Es war somit angedacht, durch die neue Bahnanbindung der gewerblichen Flächen am Autobahnanschluss Metternich auch eine schienengebundene Anknüpfung zum Koblenzer Rheinhafen zu realisieren.

Die Wiederaufnahme des Betriebes oder gar der Bau der Verlängerung erscheint zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP unrealistisch, da diese von Bassenheim bis Polch und Ochtendung bereits als regionaler Radweg genutzt wird.

Die Bahntrasse verläuft außerdem weitgehend durch freie Landschaft entlang der Stadtteile Lützel, Bubenheim, Rübenach und Metternich, so dass mögliche Haltepunkte einen großen Abstand von den Bevölkerungsschwerpunkten dieser Stadtteile aufweisen. Daher ist die Bahntrasse für eine ÖPNV-Verbindung auf den ersten Blick nicht gut geeignet. Aus diesem Grund soll in einer Machbarkeitsstudie geprüft werden, ob und unter welchen Gesichtspunkten eine Reaktivierung der Bahnstrecke sinnvoll ist. Berücksichtigt wird hierbei auch die Führung des Radverkehrs von Bassenheim nach Koblenz. Da die Bahntrasse eine wichtige Vernetzungsfunktion für Reptilien aufweist und parallel zum Bahndamm bereits Wirtschaftswege verlaufen, ist die Herstellung einer Radverkehrsanlage auf dem Bahndamm aus Sicht der Stadtverwaltung nicht vorrangig.

Bei der Erweiterung von Gewerbebetrieben oder auch beim Bau der Nord-Süd-Achse der Nordtangente („Nordentlastung“) hat sich die gewidmete Bahntrasse als hemmend erwiesen. Die Stadt hat sich demnach entschlossen, das Gelände der Bahntrasse zu kaufen.

Die Trasse soll weiterhin im FNP als Fläche für den Bahnverkehr dargestellt werden, um sie dauerhaft als zusammenhängende öffentliche Fläche zu sichern. Diese Ausweisung steht einer Nutzung der Trasse als Rad- oder Wanderweg nicht entgegen. Der langfristige Erhalt der Trassenverbindung in öffentlichem Eigentum ist prioritäres Ziel.

Die von den Stadtwerken Koblenz betriebene Hafenbahn ist ebenfalls im FNP dargestellt, da sie als Verbindung zwischen der linksrheinischen Bahntrasse und dem Hafen sowie als Anbindung großer Betriebe Bedeutung für das Industriegebiet besitzt. Seit Novellierung des Eisenbahngesetzes wurde die Hafenbahn in eine öffentliche Schieneninfrastruktur umgewandelt.

Daher müssen die Stadtwerke allen zugelassenen Eisenbahnverkehrsunternehmen diskriminierungsfreien Zugang zu ihrer Schieneninfrastruktur gewähren.

#### **10.4.4. Nichtbundeseigene Eisenbahnen**

Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Fachgruppe V IV Bereich Eisenbahnen hat mit Schreiben vom 10.11.23 darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet Koblenz folgende nichtbundeseigene Eisenbahnen vorhanden sind:

- Anschlussgleis der Fa. Arge-Impro-Hasenbach im Bhf. Koblenz-Lützel,
- Serviceeinrichtung im Hafen Koblenz-Lützel (Stadtwerke Koblenz),
- Gleise der Fa. Deutsche Gleisbau Union im Hafen Koblenz-Lützel,
- Gleise der Fa. TSR Recycling im Hafen Koblenz-Lützel,
- Gleise der Fa. Kimberly-Clark im Hafen Koblenz-Lützel,
- Gleise der Fa. Novelis im Hafen Koblenz-Lützel,
- Gleise der Fa. Amprion im Hafen Koblenz-Lützel sowie
- Serviceeinrichtung der Fa. TransRegio Deutsche Regionalbahn GmbH in Koblenz-Moselweiß.

#### **10.5. Flugverkehr**

In Koblenz liegt die östliche Teilfläche des Flugplatzes Koblenz-Winningen. Der Flugplatz ist für Flugzeuge bis 10 Tonnen zugelassen und verfügt über eine Gras- und eine Asphaltbahn. Auf der Grasbahn wird vornehmlich an Wochenenden Segelflugbetrieb durchgeführt. Die Flächen des Flugplatzes sind als Sonderbaufläche (SO Flugplatz) dargestellt. Die Schutzzone für die Platzrunde (An- und Abflugverfahren) wurde als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Hubschrauberlandeplätze existieren derzeit im Bereich der Polizeihundertschaft in der Fritsch-Kaserne, der Polizeihubschrauberstaffel Flugplatz Winningen, auf dem Areal der Krankenhäuser Bundeswehrzentrankrankenhaus in Metternich, Kemperhof in Moselweiß und Ev. Stift St. Martin.

Gerade beim Hubschrauberlandeplatz des Bundeswehrzentrankrankenhauses wäre es aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert, wenn dieser langfristig auf dem ausgedehnten Gelände des Krankenhauses nach Norden verlegt werden könnte, um so die Lärmbelastung des südlich angrenzenden Stadtteiles Metternich zu minimieren. So könnte langfristig die Entwicklung eines kleinen Neubaugebiets am Trifter Weg ermöglicht werden. Weitere Infos dazu finden sich in Kapitel W-MN-02-verworfen – „Trifter Weg“ auf Seite 140.

#### **10.6. Seilbahn und Schrägaufzug**

Im Rahmen der Bundesgartenschau Koblenz 2011 wurde eine Seilbahn über den Rhein mit einer direkten Verbindung zur Festung Ehrenbreitstein und dem dortigen Festungspark mit der Alt- bzw. Innenstadt gebaut. Auf Grund ihrer Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung sowie einer möglichen städtebaulichen Entwicklung der Fritsch-Kaserne in Koblenz-Niederberg ist die Seilbahn im Flächennutzungsplan dargestellt, obwohl nur eine befristete Betriebserlaubnis vorliegt. Die Erteilung einer unbefristeten Betriebserlaubnis sollte angestrebt werden.

Auch der ebenfalls zur BUGA 2011 eingerichtete Schrägaufzug als barrierefreie Verbindung zwischen der Ortslage Ehrenbreitstein zur Festung Ehrenbreitstein und der hier gelegenen Jugendherberge ist im FNP dargestellt.

Es gibt Überlegungen die Seilbahn bis zum Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne zu verlängern, um das dort beabsichtigte neue Wohngebiet per Seilbahn an die Koblenzer Innenstadt anzubinden. Diese Überlegungen befinden sich jedoch noch in einem frühen und konzeptionellen Stadium, so dass keine Trasse für die Verlängerung im FNP-Neuaufstellung vorgesehen wird.

## **11. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

### **11.1. Anschlussmöglichkeit neuer Baugebiete**

Bei der entwässerungstechnischen Erschließung neuer Baugebiete sind grundsätzlich die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz umzusetzen. Demzufolge soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bedeutet dies, dass eine Entwässerung im Trennsystem grundsätzlich einer Entwässerung im Mischsystem vorzuziehen ist und das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten ist.

Bei der Darstellung neuer Baugebiete im FNP stellt sich die Frage, ob bei einer späteren Realisierung die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann.

Probleme können insbesondere bei der Entsorgung der Abwässer auftreten. Das anfallende Schmutzwasser muss über das bestehende Abwassernetz bis zur Kläranlage am Rhein geleitet werden. Wenn die Ableitungskapazität der bestehenden Kanalisation nicht ausreicht, muss diese ggf. auf weiten Strecken erweitert werden. Die dadurch entstehenden Kosten können so hoch sein, dass dies ein unüberwindliche Hürde für die Realisierung eines Neubaugebietes sein kann.

Bei den Niederschlagswässern sind in der Regel eine Rückhaltung und dezentrale Versickerung vor Ort sinnvoller als lange Leitungen zu einer Vorflut. Zudem fallen bei großen versiegelten Flächen in gewerblichen Gebieten oft so viele Niederschlagswässer an, dass bei Einleitung in eine Vorflut diese durch starke Überschwemmungen in Mitleidenschaft ziehen würden. Zum Teil wird ein Ausbau von Fließgewässern erforderlich, um die Einleitungen schadlos ableiten zu können.

### **11.2. Generalentwässerungsplan der Stadt Koblenz**

1988 wurde erstmalig ein Generalentwässerungsplan (GEP) für Koblenz erarbeitet, bei dem die Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 1983 berücksichtigt wurden. Ab 2019 wurde der Generalentwässerungsplan anlässlich der FNP-Neuaufstellung überarbeitet.

Der neue Generalentwässerungsplan stellt den Rahmen für die entwässerungstechnischen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen dar, die in den Folgejahren umgesetzt werden sollen. Die städtebaulichen Entwicklungsflächen der FNP-Neuaufstellung wurden in der hydraulischen Prognoseberechnung berücksichtigt und die Auswirkungen der neuen Baugebieten auf die hydraulische Auslastung des städtischen Kanalnetzes untersucht. Daher können bei der FNP-Neuaufstellung aktuelle Berechnungen und Erkenntnisse zur Entwässerung einfließen.

### **11.3. Bestehende Probleme im Bereich Güterverkehrszentrum**

Die Entwässerung der gewerblichen Bauflächen im Umfeld der Autobahnanschluss-Stelle Metternich ist schwierig. Hier fällt aufgrund der Größe der versiegelten Fläche eine hohe Menge an Niederschlagswasser an.

Weiterer Nachteil ist der große Abstand zur Kläranlage der Stadt Koblenz, der die Schmutzwässer zugeleitet werden müssen. Der Schmutzwasserkanal kann nicht durchgehend in

freiem Gefälle verlegt werden, sondern das Schmutzwasser muss gepumpt werden. Pumpwerke sind technisch aufwändig und verbrauchen dauerhaft Strom.

Für die Rückhaltung der Niederschlagswässer wurden im gewerblichen Bereich an der A 61 bereits große Versickerungsbecken angelegt. Dennoch müssen Niederschlagswässer dem Schleider Bach zugeleitet werden. Ein Ausbau des Schleider Baches wäre dringend notwendig, damit die großen Wassermengen schadlos abgeleitet werden können.

Die Entwässerung der bestehenden gewerblichen Flächen am „Güterverkehrszentrum“ hat eine Kapazitätsgrenze erreicht. Um eine weitere gewerbliche Erweiterung der Gewerbeflächen in diesem Bereich zu ermöglichen, muss eine leistungsfähige Abwasserbeseitigung konzipiert werden.

Insbesondere die Entwässerung der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erweiterung GVZ 61“ angedachten neuen Gewerbeflächen ist problematisch.

Daneben sieht der FNP im Bereich des GVZ auch westlich der Autobahn im Bereich der Außenstelle der Wehrtechnischen Dienststelle 41 neue Bauflächen vor. Aufgrund der Topographie bietet sich hier – soweit eine Versickerung nicht ausreichend ist – eine Zuleitung der Niederschlagswässer in den Langentalbach an. Dieses Gewässer befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Kobern-Gondorf, so dass die Planungen mit dieser Gemeinde frühzeitig abzustimmen sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die neuen gewerblichen Bauflächen aufgrund der Nachbarschaft zum bestehenden interkommunalen Gewerbegebiet Zweckverband GVZ A 61 ohnehin wieder in interkommunaler Zusammenarbeit entwickelt werden.

#### **11.4. Dargestellte Ver- und Entsorgungsanlagen**

Im Flächennutzungsplan ist eine Reihe von Flächen für Versorgungsanlagen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Zu diesen Flächen zählen das Wasserwerk Oberwerth südlich der Horchheimer Brücke, die Fläche des Fernmeldeturms Koblenz im linksrheinischen Stadtwald, die Moselstaustufe Rauental zwischen den Stadtteilen Rauental und Lützel, das große Umspannwerk im Industriegebiet Rheinhafen / Güterverkehrszentrum im Norden von Koblenz (Stadtteil Wallersheim) sowie die Kläranlage Koblenz im Industriegebiet Rheinhafen (Wallersheim).

Ferner ist im Flächennutzungsplan eine Reihe kleinerer Anlagen zur Elektrizitätsversorgung dargestellt, so am westlichen Karthause-Hang (Karthause Flugfeld), westlich des Industriegebiets A 61 / Güterverkehrszentrum im Bereich der Feldflur von Bubenheim, südöstlich der August-Horch-Straße (Industriegebiet Rheinhafen / Güterverkehrszentrum) und östlich der B 42 im Stadtteil Horchheimer Höhe.

Auf Anregung des Eigenbetriebes Stadtentwässerung wurde ein größerer Bereich südlich der Autobahnanschluss-Stelle Metternich zwischen der Autobahn und der K 21 als „Vorbehaltsfläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen“ im FNP dargestellt. Diese Flächen waren ursprünglich als gewerbliche Baufläche und Teil der Neubaufäche G-West-03 vorgesehen.

In diesem Bereich verläuft die Autobahn auf einem Damm. Bei einem extremen Starkregen stauen sich die von Westen dem natürlichen Gefälle folgenden Oberflächenabflüsse vor diesem künstlichen Damm, so dass das Gelände von Überschwemmungen bedroht ist. Dieser Umstand hat dazu geführt, dass auf die gewerbliche Entwicklung verzichtet und die Fläche für wasserwirtschaftliche Maßnahme vorbehalten werden soll. Die Möglichkeit, den Überschwemmungen durch einen großzügigen Durchlass unter der Autobahn vorzubeugen, wurde nicht weiter untersucht.

Zu den kleineren Flächen, die der Entsorgung von Niederschlagswasser dienen, gehört das Rückhaltebecken an der Arenberger Straße / Kniebreche im Stadtteil Niederberg und eine Fläche im Gewerbegebiet Arenberg. Regenwasserversickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken im Außenbereich sind in der Regel als Grünflächen dargestellt.

Der Betriebshof des Kommunalen Servicebetriebes Koblenz im Industriegebiet Rheinhafen ist als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt, da hier der gesammelte Hausmüll zwischengelagert wird. Weitere Abfallentsorgungsflächen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da die Hausmüllentsorgung überkommunal organisiert ist. Zuständig ist der Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel mit der Zentraldeponie Eiterköpfe Ochtendung. Die Kompostierungsanlage der Stadt Koblenz nördlich der Festung Ehrenbreitstein befindet sich nicht im Koblenzer Stadtgebiet, sondern im Bereich der Ortsgemeinde Urbar.

Die wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zur Beachtung im Zuge von Baumaßnahmen in der Plankarte des Flächennutzungsplanes als nachrichtliche Kennzeichnungen eingetragen.

## 12. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Zu den Grünflächen, die im FNP dargestellt werden, zählen neben den gestalteten und funktionalen Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten und Friedhöfen auch Grünzugverbindungen wie z.B. die Uferbereiche von Rhein und Mosel.

Es ist grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung, dass die Ränder der Siedlungen bepflanzt und eingegrünt werden. Ein direkter Übergang vom bebauten Bereich zu Ackerflächen ist gestalterisch oft wenig ansprechend. Daher sieht der FNP an den Randbereichen von Siedlungsflächen in der Regel Grünflächen vor.

Bei der Entwicklung von Neubaugebieten und der Aufstellung von Bebauungsplänen mit ergänzender Baulandumlegung kann eine randliche Eingrünung festgesetzt und umgesetzt werden. Diese kann auch zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Die nachträgliche Eingrünung von bestehenden Siedlungsråder gestaltet sich schwieriger. Da die Eigentümerstruktur der Grundstücke am Ortsrand oft zersplittert ist, ist der Grunderwerb von zusammenhängenden Flächen oft kaum umsetzbar. Für Grunderwerb und Pflanzmaßnahmen sind in der Regel im Haushalt der Stadt Koblenz keine Finanzmittel vorgesehen.

### 12.1. Grün- und Parkanlagen

Grün- und Parkanlagen haben eine große Bedeutung für die Lebensqualität in der Stadt.

Zahlreiche Grünflächen wurden für die Bundesgartenschau 2011 neugestaltet oder neu hergestellt. Zu den herausragenden Anlagen gehören die Rheinanlagen mit den Kaiserin-Augusta-Anlagen und dem Konrad-Adenauer-Ufer, der Bereich am Deutschen Eck mit dem Blumenhof, der Schlosspark mit dem wiederhergestellten Lenné-Garten, das Peter-Altmeier-Ufer an der Mosel und der neue Festungspark nördlich der Festung Ehrenbreitstein.

Weitere Grünanlagen befinden sich vor allem in Lützel (Volkspark auf dem Petersberg, Moselufer und Bereich Schartwiese), in Horchheim (Mendelssohnpark) und im Stadtteil Asterstein (Bereich Fort Asterstein mit „Stadtbalkon“ Asterstein). In den letzten Jahren wurde insbesondere der Volkspark mit den Resten der Feste Franz und der Bereich um das Fort Asterstein zu sog. Festungsparks umgestaltet und aufgewertet.

Potential für neue Grünanlagen besteht im Stadtteil Karthause Nord (im Bereich Löwentor, ehemalige Feste Kaiser Alexander), in Metternich (Moselufer im Bereich der Wehrtechnischen Dienststelle – WTD 41 – der Bundeswehr und südlich der Pollenfeldschule) sowie auf dem Asterstein (Südende neuer Grünzug zwischen Goebensiedlung und Passivhaussiedlung an der Straße Lehrhohl).

Auf eine weitere Unterscheidung von Grünflächen in Grün- oder Parkanlagen wird im FNP verzichtet, weil die Übergänge fließend sind.

Gemäß § 27 Landesnaturschutzgesetz sind im Siedlungsbereich ausreichend Grünflächen einschließlich naturnaher Erholungs- und Spielräume zu schaffen. Sie müssen ausreichend bemessen sein und in angemessener Nähe zu Wohn- und Gewerbeflächen liegen. Da dieses gesetzliche Ziel allgemein formuliert ist und durch unbestimmte Rechtsbegriffe weiten Auslegungsspielraum einräumt, können daraus keine konkreten Erfordernisse für den FNP abgeleitet werden.

## 12.2. Kleingartenanlagen

### 12.2.1. Kleingartenanlagen in Koblenz

In der FNP-Planzeichnung werden Kleingartenanlage nur dargestellt, wenn sie der Definition in § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetzes entsprechen. Demnach ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient. Weiterhin muss der Kleingarten in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Ungeordnet gewachsene Kleingartenanlagen, die der vorangehenden Begriffsbestimmung nicht entsprechen, werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nach der obigen Definition bleiben in Koblenz insgesamt vier größere und dauerhafte Anlagen, die als Kleingartenanlage zu bewerten und außerdem in Vereinen organisiert sind. Im Flächennutzungsplan sind diese daher mit dem entsprechenden Symbol für Dauerkleingärten als solche gekennzeichnet worden.

Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan Kleingartenanlagen, die im Stadtverband der Kleingärtner Koblenz e.V. organisiert sind und/oder in einem Bebauungsplan festgesetzt sind.

Bestehende Kleingartenanlagen, die im FNP dargestellt werden:

- Weinacker (Die Kleingartenanlage Weinacker wurde vor wenigen Jahren als Ersatz für eine Anlage, die durch den Bau der Nordtangente verlegt werden musste, hergestellt. Festsetzung in Bebauungsplan Nr. 66)
- Sonnenland (kein Bebauungsplan)
- Goldgrube (kein Bebauungsplan)
- Rechte Rheinseite / Auf Timmetz (Festsetzung in Bebauungsplan Nr. 170)
- Schartwiesenweg Lützel (Festsetzung in Bebauungsplan Nr. 75)
- Pollenfeld (Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 56)
- Layer Weg Güls (Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 267a)

Die Kleingartenanlage Weinacker und rechte Rheinseite / Auf Timmetz sollen noch erweitert werden. Bisher konnten die dafür erforderlichen Gelder aufgrund der angespannten Haushaltssituation der Stadt noch nicht bereitgestellt werden.

Bereiche, in welchen im Laufe der Jahre ein ungeordnetes Nebeneinander von Kleingartenanlagen und Hütten im Außenbereich entstanden ist, werden als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Dies schließt die Entwicklung von Kleingartenanlagen zwar nicht aus, ermöglicht jedoch ebenso eine anderweitige Nutzung der Fläche und lässt damit die Entscheidung über den Rückbau oder Ausbau von Kleingartenanlagen offen.

Hier sei beispielhaft die Kleingartenanlage am Moselweißer Hang genannt. Die Stadt Koblenz hat lange Zeit versucht, die ungeordneten Kleingärten am Moselweißer Hang in eine geordnete Kleingartenanlage gemäß Kleingartengesetz umzugestalten. Als erster Schritt auf diesem Wege war die Aufstellung eines Bebauungsplanes geplant. Dieser Plan konnte trotz erheblichem Arbeitsaufwand nicht zur Rechtskraft gebracht werden, weil die Finanzierung der notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen (Wege, ordnungsgemäße Entwässerung) nicht geklärt werden konnte. Wie bereits ausgeführt, steht in diesem Fall die Ausweisung einer Grünfläche der Einrichtung einer Kleingartenanlage nicht entgegen, sodass der FNP zahlreiche Optionen eröffnet.

### 12.2.2. Flächen für neue Kleingartenanlagen

Die Stadt Koblenz führt beim Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement eine Warteliste mit Anfragen über städtische Kleingartengrundstücke. Die Nachfrage übersteigt das Angebot an Kleingartengrundstücken, sodass die Neuausweisung oder Erweiterung von geordneten Kleingartenanlagen angedacht werden sollte.

Dafür werden im Flächennutzungsplan zwei neue Kleingartenanlagen beispielhaft vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Flächen basieren auf einem Kleingartenkonzept aus dem Jahr 2002, das im Auftrag der Stadt Koblenz erarbeitet wurde. Obwohl das Konzept nicht mehr aktuell ist, können die Kernaussagen weiter herangezogen werden, um geeignete Flächen zu identifizieren und gegeneinander abzuwägen. Es wurden demnach drei Flächen für eine potentielle Kleingartenanlage in den Flächennutzungsplan beispielhaft übernommen.

Die Übernahme dieser Flächen in den FNP soll nur die grundsätzliche Zielvorstellung zur Schaffung von neuen Kleingartenanlagen symbolisieren. Die Darstellung hat keinen abschließenden Charakter, sondern die Einrichtung von neuen Kleingartenanlagen ist auch an anderen Stellen des Stadtgebietes weiterhin denkbar.

Im bisherigen FNP aus dem Jahre 1983 waren mehrere geplante Kleingartenanlagen dargestellt. Seit den 80er Jahre gab es jedoch keine Bestrebungen der Stadt Koblenz, tatsächlich neue Kleingartenanlagen einzurichten und dafür nötigen Grunderwerb zu tätigen. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Vorschlag für neue Kleingartenanlage im vorliegenden FNP zurückhaltend und nicht mit exakter Flächenabgrenzung.

#### **Erweiterung Kleingartenanlage Sonnenland**

Die bestehende Kleingartenanlage Sonnenland könnte auf die westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erweitert werden.

Diese Anlage sollte vorrangig den Bedarf der linksrheinischen Stadtteile vor allem der Innenstadt decken. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten würde eine Kleingartenanlage den bestehenden Siedlungsrand sinnvoll ergänzen und den Grüngürtel zwischen dem Sondergebiet Dienstleistungszentrum und dem Wohngebiet Metternich vervollständigen. Da die vorgeschlagenen Flächen landwirtschaftlich genutzt werden und nicht Teil des zusammenhängenden Offenlandes zwischen den Stadtteilen Bubenheim, Rübenach und Metternich sind, geht die Stadtverwaltung nicht von einem hohen oder sehr hohen Konfliktpotential mit den Belangen der Umwelt aus.

#### **Neue Kleingartenanlage Asterstein**

Die potentielle Kleingartenanlage Asterstein soll den Bedarf aus den Stadtteilen Asterstein, Arzheim und Horchheim decken. Der Bereich war bereits im Flächennutzungsplan von 1982 als Grünfläche für Kleingartenanlagen dargestellt und ist aufgrund der guten Versorgungssituation auch im Kleingartenkonzept als prioritärer Standort ausgewiesen. Die Fläche schließt an zwei Stellen an bauliche Strukturen an und arrondiert so den Astersteiner Siedlungsrand. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und weist einen Grünstreifen mit alten Obstbäumen auf, der allerdings gut in eine Kleingartenanlage integriert werden könnte.

#### **Verworfen: Neue Kleingartenanlage Niederberg**

Vormals war die Neuanlage einer Kleingartenanlage am Kreisverkehr in Niederberg angedacht. In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat jedoch ein Landwirt den Verlust von Anbauflächen durch die Ausweisung von Baugebieten und die geplante Kleingartenanlage kritisiert.

Gemäß Schreiben des Amtes für Stadtvermessung und Bodenmanagement wird die Möglichkeiten zur Realisierung von neuen Kleingartenanlagen insbesondere aufgrund Finanzierungsfragen als sehr kritisch betrachtet. Es wird dafür plädiert, zuerst die geplante Erweiterung bestehender Kleingartenanlagen umzusetzen. Dies betrifft auf der rechten Rheinseite die Anlage „Auf Timmetz“ entsprechende den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 „Kleingartenanlage Horchheimer Höhe“.

Am 25.04.2023 hat der ASM daher einstimmig beschlossen, dass aufgrund der fehlenden Realisierungschance auf die Ausweisung einer weiteren Kleingartenanlage zwischen Landesstraße 127 und dem Wohngebiet Niederberger Höhe gegenüber der neuen Feuerwache zu Gunsten des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen auf der rechten Rheinseite verzichtet werden soll.

### **12.3. Friedhöfe**

In Koblenz gibt es insgesamt 23 kommunale Friedhöfe, wobei es sich überwiegend um Stadtteilmfriedhöfe handelt. Friedhöfe gehören zu den gestalteten Grünflächen, die zum Teil die Funktion einer Parkanlage übernehmen. Dies wird am Beispiel des Hauptfriedhofs – des größten Koblenzer Friedhofs – am nördlichen Hang der Karthause besonders deutlich. Dieser weist in weiten Teilen den Charakter eines englischen Landschaftsparks auf und bildet einen wichtigen Baustein im durchgehenden Grünzug- und Biotopverbund der Hänge zur Karthause.

Besonderheiten stellen der „Franzosenfriedhof“ an der Straße Am Franzosenfriedhof und der jüdische Friedhof an der Moselweißer Straße dar, da sie als Denkmalzonen in der Liste der Kulturdenkmäler der Stadt Koblenz eingetragen sind. Darüber hinaus gibt es mehrere konfessionelle Friedhofsanlagen in Koblenz (u.a. Friedhof an der Kirche St. Nikolaus in Arenberg, katholischer Friedhof in Moselweiß).

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen den derzeitigen Status Quo dar. Friedhofserweiterungen sind nicht geplant, entsprechend sind keine neuen Friedhofsflächen dargestellt.

Seit vielen Jahren nimmt in Koblenz der Anteil der Urnenbestattungen zu Lasten der Erdbestattungen zu. Da Urnenfelder gegenüber Gräbern weniger Platz beanspruchen, weisen viele Friedhöfe Flächenreserven auf.

Das seit September 2025 geltende neue Bestattungsgesetz in Rheinland-Pfalz (BestG) ist eines der modernsten in Deutschland und lockert die Friedhofspflicht erheblich. Es ermöglicht Urnenaufbewahrung zu Hause, Verstreuung auf eigenen Grundstücken oder in Flüssen (Rhein, Mosel, Saar, Lahn). Auch dies wird dazu beitragen, dass der Bedarf an Friedhofsfläche weiter zurückgeht.

Daher wäre es denkbar, Teilflächen von Friedhöfen einer neuen Nutzung zuzuführen. Es könnten auch zwei oder drei Friedhöfe an einem zentralen Standort zusammengelegt werden. In diesem Fall könnten einzelne Friedhöfe vollständig aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In der Regel sprechen jedoch Pietätsgründe gegen eine Aufgabe von Friedhofsflächen, die bereits für Bestattungen genutzt wurden. Friedhöfe sind auch Identifikationspunkt für die jeweiligen Stadtteile, die möglichst erhalten bleiben sollten.

Vor diesem Hintergrund sieht der FNP keine Umnutzung von Friedhofsflächen vor.

Im Stadtteil Güls war der Bau eines neuen Friedhofes südlich der Grundschule geplant. Für die Herstellung hat der Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen bereits Flächen erworben. Es besteht die Idee, diese Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen um an einer Bodenwertsteigerung zu partizipieren. Aus Sicht der Stadtentwicklung eignen sich die Flächen

jedoch nicht für eine Bebauung, weil diese zu einer fingerartigen Ausdehnung der Siedlungsflächen in einen bewaldeten Hangbereich führen würde. Auch die Erschließung wäre problematisch.

Im Sommer 2017 wurde der Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen über die geplanten Ausweisungen des FNP im Bereich der Friedhöfe informiert und die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.

#### **12.4. Sonstige Grünflächen**

Große Teile des Außenbereiches, die nicht bewaldet sind, aber dennoch einen hohen Baum- und Gehölzanteil aufweisen, sind als sonstige Grünflächen dargestellt. Hier soll die Entwicklung einer reich strukturierten Freiraumnutzung mit hoher Bedeutung für den Naturschutz und die Naherholung angestrebt werden. Diese Darstellung steht ausdrücklich nicht im Gegensatz zu einer ackerbaulichen Nutzung.

In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass die Nutzungsvorgaben des Flächennutzungsplanes für den Außenbereich – im Gegensatz zu den Vorgaben von Baugebietstypen – kaum rechtliche Folgen haben. Ob der FNP eine Außenbereichsfläche als Wald, Grünfläche oder landwirtschaftliche Fläche darstellt, hat für den Eigentümer der Flächen und dessen Nutzungsmöglichkeiten keine unmittelbaren Auswirkungen. Es gilt das jeweilige Fachrecht. Die Darstellungen sind lediglich als Zielvorstellungen für das Handeln der öffentlichen Hand beachtlich, die jedoch kaum Einfluss auf die Nutzung von Außenbereichsflächen nimmt.

Im Außenbereich tritt der FNP zudem in Konkurrenz zu forstlichen und landwirtschaftlichen Fachplanungen.

Eine Aufwertung des Landschaftsbildes wird meist lediglich punktuell durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Eine großflächige Umsetzung von Maßnahmen zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung der Landschaft unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wurde bisher nicht strategisch angegangen. Die Anstoßwirkung des FNP ist in diesem Zusammenhang marginal. Daraus ergeben sich auch Schwierigkeiten bei der vom Gesetz geforderten Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan.

### **13. Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan sind mehrere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Mit dem Liniensymbol „Besonderer Lärmschutzbedarf“ werden Bereiche gekennzeichnet, in denen bei der Realisierung von Neubaugebieten das Thema Lärmschutz in besonderer Weise beachtet werden muss und in der Regel aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Eine besondere Bedeutung hat das Thema für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadtteile Bubenheim und Rübenach durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 48. Aufgrund des Verkehrslärms können insbesondere im Stadtteil Rübenach mehrere Bereiche am nördlichen Ortsrand, die sich aus sonstigen städtebaulichen Erwägungen gut für eine Wohnbebauung eignen, nicht als Neubaufäche dargestellt werden.

In Kesselheim führt die Lärmbelastung durch das westlich des Stadtteiles gelegene Industriegebiet und das südöstlich anschließende Hafengelände zur Darstellung eines Besonderen Lärmschutzbedarfes, wenn auch im FNP-Aufstellungsverfahren von der Ausweisung von Neubaugebieten in diesem Bereich verzichtet wurde. Aber auch für die vorhandene Wohnbebauung wäre eine Verbesserung des Schutzes vor gewerblichem Lärm wünschenswert.

Eine vormals vorgesehene Lärmschutzanlage zwischen dem möglichen neuem Baugebiet „Am Sportplatz“ in Koblenz-Lay und dem südlich davon gelegenen Sportplatz wurde aus dem FNP entfernt, nachdem das Baugebiet nicht weiterverfolgt werden soll.

Das Lärmschutzgutachten zum FNP macht deutlich, dass Schienenlärm sogar auf Baugebiete, die einen großen Abstand von den Bahnflächen aufweisen, in relevanter Höhe einwirkt. Aufgrund des hohen Abstandes zu den Lärmquellen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen wie der Bau von Lärmschutzwänden hier jedoch wenig wirksam.

Es ist offensichtlich, dass auch bei zahlreichen bestehenden Wohngebieten Lärmbelastungen bestehen. Diese Problembereiche werden aufgrund ihrer Vielzahl nicht im FNP gekennzeichnet. Auch vorhandene Lärmschutzanlagen werden im FNP nicht dargestellt.

## **14. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches**

### **14.1. Wasserflächen**

#### **14.1.1. Rhein und Mosel als Bundeswasserstraßen**

Auf Grund der Lage an Rhein und Mosel kommt dem Thema Wasser und damit verbunden dem Thema Hochwasserschutz in Koblenz eine besondere Bedeutung zu.

Insbesondere die beiden großen Flüsse sind im FNP naturgemäß als Wasserflächen dargestellt. Sie umfassen mit 540 ha rund etwa 5 % des Stadtgebiets.

Koblenz verfügt über einen großen Industriehafen am Rhein sowie drei weitere kleine Hafenanlagen, den Pfaffendorfer Hafen auf der rechten Rheinseite, den Hafen des Wasser- und Schifffahrtsamts in Lützel sowie einen Hafen für Sportboote in Güls (Freizeitgelände Moselbogen). Diese sind entsprechend im Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen gekennzeichnet. Daneben gibt es eine ganze Reihe von Anlegestellen an Rhein und Mosel, zum einen für die Touristenschifffahrt (vor allem im Bereich Konrad-Adenauer-Ufer, Peter-Altmeier-Ufer) und die Sport- und Freizeitschifffahrt (Metternich, Rheinaltarm Oberwerth, Rauental), zum anderen für die Wirtschaftsschifffahrt (Lützel, Metternich und Rauental (Oberwasser Staustufe, Ehrenbreitstein). Diese Anlegestellen sind im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.

Der Flächennutzungsplan trifft demnach keine Aussage, ob und wo neue Anlegestellen gewünscht oder möglich sind. Diese Entscheidung bleibt den wasserrechtlichen Fachplanungen vorbehalten.

Für Rhein und Mosel wird die Darstellung der Wasserfläche nach dem tatsächlichen Flussverlauf in der Örtlichkeit bei Mittelwasser im FNP vorgenommen.

Rhein und Mosel sind Bundeswasserstraßen, die von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) betreut werden. Die Grundflächen befinden sich im Eigentum des Bundes.

Gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind. Vor diesem Hintergrund wird der Umfang der bundeseigenen Grundstücke von Rhein und Mosel im FNP-Neuaufstellung nachrichtlich als Bundeswasserstraße dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind Bundeswasserstraßen die Binnenwasserstraßen des Bundes, die dem allgemeinen Verkehr dienen. Zu den Bundeswasserstraßen gehören unter anderem auch bundeseigene Schleusen und die der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der FNP-Aufstellung seine Rechtsauffassung mitgeteilt, dass die im WaStrG getroffene Festsetzung eine Festsetzung im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB ist und somit lediglich eine nachrichtliche Übernahme der bundeseigenen Flächen der WSV in den angesprochenen Flächennutzungsplan möglich sei.

Diese nachrichtlich übernommene Festsetzung könne Rechtswirkungen nur aus der ihr zu Grunde liegenden gesetzlichen Vorschrift, nämlich dem WaStrG, herleiten.

Die Festsetzungen würden an der Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans nicht teilnehmen. Dies würde bedeuten, dass die jeweilige Stadt oder Gemeinde ihre Planungshoheit nicht auf die bundeseigenen Flächen der WSV ausdehnen kann.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im FNP-Verfahren hat das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn ergänzend darauf hingewiesen, dass sie der Inanspruchnahmen von Flächen der Bundeswasserstraße Mosel z.B. für Zwecke des Naturschutzes oder des naturschutzrechtlichen Ausgleichs widersprechen. Auch der Darstellung Campingplatzes an der Einmündung der Mosel in den Rhein als Sonderbaufläche Erholung wird widersprochen.

Diese Widersprüche werden vom WSA Rhein bei seiner Stellungnahme im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung sinngemäß bekräftigt.

Leider teilt das WSA nicht mit, welche andere Planausweisung stattdessen von der Stadt getroffen werden soll.

Die Stadt hat zu der Zulässigkeit von FNP-Darstellungen auf Flächen von Bundeswasserstraßen eine abweichende Rechtsauffassung und sieht diese Flächen nicht grundsätzlich der gemeindlichen Planungshoheit entzogen.

Demnach ergibt sich die besondere Zweckbestimmung der Bundeswasserstraßen aus § 1 Abs. 1 Wasserstraßengesetz (WaStrG). In Bezug auf das Verhältnis der Bundesplanung zur Ortsplanung wird auf § 13 Abs. 3 Satz 1 WaStrG verwiesen: "Diese Bundesplanung hat Vorrang vor der Ortsplanung."

Bundesplanung i. S. d. § 13 Abs. 1 WaStrG liegt offensichtlich für weite Teile der Bundeswasserstraße jedoch (noch) nicht vor. Die Flächen der Bundeswasserstraßen sind entgegen der Ansicht der WSV daher der Planungshoheit der Stadt nicht gänzlich entzogen, diese besteht jedoch nur insoweit, als die Planung der besonderen Zweckbestimmung der Bundeswasserstraße nicht widerspricht.

Daher sind in der Planzeichnung des FNP die Bundeswasserstraßen Rhein und Mosel und die Zubehörflächen (landseitige Eigentumsgrenze der WSV) gekennzeichnet und in der Legende aufgeführt. In der Legende findet sich die ergänzende Information, dass die Darstellungen des FNP im Bereich der Bundeswasserstraßen vorbehaltlich entgegenstehender Bundesplanung erfolgen.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung soll der Flächennutzungsplan auch für die Fläche der Bundeswasserstraßen planerische Entwicklungsvorstellungen der Stadt aufzeigen.

Bei den Schwerpunkträumen zur natürlichen Entwicklung handelt es sich um Zielvorstellungen, die aus dem Landschaftsplan übernommen wurden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Bestimmung des § 7 Baugesetzbuch wichtig. Demnach haben öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Mit Schreiben vom 11.10.2023 hat das WSA der Ausweisung des Sondergebietes widersprochen, so dass eigene Planungen des WSA in diesem Bereich nicht beeinträchtigt werden.

Trotz des Widerspruches des WSA soll an der Darstellung des Sondergebietes und des Schwerpunktraumes für natürliche Entwicklung auf Flächen im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung festgehalten werden, um die planerischen Zielvorstellungen der Stadt für diesen Bereich deutlich zu machen. Ansonsten müsste hier gänzlich auf eine planerische Ausweisung verzichtet werden, so dass eine weiße Fläche in der Planzeichnung entstehen würde. Auch aus plangrafischen Erwägungen ist dies nicht erwünscht.

Es ist nicht erkennbar, dass die Darstellungen der Zweckbestimmung des Rheins als Verkehrsweg zuwiderlaufen zumal der Campingplatz an dieser Stelle seit Jahrzehnten besteht und die Funktion der Bundeswasserstraße offensichtlich nie beeinträchtigt hat.

Soweit im Schwerpunktraum für natürliche Entwicklung gemäß FNP vom WSA eigene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft vorgenommen werden, ist ebenfalls kein Konflikt erkennbar. Hier wird die Zielvorstellung des FNP vielmehr umgesetzt, was von der Stadt ausdrücklich begrüßt wird.

Aufgrund der Klarstellung in der FNP-Planzeichnung, dass Darstellungen im Bereich der Bundeswasserstraße vorbehaltlich von Planungen des Bundes erfolgen, und wegen des erhobenen Widerspruches wird diese Darstellung anderweitigen Vorhaben des Bundes nicht im Wege stehen, bleibt die Stadt bei der ergänzenden Darstellung von Nutzungen im Bereich der Bundeswasserstraße.

#### **14.1.2. Kleinere Gewässer**

Bäche sind in ihrem Verlauf inkl. der verrohrten Abschnitte als blaue Linien dargestellt.

Im Gegensatz zum alten Flächennutzungsplan sind Hochwasserauffang- und Regenwasserüberlaufbecken nicht mehr als Wasserflächen dargestellt, da diese Anlagen nur zeitweise Wasser führen und es sich ansonsten um Grünflächen oder technische Bauwerke handelt.

Bis auf die Rheinlache, die auch als Teil des Rheins betrachtet werden könnte, und den Teich am Mühlenbacher Hof, gibt es keine stehenden Gewässer in Koblenz, die eine zur Darstellung im FNP ausreichende Größe aufweisen.

Gemäß den politischen Zielvorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, die Eingang in das deutsche Wasserhaushaltsgesetz gefunden hat, soll für alle Gewässer eine hohe ökologische Qualität angestrebt werden. Mit Blick auf diese Zielsetzung wird in Koblenz insbesondere eine abschnittsweise Renaturierung des Bubenheimer Baches angestrebt. Eine vormals angedachte Renaturierung des oberen Eselsbaches in Arenberg wurde aufgegeben, nachdem sich herausgestellt hat, dass der verrohrte Bach nicht mehr genug Wasser führt, seitdem oberhalb umfangreiche Flächen durch Bebauung versiegelt wurden.

Da der FNP lediglich Vorgaben zur Nutzung von Flächen enthält, sind weitere Maßnahmen des Gewässerschutzes nicht für eine Übernahme in den Plan geeignet.

### **14.2. Landwirtschaft**

Rund 19 % des Koblenzer Stadtgebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Die größten zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen liegen nördlich der Mosel im Bereich der Stadtteile Rübenach, Bubenheim, Metternich, Güls und Kesselheim. Die Anbauflächen sind hier durch eine hohe Bodenqualität geprägt. Weitere landwirtschaftliche Flächen finden sich auf der rechten Rheinseite. Diese sind jedoch deutlich kleiner als die Flächen nördlich der Mosel und liegen weiträumig in der Landschaft verstreut.

Insbesondere die Landwirtschaftsflächen nördlich der Mosel waren in den vergangenen Jahrzehnten einem intensiven Besiedlungsdruck ausgesetzt, welcher zu einer deutlichen Reduzierung derselben geführt hat. Ziel der Stadtentwicklung vor dem Hintergrund einer verstärkten Innenentwicklung ist eine deutliche Einschränkung des weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich. Eine Reihe von bislang für neue Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wurde daher aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wird im neuen FNP wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Gleichwohl sind es in der Regel landwirtschaftlich genutzte Flächen, die für eine mögliche Siedlungsentwicklung in Form von geplanten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen

vorgesehen werden. Da neue Wohnbauflächen im Sinne einer Ortsrandarrondierung vorwiegend am Rande bestehender Ortslagen ausgewiesen werden, entfallen dort insbesondere landwirtschaftliche Flächen.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Entwicklung neuer Baugebiete kann meist nicht vollständig innerhalb der Baugebiete kompensiert werden, sodass zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, sollten bei der konkreten Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren vorzugsweise Kompensationsmaßnahmen auf anderen Flächen wie bspw. durch die Aufwertung von Wald- und Grünflächen angestrebt werden.

Der Weinanbau stellt bei der landwirtschaftlichen Nutzung von Flächen in Koblenz einen Sonderfall dar. Auf Grund der Hanglage dieser Flächen sind sie für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Zudem sieht sich die Stadt Koblenz in ihrem Tourismuskonzept als Weinbaugemeinde am Tor des von Weinbau geprägten Mosel- und Rheintal. Ziel ist daher der Erhalt der Weinbauflächen. Aus diesem Grund wurde die Sonderkultur Wein als Unterkategorie zu den landwirtschaftlichen Flächen separat dargestellt. Konkrete Vorgaben für die Nutzung dieser Flächen ergeben sich aus dieser Darstellung nicht.

Die Intensivierung der Landwirtschaft mit großflächigen Monokulturen führt zur Ausräumung vorhandener Kleinstrukturen, zu einem Rückgang der Artenvielfalt und einer Verarmung des Landschaftsbildes. Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Landschaftsplan den Erhalt oder die Schaffung von Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzen/Baumreihen auf landwirtschaftlichen Flächen. Diese Maßnahmen sind für eine Darstellung im Flächennutzungsplan zu kleinteilig, sodass eine Umsetzung auf anderem Wege etwa durch Veränderung der Verpachtungs- und Subventionskriterien für die Landwirtschaft erfolgen muss. Hierauf kann der FNP keinen Einfluss nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Landwirtschaftskammer darauf hingewiesen, dass die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu einem weiteren Entzug von Landwirtschaftsflächen führen kann. Die Stadt Koblenz wird daher in Zukunft versuchen, eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen für Ausgleichsflächen möglichst zu vermeiden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand einer Darstellung im Flächennutzungsplan, sondern muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei Planfeststellungsverfahren beachtet werden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden weitere Bauflächen verworfen, so dass die Neuausweisung von Bauflächen zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage als moderat zu betrachten ist.

Mit Schreiben vom 31.10.23 hat die Landwirtschaftskammer im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung dennoch auf die erhebliche negative Bodenbilanz im Gebiet der Stadt Koblenz wie folgt hingewiesen.

*In den vergangenen Jahrzehnten reduzierte sich die landwirtschaftliche Nutzfläche durch die außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme (Wohnen, Gewerbe, Industrie, Infrastruktur, ...) deutlich. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde/Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unter Berücksichtigung des § 1a BauGB bittet die Landwirtschaftskammer um Überprüfung und deutliche Reduzierung der Vielzahl der potentiellen Flächenausweisungen und die damit einhergehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.*

*Zusätzlich zu den eigentlichen „Bauflächen“ werden landwirtschaftliche Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beansprucht. Um die landwirtschaftliche Betroffenheit möglichst zu minimieren, müssen zukünftig bei der Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen konsequent die agrarstrukturellen Belange berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang verweist die Landwirtschaftskammer auf den § 4 Landeskompensationsverordnung sowie auf den § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG. Ferner sind vorzugsweise Kompensationsmaßnahmen durch Aufwertung von Waldflächen bzw. Waldumbaumaßnahmen anzustreben, um eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu verhindern. Weiterhin sollten Maßnahmen prioritär auf die Entbuschung und Pflege von Hangbereichen sowie die Freistellung und Unterhaltung von Trockenmauern gelegt werden. Hier können auch brachgefallene und verbuschte Rebflächen auf der rechten Moselseite in Anspruch genommen werden. Gerne steht Ihnen die Landwirtschaftskammer für eine Flächenakquise zur Verfügung.*

Den Bemerkungen der Landwirtschaftskammer schließt sich die Stadt Koblenz ausdrücklich an.

### **14.3. Wald**

Trotz der intensiven Inanspruchnahme des Koblenzer Stadtgebietes durch Siedlungen und Verkehrsflächen weist die Stadt einen relativ hohen Anteil an Wald auf. Insgesamt handelt es sich um rd. 3.500 ha Wald, dies entspricht etwa einem Drittel des Stadtgebietes und damit fast exakt dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der Waldanteil in Rheinland-Pfalz liegt mit 42 Prozent indes deutlich höher.

Die Waldflächen in Koblenz sind in ihrer quantitativen Ausdehnung praktisch statisch. Weder sind Reduzierungen der Waldfläche vorgesehen, noch ist die Anlage relevanter neuer Waldflächen geplant. Die Darstellung der Waldflächen im Flächennutzungsplan entspricht von daher im Wesentlichen dem Status Quo.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Waldflächen für Landschaftsbild, Klima, Bodenschutz und Naherholung sollen diese grundsätzlich nicht für neue Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden.

Teilweise besteht das Problem, dass sich ökologisch hochwertige Bereiche wie Streuobstwiesen oder ehemalige Weinberge zu „Wald“ entwickeln, da der Mensch die Nutzung inzwischen eingestellt hat. Als Konsequenz kommt es de facto zu einem Anwachsen der Waldfläche in Koblenz. In diesen Bereichen wählt der FNP bevorzugt die Darstellung Grünfläche. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Stadt Koblenz in diesen Bereichen die natürliche Waldentstehung nicht als wünschenswert betrachtet. Eine Handhabe, diese natürliche Entwicklung aufzuhalten, ergibt sich aus der Flächendarstellung des FNP jedoch nicht.

Der Landschaftsplan empfiehlt eine naturnahe Waldbewirtschaftung mit hohem Laubwald- und Totholzanteil. Der Flächennutzungsplan kann allein die Art der Bodennutzung als Waldfläche festlegen; verbindliche Vorgaben zur Bewirtschaftungsweise sind nicht möglich.

Da sich die Waldflächen – im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Flächen – überwiegend im Eigentum der Stadt oder des Landes befinden, kann unmittelbar Einfluss auf die Bewirtschaftung genommen werden. Die entsprechenden Ziele des Landschaftsplanes sind in den Betriebsplan der Forstverwaltung (Forsteinrichtungswerk inkl. Umweltvorsorgeplanung) zu übernehmen und umzusetzen.

Ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Wald können auf dem Ökokonto der Stadt Koblenz verbucht werden und später bei räumlicher und funktionaler Eignung als Kompensation für

Baumaßnahmen herangezogen werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die ohnehin einem starken Siedlungsdruck unterliegen, könnte durch Ausgleichsmaßnahmen im Wald zusätzlich eingeschränkt werden.

## **15. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)**

### **15.1. Altlasten**

#### **15.1.1. Schutzwürdigkeit des Bodens**

Der Boden ist eine unverzichtbare Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Jedoch kann der Boden, der in langen geologischen Zeiträumen entstanden ist, durch Schadstoffeinträge, Versiegelung, Verdichtung, Bodenabbau und Erosion verunreinigt, zerstört und abgetragen werden. Als grundlegendes Ziel des Bodenschutzes ist im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) daher festgelegt, die vielfältigen Funktionen des Bodens nachhaltig zu schützen, indem der Boden in seiner Leistungsfähigkeit und als Fläche für Nutzungen aller Art nachhaltig zu erhalten oder wiederherzustellen ist.

Nur unter dieser Voraussetzung kann insbesondere sauberes Grundwasser gewährleistet werden und die Landwirtschaft dauerhaft gesunde Nahrungsmittel erzeugen.

Stillgelegte Abfallbehandlungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind, zeugen von einem häufig sorglosen Umgang mit dem Schutzgut Boden in der Vergangenheit.

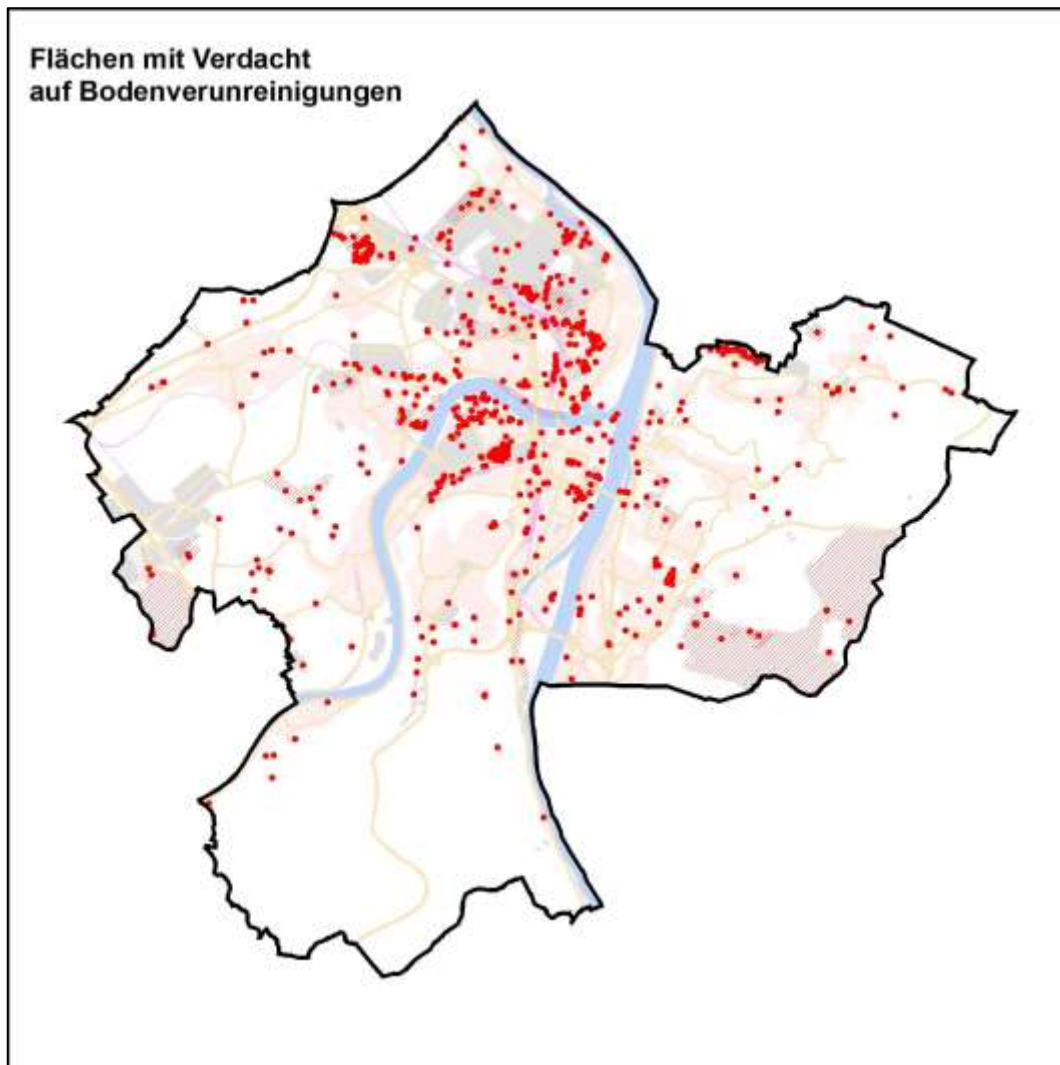
Auch durch den unsachgemäßen oder fahrlässigen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf Grundstücken können schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesbodenschutzgesetz sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen zum Bodenschutz.

#### **15.1.2. Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan**

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 Baugesetzbuch sollen im FNP die für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Das Landesamt für Umweltschutz (LfU) erfasst auf der Grundlage des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Daten und Erkenntnisse über Altablagerungen und Altstandorte. Die Erfassung der Altablagerungen wurde im Rahmen einer systematischen Erhebung flächendeckend für Rheinland-Pfalz durchgeführt.



**Abbildung 37.: Flächen und Standorte mit Verdacht auf Bodenverunreinigungen**

Die Altstandorterfassung umfasst die Erhebung sämtlicher Flächen, auf denen während ihrer gewerblichen, industriellen oder militärischen Nutzungsgeschichte mit umweltgefährdenden Stoffen oder Abfällen umgegangen wurde und somit ein Potenzial für schädliche Bodenveränderungen besteht.

Die erhobenen Daten werden im Fachmodul Bodenschutzkataster des Bodeninformationssystems Rheinland-Pfalz geführt. In dieser Fachanwendung werden landesweit umfassende bodenschutzrelevante Daten verfügbar gemacht. Mit dem Bodenschutzkataster wurde eine einheitliche Plattform für flexible Informationsprozesse mit den anderen Behörden geschaffen. Es dient auch als Werkzeug zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben nach dem Umweltinformationsgesetz (UIG). Die bisher erfassten Daten stammen aus:

- der systematischen landesweiten Erfassung von Altablagerungen
- der systematischen Erfassung von Schadensfällen und kontaminationsverdächtigen Flächen auf freigewordenen bzw. noch freiwerdenden militärischen Liegenschaften (Konversionsliegenschaften)
- der vorbereitenden Ersterfassung von altlastverdächtigen Flächen der chemischen Rüstungsproduktion
- der landesweiten Erfassung von umweltrelevanten Flächen aus der zivilen Nutzung (gewerblich-industrielle Betriebsflächen und Altstandorte)

Die Gefährdungsabschätzung besteht aus einer gestuften Gefahrerforschung mit jeweils anschließender Bewertung. Dabei wird im Einzelfall für jede Fläche entschieden:

- nicht altlastverdächtig
- weiter zu untersuchen
- als Altlast einzustufen
- weiter zu "beobachten"

Die Gefahrenforschung der altlastverdächtigen Fläche erfolgt in der Regel in mehreren Stufen: der Historischen Erkundung, der orientierenden Untersuchung und der Detailuntersuchung. Die Historische Erkundung dient dem Überblick welche Nutzungen auf der Fläche stattgefunden haben und ob daraus bereits Rückschlüsse auf das zu untersuchende Schadstoffkataster gezogen werden können.

Ziel der orientierenden Untersuchung ist es, einen Altlastverdacht hinreichend zu bestätigen oder auszuschließen. Für die Untersuchung werden geeignete Kriterien zur Festlegung der Beprobungsmedien, Untersuchungsparameter und eines Beprobungsplans mit dem dazugehörigen Analysenkonzept entwickelt.

Die orientierende Untersuchung soll das abgebildete Schadstoffspektrum in seinen Auswirkungen auf die betroffenen Pfade unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung feststellen. Das Ergebnis führt zu einer ersten fachlichen Beurteilung. Diese bildet die Entscheidungsgrundlage für die erste Bewertung.

Grundlage für die Planung und Durchführung weiterer Untersuchungen sind die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung. Die Detailuntersuchung führt zu einer abschließenden fachlichen Beurteilung und zur Bewertung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen.

Im Bodenschutzinformationssystem sind demnach zahlreiche und umfangreiche Flächen eingetragen, für die ein Verdacht auf Bodenkontaminationen besteht. Zum Teil wurden diese Verdachtsflächen einer weiteren Untersuchung unterzogen. Dabei wurde die Existenz von Kontaminationen zum Teil bestätigt, andere einzelne Flächen wurden als unbelastet eingestuft. Weiterhin ist es möglich, dass Flächen bereits dekontaminiert wurden.

So besteht im Bodenschutzsystem des Landesamtes für Umwelt eine Vielzahl von Einstufungen, wobei folgende zwei Sachverhalte berücksichtigt wurden:

- Die Art und der Umfang der bereits durchgeführten Untersuchungen
- Die vermutete oder festgestellte Schädlichkeit der Bodenverunreinigung

Daraus ergeben sich folgende Alternativen und Problematiken bei der Entscheidung, welche Flächen im FNP gekennzeichnet werden sollen.

Es könnten lediglich die Flächen dargestellt werden, bei denen vertiefende Untersuchungen Kontaminationen bereits bestätigt haben. In diesem Fall werden Verdachtsflächen nicht dargestellt, die noch nicht intensiv untersucht wurden, so dass in Zukunft oder bei einer Bebauung schwerwiegende Belastungen zu Tage treten könnten.

Andererseits wäre es denkbar, alle Flächen im FNP zu kennzeichnen bei denen ein Verdacht auf Bodenkontaminationen besteht. Dies führt zu einer sehr flächenintensiven Ausweisung, da viele Verdachtsflächen wie bspw. der ehemalige Truppenübungsplatz Schmidtenhöhe sehr groß sind. Dabei ist wahrscheinlich, dass nach einer vertiefenden Untersuchung große Teile z.B. der Verdachtsfläche Schmidtenhöhe als kontaminationsfrei eingestuft werden können.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich bei der Option einer Darstellung aller Verdachtsflächen oft ein problematischer und teilweise falscher Eindruck, weil deutlich mehr Flächen gekennzeichnet werden, als voraussichtlich tatsächlich belastet sind.

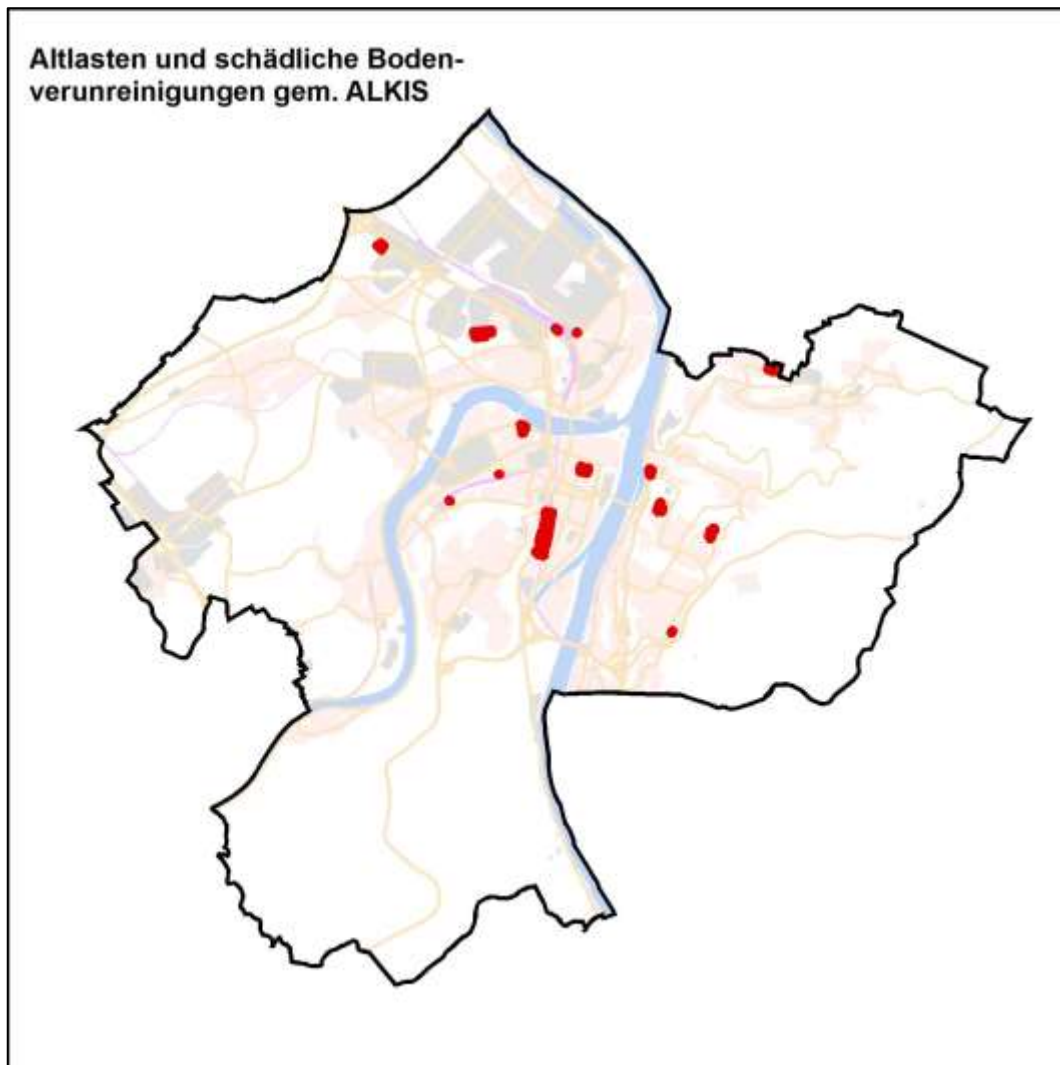
Dennoch wird im FNP diese Vorgehensweise gewählt und unter Berücksichtigung des Vorsorgegedankens und der folgenden Erwägungen werden alle Verdachtsflächen im Plan eingetragen.

Es wird nämlich als unproblematischer eingeschätzt, wenn eine Verdachtsfläche gekennzeichnet wird, bei der spätere Untersuchungen eine Freiheit von Belastungen ergeben. Andererseits könnte es zu größeren Problemen oder gar Gesundheitsgefährdungen führen, wenn auf die Kennzeichnung einer tatsächlich kontaminierten Verdachtsfläche verzichtet wird, weil bisher Beweise für Belastungen fehlen.

Es ist zudem klar, dass der FNP nicht die abschließende Beurteilungsgrundlage für mögliche Bodenkontaminationen sein kann, sondern nur einen Anstoß für ggf. weitere Recherchen bietet.

Vor diesem Hintergrund werden neben den Verdachtsflächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, alle Verdachtsflächen für das gesamte Stadtgebiet ausgewiesen. So wird darauf hingewirkt, dass mögliche Altlasten auch bei Bauvorhaben oder anderen Planungen und Nutzungen im Außenbereich frühzeitig erkannt werden.

Die bereits rechtsverbindlich als Altlast eingestuft und als solche im Kataster eingetragenen Flächen wurden separat zu den Verdachtsflächen im FNP gesondert dargestellt.



**Abbildung 38.: Rechtsverbindlich festgesetzte Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen**

Weitere Informationen zu den Altlasten können bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Abteilung Bodenschutz, dem Landesamt für Umwelt in Mainz und dem Umweltamt der Stadt Koblenz eingeholt werden.

Das Umweltamt der Stadt Koblenz hält mit der Betriebsflächendatei einen eigenen Datenbestand zu potenziellen Bodenkontaminationen vor.

Bei Planungen und Baumaßnahmen ist daher in jedem Fall ein Abgleich mit den Daten des Umweltamtes der Stadt Koblenz und dem Bodenheimformssystem und Bodenschutzkataster, das von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord und dem Landesamt für Umwelt geführt wird, sinnvoll.

Bei der Ausweisung von potentiellen Neubauf Flächen im Flächennutzungsplan fand vorab ein Abgleich mit den Daten zu Altlastenverdachtsflächen statt. Für die Neubauf Flächen besteht in der Regel kein Verdacht auf Bodenkontaminationen.

In Einzelfällen besteht auf militärischen Konversionsflächen oder geplanten gewerblichen Flächen ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Nach vorläufiger Prüfung können hier die Belange des Bodenschutzes mit einer Bebauung in Einklang gebracht werden. Eine tiefere Prüfung ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

## **15.2. Bodenschätze, Abgrabungen, Aufschüttungen**

### **15.2.1. Gewinnung von Bodenschätzen**

In den Flächennutzungsplan wurden drei Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.

Es handelt sich hierbei zum einen um den bergbaurechtlich planfestgestellten Tagebau „Tongrube Marx“ im Bereich der Schmidtenhöhe auf der rechten Rheinseite. Die hier geförderten Tonerden weisen eine sehr hohe Qualität auf, die Erweiterung des Abbaubereichs wurde 2012 planfestgestellt. Teilweise erfolgt bereits eine Renaturierung in Bereichen, in denen die Tonvorräte erschöpft sind. Die Folgenutzung ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die zweite Abbaufäche liegt auf den Terrassenflächen des Heyerbergs nördlich von Güls. Hier wurde ursprünglich Kies abgebaut. Bis auf eine kleine Restfläche wurde hier der Abbau eingestellt. Die wiederverfüllte Fläche soll nunmehr als Standort für eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage genutzt werden. Hierfür wird im FNP-Neuaufstellung die Sonderbauflächen SO-West-04 (F-PVA) – „Freiflächen-PVA Heyerberg“ vorgesehen.

Eine weitere Tontagebaufläche „Tongrube Ludwig“ befindet sich im Bereich der Rübenacher Höhe nördlich von Rübenach direkt an der Stadtgrenze zu Mülheim-Kärlich. Der Tontagebau wurde hier jedoch 2001 eingestellt. Die Flächen sind bereits überwiegend renaturiert, sodass als Folgenutzung Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Dennoch wird zur Information überlagernd die Kennzeichnung „Genehmigter Rohstoffabbau“ gewählt.

Bei den ehemaligen Abbaufächen handelt es sich um teilweise besonders wertvolle Biotope für die Pflanzen- und Tierwelt.

### **15.2.2. Bergwerk Mühlenbach**

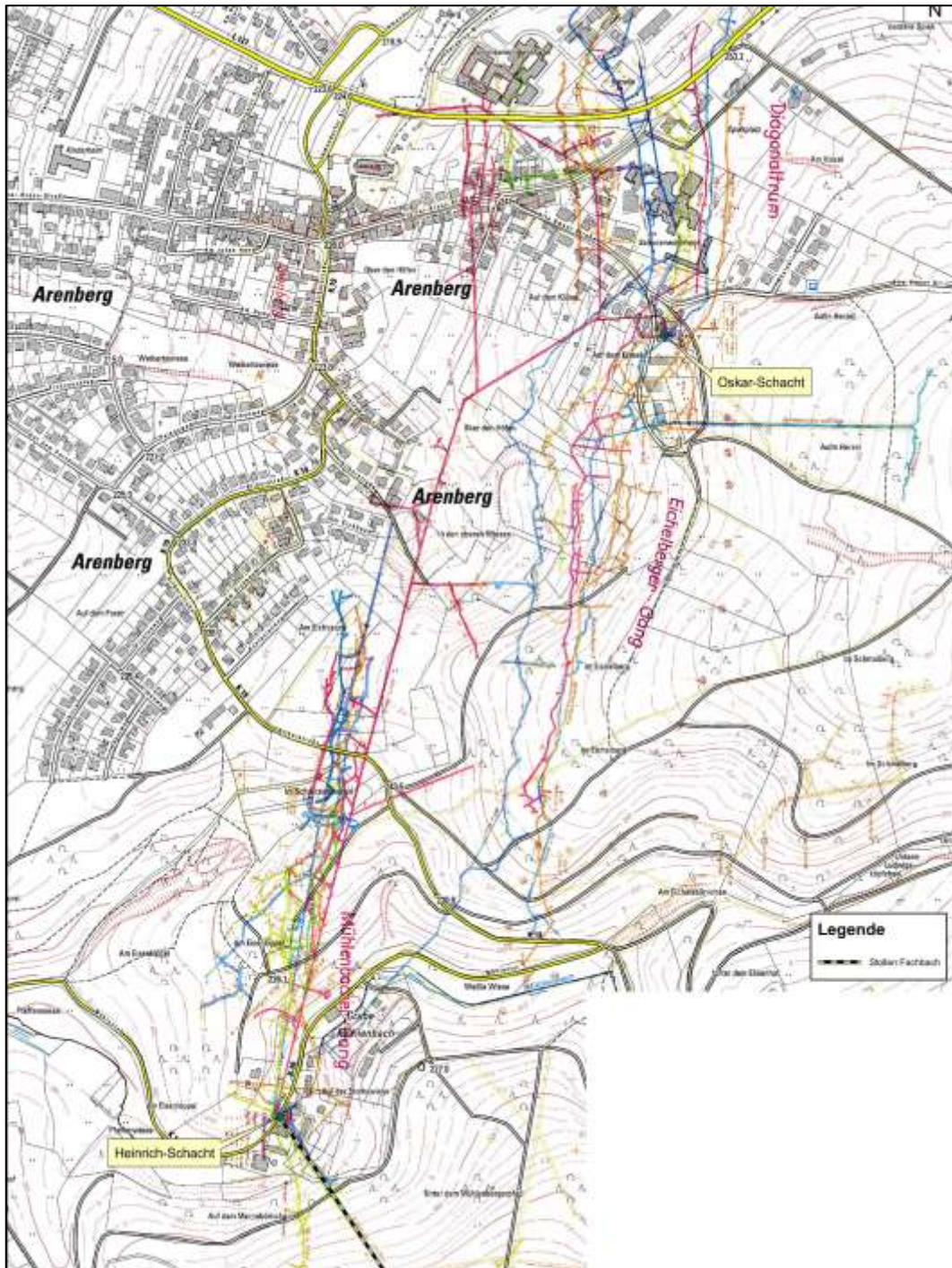
Im Flächennutzungsplan ist im Bereich Arenberg ein Bereich gekennzeichnet, unter dem ausgehend von der Grube Mühlental bis 1960 Erz-Bergbau stattfand. In diesem Bereich können Bodenabsackungen im Bereich von Wetterungsschächten nicht ausgeschlossen werden.

So kam es bereits 2011 zu einem Erdrückbruch am Sportplatz Arenberg im Bereich eines Lüftungsschachtes. Die genaue Lage der Lüftungsschächte ist nicht bekannt. Der eigentliche Abbau fand indes in einer Tiefe von bis zu 200 m unter der Erdoberfläche statt, so dass keine größeren Auswirkungen auf die Bodenoberfläche bei Bergstürzen o.ä. zu erwarten sind.

Die Entwässerung der Schächte erfolgte in freiem Gefälle durch einen Stollen in das Lahntal, aus dem heute der überwiegende Teil des Trinkwassers für die Verbandsgemeinde Bad Ems stammt. Daher ist der Schutz der Stollen auch für den Trinkwasserschutz wichtig.

In Konsequenz wurde das Gebiet des Bergbaus als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der Ausweisung des Wasserschutzgebietes wurden auch alte Bergbauarten ausgewertet und kartiert. Auf dieser Grundlage beruht die Kennzeichnung des Bergbau-Bereiches im Flächennutzungsplan.



**Abbildung 39.: Abbaustollen der ehemaligen Grube Mühlentbach**

### 15.2.3. Weitere Bergwerksfelder

Mit Schreiben vom 03.11.23 hat das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) darauf hingewiesen, dass das Stadtgebiet Koblenz von drei aufrechterhaltenen sowie mehreren erloschenen Bergwerksfeldern teilweise überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen der bereits erloschenen Bergwerksfelder liegen dem LGB nicht vor.

Einzelne Baugebiete liegen in den Bergwerksfeldern „Hohenzollern I“, „Eintracht“ und „Finstertal“, die für Braunkohle verliehen wurden. Das Bergrecht für diese Bergwerksfelder wird von der Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten.

Die Gewinnung von Rohstoffen in oberflächennahen Bereichen (von 30 - 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen). Der Abbau in größeren Teufen (50 m und tiefer) hat nach der allgemeinen Lehrmeinung zum jetzigen Zeitpunkt keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche.

#### **15.2.4. Kennzeichnung von Vorbehalts- und Vorranggebieten Rohstoffe aus dem Regionalplan im Flächennutzungsplan**

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist auf dem Gebiet der Stadt Koblenz folgende Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung aus:

- Vorranggebiet im Bereich der Tongrube Marx auf der Schmidtenhöhe: Hier ist nur der genehmigte Abbau dargestellt. Insbesondere der sich nach NW anschließende Teil der Vorrangfläche ist nicht dokumentiert.
- Vorranggebiet auf dem Heyerberg nördlich von Güls: Die Fläche ist im FNP-Entwurf nicht dargestellt.
- Vorbehaltsgebiet im Gülser Wald und auf der Hochfläche westlich Güls fehlt im Entwurf des FNP.
- Vorbehaltsgebiet auf dem Heyerberg nördlich von Güls fehlt im Entwurf des FNP.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 03.11.23 darum gebeten, diese Vorranggebiete aus dem Regionalplan auch im FNP nachrichtlich darzustellen.

Die Stadtverwaltung hat die Flächen zur Rohstoffsicherung dergestalt bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt, indem auf Rohstoffflächen keine neuen Baugebiete vorgesehen werden. Somit werden Konflikte mit der Rohstoffsicherung vermieden. Die FNP-Planzeichnung enthält bereits eine Vielzahl von Informationen. Eine Aufnahme zusätzlicher Informationen würde die Lesbarkeit des Planes erschweren und die Planzeichnung überfrachten.

Die Vorgabe, Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Rohstoffsicherung von entgegenstehenden Nutzungen frei zu halten, ergibt sich durch die entsprechende Ausweisung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Bei einer Fortschreibung des Regionalplanes kann sich die Abgrenzung dieser Flächen verändern. Weil der FNP Koblenz nicht automatisch nach Fortschreibung des Regionalplanes an diesen angepasst wird, könnte es zu abweichenden Ausweisungen der Rohstoffsicherungsflächen in beiden Planwerken kommen.

Um damit verbundene Unklarheiten zu vermeiden, soll keine zusätzliche Darstellung der Flächen für den Rohstoffabbau im FNP erfolgen. Diese Einschätzung der Stadt hat der ASM durch Beschluss vom 19.03.24 bestätigt.

Ein privater Eigentümer von Bergwerksfeldern hatte angeregt, diese im FNP nachrichtlich darzustellen.

Im Stadtgebiet Koblenz bestehen sehr viele unterschiedliche Bergwerksfelder und Altbergbaugebiete. Nach Auskunft des Landesamtes ist eine Berücksichtigung der Rechte zur Ausbeute und des Bergbaus erst auf Ebene der Bebauungsplanung und der Genehmigung von Einzelbauvorhaben möglich und sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund soll eine nachrichtliche Übernahme von Bergwerksfeldern in die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan nicht als zielführend betrachtet.

## 16. Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Wenn derartige Festsetzungen geplant sind, sollen sie im Plan vermerkt werden. Die nachrichtliche Übernahme dient dem Hinweis auf bestehende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellungen des Flächennutzungsplans beiträgt.

### 16.1. Schutzgebiete für die Natur und Landschaft

#### 16.1.1. Vorhandene Schutzgebiete des Naturschutzes

Alle durch Rechtsverordnung festgesetzten Schutzgebiete im Stadtgebiet wurden als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da sie als geltende rechtliche Vorgaben keiner Abwägung zugänglich sind.

In Koblenz gibt es folgende Schutzgebietstypen: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und pauschal geschützte Biotope. Ebenfalls zu den Schutzgebieten gehören die Flächen des länderübergreifenden europäischen Netzes NATURA 2000 wie die Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete. Die spezifischen Schutzgebietsziele und Verbotstatbestände sind den jeweiligen Rechtsverordnungen zu entnehmen.

Diese Gebiete und Flächen stehen grundsätzlich nicht für städtebauliche und verkehrliche Planungen zur Verfügung.

Als Naturschutzgebiet sind die beiden Flächen „Tongrube auf dem Escherfeld“ im Bereich der Schmidtenhöhe und das „Eiszeitliche Lößprofil“ bei Koblenz Metternich ausgewiesen. Beide Flächen umfassen zusammen ca. 6,4 ha.

Das „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“, das „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz (Mittelrhein)“, das Gebiet „Heyerberg-Kimmelberg“ im Bereich zwischen Güls und Metternich sowie das Gebiet „Am Angelberg“ bei Pfaffendorf sind Landschaftsschutzgebiete, die – soweit sie das Stadtgebiet betreffen – in den FNP übernommen wurden. Die Flächen der Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Stadt Koblenz umfassen insgesamt 3.374 ha. Das entspricht 31 % des Stadtgebiets.

Als flächig geschützte Landschaftsbestandteile sind ausgewiesen: das Feuchtgebiet „Im Otter“ im Bereich Koblenz-Rübenach, der „Kröll´sche Garten“ in Moselweiß (südlich der Kirche) und der „Teich am Mühlenbacher Hof“ im Bereich Koblenz-Arenberg. Die flächenhaften Schutzgebiete umfassen rund 5,6 ha.

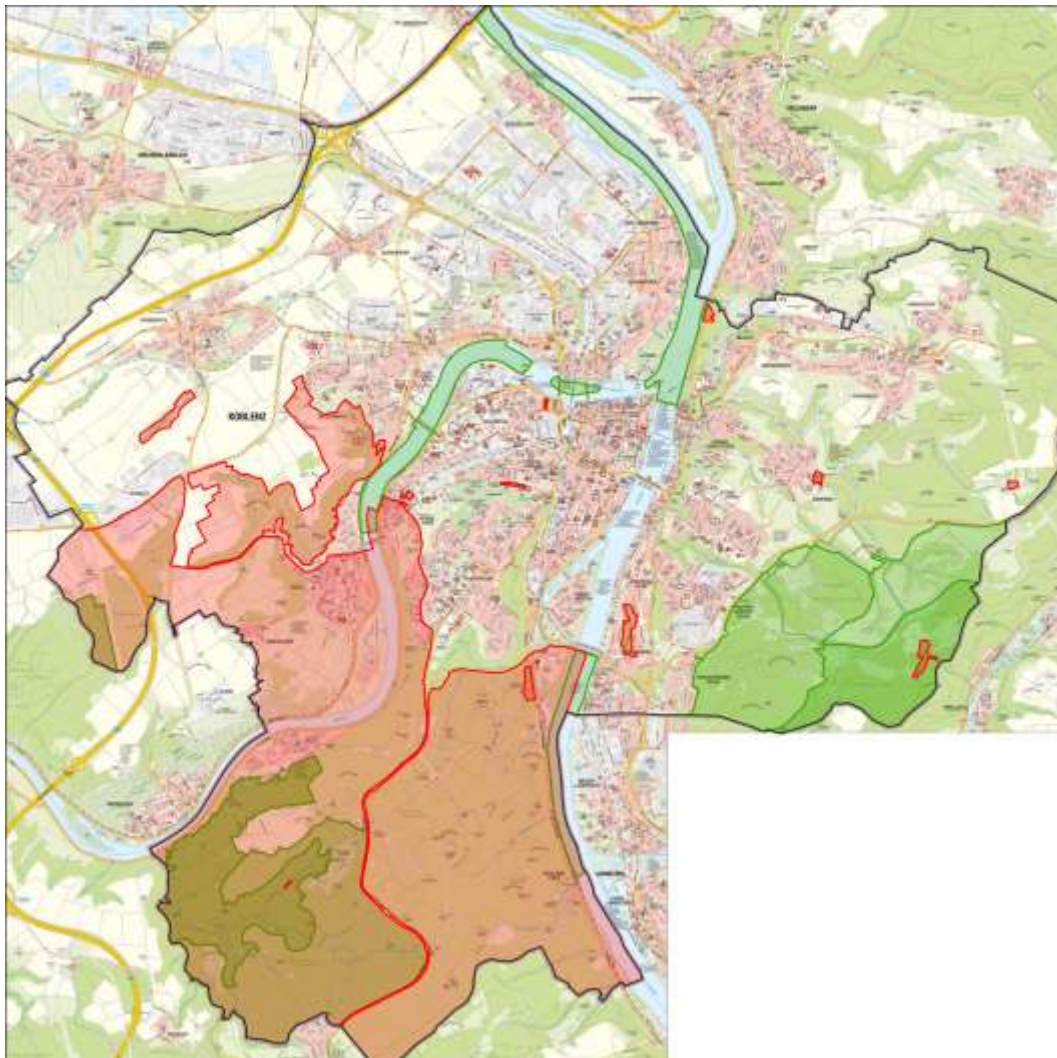
Die flächig geschützten Naturdenkmale umfassen den „Baumbestand Friedhof Moselweiß“, die „Platanenallee“ auf dem Koblenzer Hauptfriedhof, die ehemaligen Steinbrüche „Nellenköpfchen“ nördlich von Ehrenbreitstein und den „Rittersturz“ im Stadtwald. Daneben sind auch die punktförmigen Naturdenkmale wie z.B. Einzelbäume oder Baumgruppen in der Planzeichnung zum FNP gekennzeichnet.

Der Bundesgesetzgeber hat ergänzend bestimmte wertvolle Biototypen zusammengefasst, die mit § 30 BNatSchG unmittelbar unter einen gesetzlichen Schutz gestellt wurden. Neben den bundesrechtlich geschützten Biotopen, die in § 30 BNatSchG aufgezeigt werden, benennt

das Land Rheinland-Pfalz in § 15 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz weitere gesetzlich geschützte Biotope. Im Flächennutzungsplan sind sowohl die nach § 30 BNatSchG als auch die nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope eingetragen, soweit sie bekannt sind und in LANIS geführt werden.

Im Laufe des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung wurde Streuobstwiesen neu als gesetzlich geschützte Biotope definiert. Dies führte zur Aufgabe z.B. der Planung des möglichen Neubaugebietes M-MN-01 „Am Metternicher Kreisel“.

Es ist davon auszugehen, dass in LANIS nicht alle vor Ort vorhandenen pauschal geschützten Biotope tatsächlich auch erfasst und dargestellt sind; dies kann erst im konkreten Einzelfall im Rahmen einer detaillierten Biotopkartierung erfolgen. Diese erfolgt für die geplanten Bauflächen im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in Abhängigkeit der Nutzung Flächen verändern und in den Pauschalschutz hinein entwickeln können.



**Abbildung 40.: Schutzgebiete für die Natur und Landschaft auf nationaler (rot) und europäischer Rechtsgrundlage (FFH- und Vogelschutzgebiete grün)**

### **16.1.2. Natura-2000-Schutzgebiete**

Das europäische Netz NATURA 2000 ist ein länderübergreifendes Schutzsystem innerhalb der Europäischen Union, welches die sogenannten Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete umfasst.

Ziel des Netzes NATURA 2000 ist es, den Erhalt schützenswerter Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräumen in seiner Gesamtheit zu gewährleisten. Dabei soll ein System von zusammenhängenden Schutzgebieten geschaffen werden, um die Artenvielfalt innerhalb der EU nach einheitlichen Kriterien dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Geschützt werden in erster Linie die Arten und Lebensraumtypen, die in den Anhängen der europäischen FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Beide Richtlinien wurden innerhalb des Bundesnaturschutzgesetzes in deutsches Recht umgesetzt.

Für die geschützten Lebensräume und Arten der NATURA-2000-Gebiete gilt ein Verschlechterungsverbot. Alles, was einen negativen Einfluss haben könnte, ist nicht zulässig. Rechtmäßig bestehende Nutzungen können in der Regel fortgesetzt werden. Es ist sicherzustellen, dass Nutzungen jeglicher Art – auch von außen einwirkend – den Naturschutzinteressen und die Erhaltungsziele des jeweiligen NATURA-2000-Gebiets nicht schaden.

In Koblenz liegen Teilbereiche von vier FFH-Gebieten: „Mittelrhein“, „Lahnhänge“, „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ und „Mosel“. Diese Teilbereiche umfassen innerhalb des Gebiets der Stadt Koblenz eine Fläche von rund 795 ha. Das entspricht ca. 7,5 % des Stadtgebiets. Zu den FFH-Gebieten kommen noch die Teilbereiche der zwei Vogelschutzgebiete „Lahnhänge“ sowie „Mittel- und Untermosel“. Diese umfassen in Koblenz eine Fläche von 1.274 ha. Zwischen den FFH- und Vogelschutzgebieten gibt es räumliche Überlagerungen.

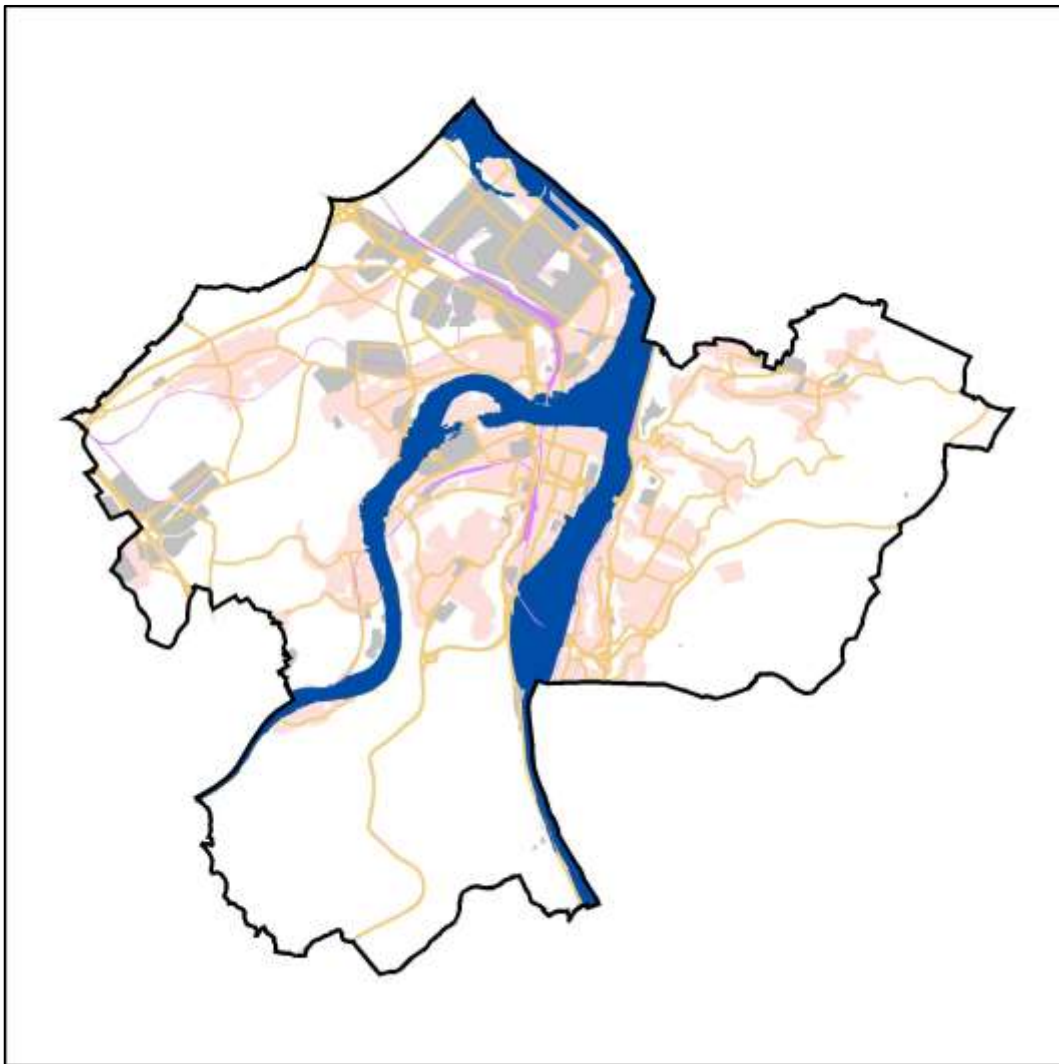
### **16.1.3. Vorschläge für Schutzgebiete im Landschaftsplan**

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans - Entwurf zur Neuaufstellung – (Stand: 18. Juli 2023) finden sich Vorschläge für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, deren Ausweisung nicht in die Zuständigkeit der Stadt Koblenz fallen. Das betrifft Vorschläge für Naturschutzgebiete (zuständig ist die SGD Nord) sowie die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (zuständig ist das Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität).

Im Rahmen der Beteiligung an der FNP-Aufstellung hat die Obere Naturschutzbehörde darum gebeten, die Ausweisung der geplanten Schutzgebiete aus der Plankarte zu entfernen. Die Schutzgebietsvorschläge sind im Landschaftsplan dokumentiert und den zuständigen Naturschutzbehörden insofern bekannt. Für die Stadt Koblenz besteht hier keine Integrationsverpflichtung in den Flächennutzungsplan, da es an der erforderlichen Zuständigkeit fehlt. Die Vorschläge aus dem Landschaftsplan der Stadt Koblenz – wie auch aus anderen kommunalen Landschaftsplänen - werden im Rahmen der zukünftigen Schutzgebietsplanung des Landes berücksichtigt. Die Begründung zum Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.

Daraufhin wurden die geplanten Schutzgebiete aus der Planzeichnung entfernt.

## 16.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete



**Abbildung 41.: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete in Koblenz (dunkelblau)**

Durch die Lage an Rhein und Mosel ist Koblenz stark von Hochwasser bedroht. Die Stadtteile Ehrenbreitstein, Lützel, Neuendorf und Wallersheim sind besonders stark von Hochwasser betroffen.

Ehrenbreitstein wurde in den Jahren 1997 bis 2003 mit einem baulichen Hochwasserschutz ausgestattet. Der Bau der neuen Hochwasserschutzanlage für Lützel, Neuendorf und Wallersheim wurde im Jahr 2006 begonnen und 2015 abgeschlossen. Die Schutzanlage schützt diese drei Stadtteile vor 10-jährigen Hochwasserereignissen (Pegelstand Rhein bis 8,17 Meter).

### 16.2.1. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete an Rhein und Mosel

Nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz wurden vom Land Verordnungen für Rhein und Mosel erlassen, in denen die jeweiligen Überschwemmungsgebiete der beiden Flüsse auf Grundlage eines 100-jährigen Hochwassers ausgewiesen sind.

Die Überschwemmungsgebiete gliedern sich in einen Abfluss- und einen Rückhaltebereich. Der Abflussbereich ist der Teil des Überschwemmungsgebiets, der unmittelbar an das Gewässer angrenzt und der dem möglichst ungehinderten Abfluss des Hochwassers dient. Für die

Überschwemmungsgebiete und insbesondere die Abflussbereiche gelten strenge Schutzvorschriften, die neue bauliche Anlagen oder die Ausweisung neuer Baugebiete in diesen Bereichen untersagen bzw. nur unter Einhaltung eines umfänglichen Kriterienkatalogs ausnahmsweise zulassen. Eine neue Bebauung innerhalb von Abflussbereichen ist insofern praktisch ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund musste auf die Ausweisung von Neubaugebieten beispielsweise in den Stadtteilen Lay und Kesselheim verzichtet werden, obwohl die fraglichen Bereiche aus rein städtebaulichen Erwägungen gut für eine Bebauung geeignet gewesen wären.

§ 5 Abs. 4 a BauGB enthält die Maßgabe, dass festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen. Demnach wurden die in den Landesverordnungen festgesetzten Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf eine Untergliederung in Abfluss- und Rückhaltebereich wurde auf Grund der fehlenden Lesbarkeit im Maßstab des Flächennutzungsplans verzichtet. Die nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete dient allein als Hinweis auf bestehende gesetzliche Vorschriften, sodass neben dem Flächennutzungsplan immer das jeweils gültige eigenständige Gesetz zur Prüfung des Sachstandes heranzuziehen ist.

### **16.2.2. Hochwassergefährdung**

Darüber hinaus sind noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG bestimmte Gebiete im Flächennutzungsplan zu vermerken. Demnach wurden auch Bereiche im FNP gekennzeichnet, deren Überflutung bei extremen Hochwasserereignissen zu befürchten ist.

Ergänzend werden vom Land Rheinland-Pfalz Hochwassergefährdungskarten veröffentlicht. Diese Karten basieren auf einer genauen Berechnung und bilden das hundertjährige Hochwasserereignis im Detail ab. So sind beispielsweise auch Informationen über die zu erwartende Überschwemmungshöhe dort enthalten.

### **16.2.3. Überflutungsgefahr bei Starkregen**

In Folge der Hochwasserkatastrophe an der Ahr im Jahr 2021 wurden die möglichen Überschwemmungen durch Starkregenereignisse stärker in den Blick genommen.

Hierzu haben das Land Rheinland-Pfalz und die Stadt Koblenz Simulationsrechnungen durchgeführt, in denen von Überschwemmungen gefährdete Bereiche ermittelt wurden. Bei der Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wurde diese Informationen als Abwägungsgrundlage berücksichtigt. Zahlreiche Baugebiete wurden nicht in den FNP aufgenommen, weil bei extremen Starkregenereignissen Überschwemmungen drohen. Zum Teil wurde die Abgrenzung von Baugebieten verändert, um von Überflutungen bedrohte Bereich auszuschließen oder die schadlose Ableitung von Niederschlagswässern sicherzustellen.

#### **16.2.3.1. Berechnungen des Landesamtes für Umwelt**

Das Landesamt für Umwelt in Rheinland-Pfalz hatte 2013 für das ganze Land eine Gefährdungsanalyse zu Sturzfluten nach Starkregen erarbeitet.

Die dort ermittelten Gefährdungsbereiche wurden anhand einer topographischen Auswertung der Geländeoberfläche, mit Hilfe eines digitalen Höhenmodells, abgebildet. Konkrete Starkregen und hieraus abgeleitete Gefahren aus Abflussszenarien wurden allerdings nicht betrachtet. Dies war Anlass für die Stadt Koblenz 2021 eine eigene Berechnung durchzuführen.

Die Hochwassergefahrenkarten des Landes wurden überwiegend neu berechnet und am 27.02.2026 aktualisiert. Damit erfolgte erstmals seit der Einführung der Hochwassergefahrenkarten im Jahr 2013 eine grundlegende Neuberechnung einer größeren Gewässerkulisse.

### **16.2.3.2. Berechnungen des Eigenbetriebes Stadtentwässerung**

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Koblenz hat im Zuge der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans (GEP) 2021 durch zusätzliche Modellberechnungen die Abflussverhältnisse aus Starkregenszenarien im gesamten Stadtgebiet ermittelt und 2021 deren Ausmaß und Wirkung in Gefahrenkarten darstellen lassen. Die Berechnungsergebnisse aus dem gekoppelten Simulationsmodell berücksichtigen neben der Geländeoberfläche auch die Abflussverhältnisse in der Kanalisation sowie den vorhandenen Gewässern. Die Bearbeitung erfolgte durch die Ingenieurgemeinschaft GEP Koblenz, vertreten durch das Ingenieurbüro Fischer Erfstadt und dem Institut für technisch- wissenschaftliche Hydrologie (ITWH) Hannover.

Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen, deren Ableitungsvermögen für häufig auftretenden Regenereignisse ausgelegt sind, können lediglich Bemessungsabflüsse bis zur Starkregenkategorie 2 schadlos ableiten. Bei selteneren Ereignissen, wie den Untersuchungen zu Grunde gelegt, sind die Ableitungskapazitäten in der Kanalisation sowie teilweise auch in den vorhandenen Gewässern rasch erschöpft. Wasseraustritte aus der Kanalisation, Ausuferungen von Gewässern sowie wild abfließendes Niederschlagswassers über die Geländeoberfläche sind die Folge.

Die Untersuchungen erfolgten anhand drei ausgewählter Starkregen und zwar für einen intensiven, außergewöhnlichen sowie extremen Starkregen in Koblenz. Die betrachteten Ereignisse unterscheiden sich anhand der Niederschlagsmengen, Regendauer sowie dem statistischen Wiederkehrintervall. Nach der Starkregentabelle des Deutschen Wetterdienstes (DWD) sowie der indexbezogenen Zuordnung nach Starkregenkategorie (SRI) handelt es sich um die Starkregen mit dem Index 5, 7 und 11.

Bei der Simulation des Abflussgeschehens wurde davon ausgegangen, dass das gesamte Stadtgebiet, analog zum Hochwasserereignis an Ahr/Erft im Juli 2021 (SRI 11,) gleichmäßig überregnet wird. Die Ergebnisse zeigen, dass mit Zunahme der Niederschlagsmengen der Anteil an oberflächennahen Überflutungsbereichen im Stadtgebiet ansteigt. Eine vermeintliche Gefährdungslage in den einzelnen Stadtteilen wird dabei im Wesentlichen durch die Herkunft, die Geschwindigkeit und die Richtung oberflächennaher Abflüsse, die Höhe der ermittelten Wasserstände aus Überflutungen sowie die Anzahl der dadurch betroffenen Bebauung abgeleitet. Die stadtteilbezogenen Wirkungs- und Risikobereiche sind den beigefügten Starkregengefahrenkarten zu entnehmen.

Eine Betroffenheitsanalyse die zusätzlichen Aufschlüsse über den Grad der Gefährdung in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt, ist in Bearbeitung. Dem Beurteilungsmaßstab liegen die Anzahl und Betroffenheit der Gebäude, Wasserstände und Fließgeschwindigkeiten oberflächennaher Überflutungen, einschl. möglicher Ausuferungen von Gewässern sowie die Geländetopographie zu Grunde. Mit der Ausweisung potentieller Überflutungsbereiche bei Starkregen lassen sich die Auswirkungen im Stadtgebiet anschaulich darstellen und mögliche Gefahrenbereiche identifizieren. Die Karten dienen zur Risikokommunikation für die Bewältigung der Gemeinschaftsaufgabe Überflutungsschutz sowie zur Verbesserung der Vorsorge, Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes.

Die stadtteilbezogenen Gefahrenkarten wurden bei der Bearbeitung der von "Örtlichen Hochwasservorsorgekonzepte" berücksichtigt.

### 16.2.3.3. Berücksichtigung und nachrichtliche Übernahme in den FNP

Die Kartendarstellungen zur Überflutungsgefahr sowohl des Eigenbetriebes Stadtentwässerung 2021 als auch des Landesamtes für Umwelt 2026 sind so detailliert und kleinteilig, dass eine nachrichtliche Übernahme in den FNP darstellungstechnisch nicht möglich ist.

Hilfsweise erfolgt eine stark vereinfachte Darstellung möglicher Überflutungen in Anlehnung an die Berechnungen des Landesamtes für Umwelt von 2013.

Daher wird auf die Ergebnisse der detaillierten Berechnungen verwiesen, die 2026 im Internet unter folgenden Portalen abrufbar ist:

Berechnungen des Landesamtes für Umwelt:

<https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>

Berechnungen der Stadt Koblenz:

<https://www.geoportal.koblenz.de/> - Rubrik: Wasser

Bei der Ausweisung von Baugebieten wurden die Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregen jeweils in die Abwägung eingestellt. Hierzu fanden umfangreiche Abstimmungen zwischen dem Eigenbetrieb Abwasser und dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung statt. So wurde z.B. gemäß einem Abstimmungsgespräch am 07.02.2022 die besonders stark betroffenen potentieller Neubaugebiete W-BH-01, W-BH-03 und G-West-03 neu abgegrenzt.

In der Beschreibung der einzelnen Baugebiete wird insbesondere auch die Gefahr durch Überschwemmungen bei Hochwasser oder extremen Starkregenereignissen thematisiert.

## 16.3. Wasserschutzgebiete

In Koblenz existieren mehrere Wasserschutzgebiete (WSG) zum Schutz des Grundwassers und zur Sicherstellung der Wasserversorgung der Bevölkerung.

Das größte WSG „Koblenz-Urmitz“ liegt im Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes Koblenz Nord. Dieses WSG wurde 2019 neu abgegrenzt und liegt etwa zu gleichen Teilen auf dem Gebiet der Stadt Koblenz und der nördlich angrenzenden Gemeinden Urmitz, Kaltenengers und Sankt Sebastian. In Koblenz umfasst das Schutzgebiet Bereiche der Stadtteile Lützel, Neuendorf, Wallersheim und Kesselheim.

Hier befindet sich das größte und wichtigste Trinkwassergewinnungsgebiet in Rheinland-Pfalz, aus dem viele Menschen der Region mit Trinkwasser versorgt werden.

Weiterhin existiert im Stadtteil Oberwerth das gleichnamige Wasserschutzgebiet, das sich bis in den Stadtwald südlich des Stadtteiles Karthause ausdehnt. Dieses Schutzgebiet dient der Sicherung des Trinkwassers im Einzugsbereich des Wasserwerkes Oberwerth.

Auf der rechten Rheinseite bestehen die Wasserschutzgebiete Stollen Fachbach und Meerkatz/Simmern.

Der Stollen Fachbach diente früher zu Entwässerung der ehemaligen Erzbergwerksstollen im Bereich Mühlental und leitete das Wasser zur Lahn ab. Interessant ist, dass dieser Stollen noch intakt ist und zur Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde dient. Aufgrund des großen und im Detail unbekanntes Einzugsbereiches des Stollens musste das Schutzgebiet weiträumig abgegrenzt werden.

Zudem wurde das Schutzgebiet „Kloster Arenberg“ abgegrenzt, so dass der Erlass einer Rechtsverordnung zu erwarten ist.

Am südöstlichen Rand des Koblenzer Stadtgebietes befindet sich das Heilquellenschutzgebiet Kaiser Ruprecht Quelle, das lediglich mit einem kleinen Teilbereich in das Stadtgebiet hineinragt. Der wesentliche Teil des Heilquellenschutzgebietes befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Rhens.

Die Abgrenzungen der Schutzgebiete mit den verschiedenen Schutzgebietszonen wurden als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In den Schutzgebietszonen I (Fassungsbereich) liegen in der Regel die Brunnen und Wasserwerke wie im Fall Oberwerth. Hier gelten die höchsten Anforderungen an den Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers. In den Zonen II (Engere Schutzzonen) sind im Allgemeinen die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen – insbesondere von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben – verboten. In den Zonen III A und B (weitere Schutzzonen) besteht kein Bauverbot, jedoch ist in der Regel hier zum Beispiel der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aller Art untersagt und die Anforderungen an die Abwasserentsorgung sind höher als in anderen Teilen des Stadtgebiets.

Die Schutzvorgaben sind bei der Ausweisung von Bauflächen im FNP zu beachten. Zum Teil wurde die Planung von Bauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung verworfen, wenn dies zu Konflikten mit dem Grundwasserschutz geführt hätte. Soweit relevant wurde das Thema Grundwasserschutz bei der Beschreibung der einzelnen Baugebiete in dieser Begründung in die Abwägung eingestellt.

Wenn die Ausweisung einer Baufläche in einem WSG möglich war, so sind die konkreten Bestimmungen insbesondere hinsichtlich der zulässigen baulichen Anlagen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und den anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## **16.4. Flächen für den Einzelhandel**

### **16.4.1. Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes zum Einzelhandel**

Gemäß LEP IV sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig. Diese städtebaulich integrierten Bereiche sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung in Einzelhandelskonzepten als zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Die Ergänzungsstandorte sind in der Regel als Sonderbauflächen im FNP und als Sondergebiete durch einen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festzulegen.

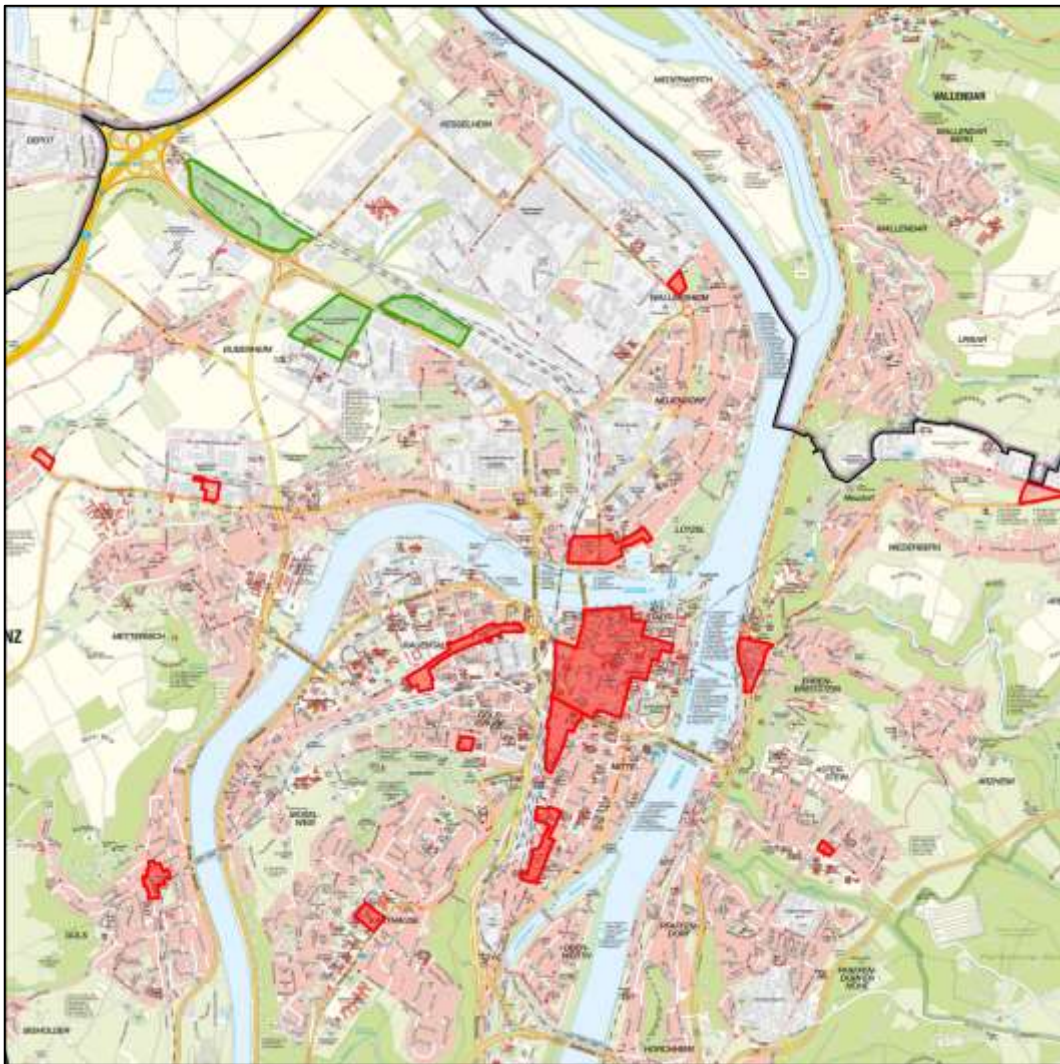
Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche und Ergänzungsstandorte ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten Bereichen und Ergänzungsstandorten sicherzustellen und im Einzelhandelskonzept zu begründen. Das Konzept muss kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz der Sortimente enthalten.

### 16.4.2. Einzelhandelskonzept (EHK) Koblenz

Die Stadt Koblenz hat 2009 erstmalig Einzelhandelskonzept (EHK) erarbeitet, das zur Steuerung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) dient. Es ist demnach insbesondere bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der zwischenzeitlich realisierten großflächigen Einzelhandelsprojekte wie z.B. Globus in Bubenheim oder Edeka in Metternich hatte die obere Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord eine Fortschreibung des Konzeptes von 2009 angeregt. Die Stadt hat ebenfalls eine Erforderlichkeit zur Fortschreibung gesehen. Um die Anforderungen des LEP IV zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu erfüllen, hat die Stadt Koblenz daraufhin im Jahr 2016 das Einzelhandelskonzept im Jahr 2016 fortgeschrieben.

Im fortgeschriebenen Konzept aus dem Jahr 2016 werden das Hauptzentrum Innenstadt und die Nahversorgungszentren abgegrenzt und begründet. Diese beiden Flächenkategorien stellen die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) dar. Weiterhin werden drei Ergänzungsstandorte definiert.



**Abbildung 42.: Zentrale Versorgungsbereiche (rot) und Ergänzungsstandorte (grün) im FNP**

Die Flächenkategorien zentraler Versorgungsbereich und Ergänzungsstandort werden aus

dem Einzelhandelskonzept nachrichtlich in den FNP übernommen, da sie für die Bebauungsplanung und die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben hohe Relevanz besitzen. Außerhalb von Kerngebieten können die Zulässigkeitsvoraussetzungen für großflächigen Einzelhandel in der Regel nur durch die Ausweisung von Sondergebieten in Bebauungsplänen geschaffen werden. Da der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist, sind Sonderbauflächen nur dort möglich, wo der vorbereitende FNP bereits eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel vorsieht.

In der Regel wurden die Flächen, für die das EHK die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vorsieht, im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel oder als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten, die aus gemischten Bauflächendarstellungen entwickelt werden können, oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Um über die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche hinaus Einzelhandel entwickeln zu können, wurden im EHK weitere potenzielle Nahversorgungsstandorte untersucht, auf denen die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich / wünschenswert ist. Dort kam es zur Ausweisung von sog. „geplanten“ zentralen Versorgungsbereichen. Dabei handelt es sich um Flächen, die derzeit noch keine Versorgungsfunktion aufweisen, bei denen eine solche Entwicklung aber angestrebt wird.

Im Einzelhandelskonzept (EHK) des Jahres 2016 sind in verschiedenen Stadtteilen mehrere Standorte benannt, die alternativ für die Ansiedlung von Einzelhandel in Frage kommen könnten. In den folgenden Jahren haben sich an einzelnen Standorten Projekte für die Ansiedlung von Einzelhandel konkretisiert. Hierbei handelt es sich insbesondere um die im FNP-Entwurf ausgewiesenen Standorte SO-Nord-02 im Stadtteil Wallersheim und SO-West-03 am Ortseingang von Rübenach. Die Obere Landesplanungsbehörde hat in einer E-Mail am 23.08.23 darauf hingewiesen, dass die im Einzelhandelskonzept 2016 thematisierten Standortalternativen nun zu konkretisieren seien. Die genannten Vorhabenstandorte müssen in der mit der Planungsgemeinschaft abgestimmten und beschlossenen (EHK)-Teilfortschreibung als Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ausgewiesen oder im Rahmen von Einzelabstimmungen mit der Planungsgemeinschaft als ZVB abgestimmt werden. Ansonsten stellt eine fehlende Ausweisung als ZVB eine Abweichung von den Zielen 58 und 61 des Landesentwicklungsprogramms IV dar.

Diese Konkretisierungen des Einzelhandelskonzeptes wurden zwischenzeitlich unter Beteiligung der regionalen Planungsgemeinschaft abgeschlossen. Für SO-Nord-02 hat der Stadtrat dazu am 16.11.2023 und für SO-West-03 am 18.04.2024 den Beschluss gefasst.

In der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion vom 26.10.2023 weist das Referat Landesplanung darauf hin, dass für den Standortbereich Niederberg, Arenberg und Immendorf im EHK noch ein zentraler Versorgungsbereich konkret ausgewiesen werden muss und dann im FNP nachrichtlich dargestellt werden soll. Hierzu ist eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft und ein Ergänzungsbeschluss des Stadtrates erforderlich.

Aufgrund der realisierten Marktansiedlung an der Straße Niederberger Höhe ist dort zwischenzeitlich ein Nahversorgungsstandort entstanden.

Weiterhin ist der Stadtverwaltung war seit längerem bekannt, dass auch für den bereits realisierten Standort „Am Metternicher Bahnhof“ die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches konsequenterweise erfolgen sollte. Es war vorgesehen, diese Ausweisung im Rahmen einer ohnehin mittelfristig anstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durchzuführen.

Da gemäß Schreiben vom 26.10.2023 jedoch ohnehin eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich wurde, war es sinnvoll, im gleichen Verfahren auch die Anpassung für den Bereich Metternich in die Wege zu leiten.

Demnach hat die Stadtverwaltung die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Schreiben vom 23. Oktober die Unterlagen für die Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Standortbereiche Niederberger Höhe und Metternich zugesandt. Mit Schreiben vom 26.11.2024 hat die Planungsgemeinschaft bestätigt, dass Sie keine Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Unterlagen und der Anpassung des Konzeptes hat. Der Stadtrat hat demnach am 06.02.2025 beschlossen, dass für die realisierten Einzelhandelsstandorte Niederberger Höhe und Metternicher Bahnhof im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche aufgenommen werden sollen. Diese zentralen Versorgungsbereiche werden als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Hauptzentrum	Nahversorgungszentren	Ergänzungsstandorte	sonstige Lagen	
			integrierte Streulagen / Nahversorgungsstandorte	dezentrale Lagen
<b>Innenstadt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• südliche Vorstadt</li> <li>• Karthause</li> <li>• Asterstein</li> <li>• Raumental</li> <li>• Güls</li> <li>• Ehrenbreitstein</li> <li>• Niederberg / Arenberg / Immendorf (potenzielles Nahversorgungszentrum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andernacher Straße</li> <li>• Carl-Zeiss-Straße</li> <li>• An der Römervilla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>im Bestand z. B.</li> <li>• Aldi / Hit / Lidl Raumental</li> <li>• Aldi und Rewe Metternich</li> <li>• Penny Pfaffendorfer Höhe</li> </ul> <p>potenzielle Nahversorgungsstandorte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rübenach</li> <li>• Wallersheim / Neuendorf</li> <li>• Goldgrube</li> <li>• Horchheimer Höhe / Pfaffendorfer Höhe (ehem. Gneisenaukaserne)</li> </ul>	<p>im Bestand z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Globus, Bubenheim</li> <li>• Lidl und Mix Markt Lützel</li> </ul>
<p>Zentraler Versorgungsbereich = städtebaulich integrierte Lagen nach LEP IV gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO</p>		<p>Ergänzungsstandorte gemäß LEP IV für großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel</p>	<p>als Einzelstandorte (potenzielle) fußläufig erreichbare Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion, voraussichtlich keine ZVBs</p>	<p>tlw. mit Einzelhandel besetzt (z. B. aufgrund von Altbaurechten) keine weitere Entwicklung gewünscht</p>

**Abbildung 43.: Übersicht über die verschiedenen Flächenkategorien Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept**

Weiterhin werden dezentrale Lagen beschrieben, an denen eine weitere Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevantem Sortiment städtebaulich nicht erwünscht ist.

Neben der Abgrenzung der verschiedenen Flächenkategorien der Einzelhandelslagen enthält das Konzept zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Diese sind im hier abgebildeten „Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung“ übersichtlich zusammengefasst.

Dieses Schema ist in Verbindung mit der Koblenzer Sortimentsliste, die in Anlehnung an die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes entwickelt wurde, anzuwenden. Gegenüber der 2009 beschlossenen Sortimentsliste sind kaum Veränderungen vorgenommen worden.

Das EHK beinhaltet Vorgaben, welche Sortimente in den jeweiligen Flächen für den großflächigen Einzelhandel zulässig sein sollen. Dazu enthält das EHK eine ergänzende Sortimentsliste. Diese Information ist nicht in den FNP übernommen worden, so dass für eine Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben immer noch das Einzelhandelskonzept eingesehen werden muss.

Ansiedlung in... mit...		Landesplanerische Standortbereiche			sonstige Lagen	
		Hauptzentrum = zentraler Versorgungsbereich	Nahversorgungszentren = zentrale Versorgungsbereiche	Ergänzungsstandorte	siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungsstandorte)	siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbegebiete / Industriegebiete)
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	✓	✗	○	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	✓ <sup>2)</sup>	✗
innenstadtrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	○	✗
nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	○	○	○
	nicht großflächig	✓	✓	○	○	○

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen  
 ○ Einzelfallprüfung erforderlich  
 ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen  
 1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup>  
 2) Einzelfallbetrachtung bei Drogeriemarkt  
 GMA-Empfehlungen 2015

Abbildung 44.: Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

**16.4.3. Planungserfordernis bei Einzelhandelsvorhaben**

Alternativ zur Festsetzung von Sondergebieten wäre eine Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 34 BauGB denkbar, wenn sich der Betrieb in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wenn also die Umgebung schon durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt ist. Naturgemäß greifen in solchen Fällen die Vorgaben des EHK und des FNP nicht unmittelbar reglementierend. Um dennoch den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels Rechnung zu tragen, die sich die Stadt mit dem Beschluss über das EHK gegeben hat, sollte in solchen Fällen geprüft werden, ob das Baugesuch zurückgestellt und/oder eine Veränderungssperre erlassen werden sollte. Ggf. müsste in einem nächsten Schritt ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der großflächigen Einzelhandel nicht zulässt.

Es ist zudem denkbar, dass für Bereiche, in denen eine dem EHK widersprechende Entwicklung zu befürchten ist, vorsorglich steuernde Bebauungspläne aufgestellt werden. Aufgrund von Festsetzungen in zumeist älteren Bebauungsplänen kann im Einzelfall Einzelhandel auch an Standorten oder in Ausprägungen zulässig sein, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes widersprechen. Dies ist zum Beispiel beim Bebauungsplan Nr. 158 (Standort „Bauhaus“) der Fall, der geändert werden sollte, um das EHK umzusetzen. Ansonsten ist eine konsequente Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes nicht möglich.

Es ist zu bedenken, dass in der Stadt Koblenz durchgehend viele Bebauungsplanverfahren

bearbeitet werden. Daher muss aus Gründen der Arbeitsökonomie eine Prioritätensetzung erfolgen, bei der auch eine vorsorgliche Planung zur Umsetzung der Ziele des EHK berücksichtigt werden sollte.

## **16.5. Hoch- und Höchstspannungsleitungen**

Im FNP Koblenz werden Hoch- und Höchstspannungsleitungen nachrichtlich gekennzeichnet. Die bestehenden Leitungen sind in der Regel durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsleitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. In den Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken zum Teil nicht zulässig. Zumindest müssen Höhen- und Nutzungsbeschränkungen eingehalten werden.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden und Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen oder außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Freileitungen beschädigt werden. Es können in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher mit einer begrenzten natürlichen Endwuchshöhe angepflanzt werden.

Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Leitungen sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

Im Jahr 2026 wird in Koblenz das Ultranet gebaut. Dabei handelt es sich Hochspannungsgleichstrom-Übertragung (HGÜ) mit 2 Gigawatt Übertragungsleistung bei  $\pm 380$  kV Spannung zwischen Osterath in Nordrhein-Westfalen und Philippsburg in Baden-Württemberg.

Da für das Ultranet ein freier Leiterkreis auf einer bestehenden Höchstspannungsleitung genutzt werden kann, war im Rahmen der FNP-Neuaufstellung keine Neu-Darstellung einer Trasse oder die Anpassung von Flächendarstellungen erforderlich. Die zur bestehenden Höchstspannungsleitung vorhandenen Schutzabstände werden als ausreichend beachtet.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wurde generell darauf Wert gelegt, dass schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Wohngebiete nicht nah an Höchstspannungsleitungen heranrücken.

## **16.6. Denkmalschutz**

### **16.6.1. Kulturdenkmäler**

Koblenz verfügt über eine Vielzahl von Kulturdenkmälern, die in der Liste der Kulturdenkmäler des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführt sind. Zusätzlich existiert eine von der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege herausgegebene Denkmaltopographie in aktuell zwei Bänden für die Innenstadt und die Stadtteile von Koblenz mit einer umfassenden Darstellung der Kulturdenkmäler in Texten, Bildern und Karten.

Im Flächennutzungsplan sind die Denkmäler nachrichtlich dargestellt. Konkret handelt es sich um folgende Kategorien des Denkmalschutzes: Denkmalzone, Denkmalzone Grün, Grabungsschutzgebiet, Baudenkmal und geschützte bauliche Gesamtanlage sowie das Welterbe Mittelrhein oder Limes (Kern- und Pufferzone). Aufgrund der dichten graphischen Ausgestaltung ist eine Unterscheidung der verschiedenen Schutztypen des Denkmalschutzes in der Planzeichnung des FNP darstellungstechnisch nicht möglich.

Die Denkmalzonen umfassen zum einen bauliche Gesamtanlagen, also „Gebäudegruppen, die sich durch ihre Größe oder Vielfalt oder die Vielgestaltigkeit zugehöriger Elemente herausheben (...), einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen“ (§ 5 Abs. 2 DSchG). Hierzu zählen Teile der Altstadt (u.a. Schloss, Florinsmarkt, Umfeld Liebfrauenkirche, Umfeld St. Kastor und Deutsches Eck), die Festung Ehrenbreitstein, die Feste Kaiser Franz in Lützel, die Falckenstein-Kaserne ebenfalls in Lützel, das Fort Konstantin (Karthause Nord) und die Reste des Forts Asterstein im Stadtteil Asterstein.

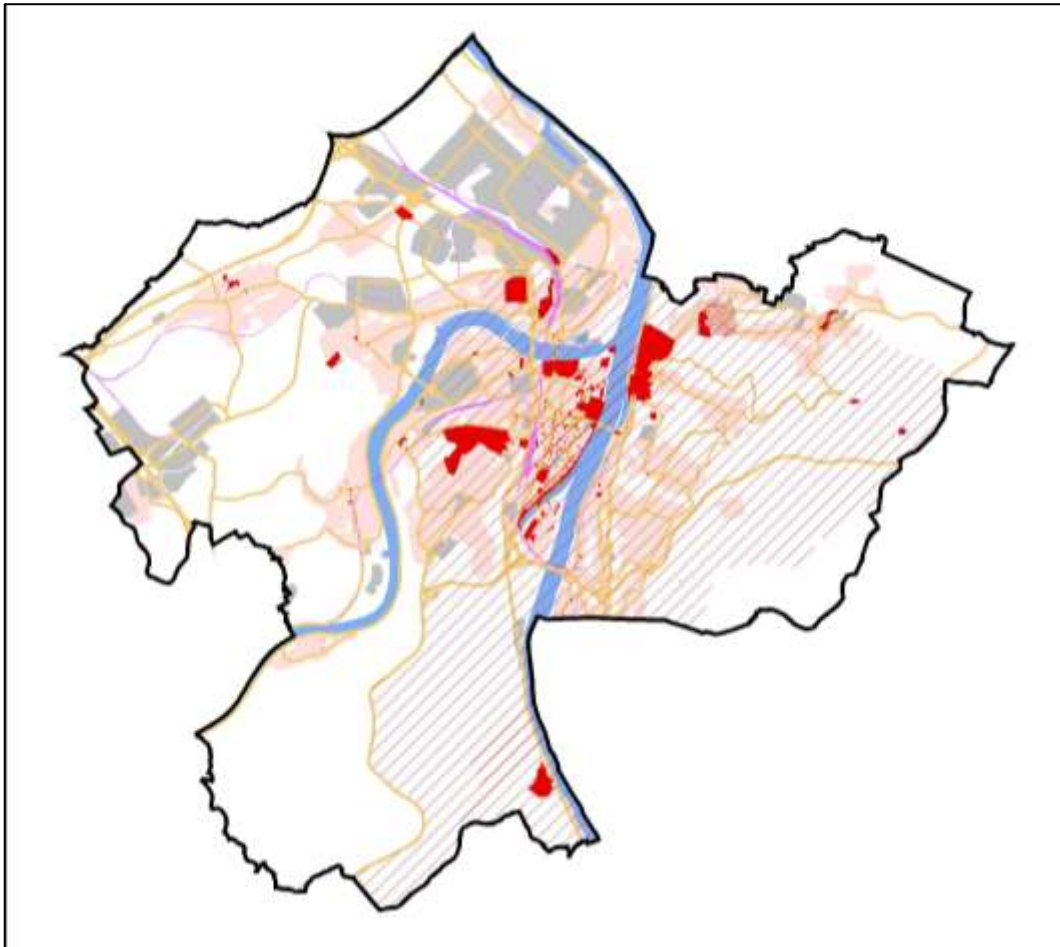
Zum anderen gehören zu den Denkmalzonen auch Straßen-, Platz- und Ortsbilder, „deren Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit eine bestimmte Epoche oder Entwicklung oder eine charakteristische Bauweise mit einheitlicher Stilart oder unterschiedlichen Stilarten veranschaulicht“ sowie planmäßige Quartiere und Siedlungen, also „einheitlich gestaltete Anlagen, die auf einem gemeinsamen Konzept beruhen“ (§ 5 Abs. 3 DSchG). Zu dieser Kategorie zählt die Koblenzer Altstadt innerhalb der Grenzen der ehemaligen römischen Stadtmauer, der Altstadtbereich von Ehrenbreitstein und das Umfeld der Kirche St. Josef in der Südstadt.

Ebenfalls zu den Denkmalzonen gehören historische Park-, Garten- und Friedhofsanlagen. Hierbei handelt es sich um „Werke der Gartenbaukunst oder Zeugnisse des Totengedenkens, deren Lage sowie architektonische oder pflanzliche Gestaltung von der Funktion der Anlage als Lebensraum und Selbstdarstellung früherer Gesellschaften und der von ihnen getragenen Kultur Zeugnis geben“ (§ 5 Abs. 5 DSchG). Zu diesen Anlagen gehören der Koblenzer Hauptfriedhof in der Goldgrube, die Kaiserin-Augusta-Anlagen am Rheinufer, der Park von Schloss Stolzenfels, der jüdische Friedhof im Stadtteil Rauental und der Franzosenfriedhof in Lützel.

Neben den Denkmalzonen wurden per Rechtsverordnung festgesetzte Grabungsschutzgebiete als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hierzu zählen Bereiche in Bubenheim und Metternich (römische Villenanlage, vorgeschichtliche Siedlung und Gräberfeld), im Bereich der Weißer Gasse in der Altstadt und in Ehrenbreitstein (römerzeitliche Brücke).

Die Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz – hat eine Liste mit Kurzbewertungen der geplanten Neubauf Flächen aus Sicht der Bodendenkmalpflege zur Verfügung gestellt. Hierin sind sowohl bekannte archäologische Fundstellen als auch vermutlich zu erwartende Fundstellen vermerkt. Für die entsprechenden Verdachtsflächen bzw. Fundstellen wird außerdem die weitere Vorgehensweise zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange empfohlen.

Ob für eine Neubauf Fläche im Flächennutzungsplan ein solcher Befund vorliegt, wird jeweils bei der Beschreibung der einzelnen Bauf Flächen erläutert. Sofern keine Aussagen hierzu getroffen werden, ist davon auszugehen, dass für die Neubauf Fläche keine Fundstellen bekannt sind.



**Abbildung 45.: Schutzgebiete des Denkmalschutzes (vollflächig rot) und Welterbe-Gebiete (violette Schraffur) im FNP**

#### **16.6.2. Unesco-Welterbe Oberes Mittelrheintal**

Ein großer Teil der Stadt Koblenz liegt im Unesco-Welterbe Oberes Mittelrheintal, wodurch erhöhte Anforderungen an den Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes gelten.

Das Obere Mittelrheintal wurde 2002 als erste Kulturlandschaft in Deutschland in die UNESCO-Welterbeliste eingetragen. Um die Welterbestätte und deren außergewöhnlichen universellen Wert (OUV) auch für künftige Generationen zu schützen und zu erhalten, sind Planungen und Maßnahmen auf ihre Auswirkungen auf den OUV zu überprüfen.

Hiervon sind insbesondere die Planungen für neue Bauflächen im Bereich der ehem. Königsbacher Brauerei und der ehem. Fritsch-Kaserne nun Ellinger Höhe genannt betroffen.

Das Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz schließt z.B. die Errichtung von Windenergieanlagen oder Freiflächenphotovoltaikanlagen im Welterbe und teilweise in sensiblen Randbereichen aus.

Es ist Ziel der Stadt Koblenz, die Seilbahn von den Rheinanlagen auf die Festung Ehrenbreitstein dauerhaft weiterbetreiben zu können. Um diesem Ziel Ausdruck zu verleihen, ist die Seilbahn im FNP mit einem linienförmigen Symbol dargestellt. Auch hier ist eine Prüfung der Welterbeverträglichkeit in separaten Verfahren erforderlich.

## 17. Integration des Landschaftsplanes

Die Landschaftspläne werden gemäß § 5 (3) Landesnaturschutzgesetz als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag für die Flächennutzungspläne erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen in die Flächennutzungspläne aufgenommen.

Im Landschaftsplan Koblenz wurde für das Stadtgebiet Koblenz untersucht, welche Flächen eine hohe Wertigkeit für den Natur- und Landschaftsschutz aufweisen. Wesentlicher Bestandteil des Landschaftsplanes ist in diesem Zusammenhang die Biotoptypenkartierung, die eine wichtige Beurteilungsgrundlage für den Vorschlag von Neubauf Flächen im FNP darstellt.

Bei der Ausweisung von Neubauprojekten für den FNP wurde auf diese Datengrundlage zurückgegriffen und bereits im Vorfeld möglichst darauf verzichtet, schützenswerte Bereiche für eine Bebauung vorzusehen. Die landschaftsplanerischen Bewertungen sind insofern bereits im Vorfeld in die Überlegungen zur Standortwahl neuer Baugebiete eingeflossen. Dennoch können Konflikte im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, sodass eine gerechte Abwägung der Belange von Siedlungsentwicklung und Naturschutz vorzunehmen ist, die in der Begründung erläutert werden muss.

Weiterhin enthält der Landschaftsplan Zielvorstellungen für die gewünschte Entwicklung des Stadtgebietes und konkrete Maßnahmenvorschläge im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes. Diese wurden – soweit sich das Instrumentarium der vorbereitenden Bauleitplanung dazu eignet und nicht andere Belange entgegenstehen sowie als gewichtiger angesehen werden – in den FNP übernommen. Aufgrund der unzureichenden Darstellungsmöglichkeiten im FNP sollte ergänzend immer auf die Originaldokumente des LP zurückgegriffen werden.

### 17.1. Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

Der Landschaftsplan für die Stadt Koblenz stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege dar. Der Landschaftsplan besteht aus verschiedenen Planzeichnungen und textlichen Erläuterungen und hat den Charakter eines naturschutzfachlichen Gutachtens. Die Bearbeitung des Landschaftsplanes erfolgte gezielt nach naturschutzfachlichen und landespflegerischen Grundsätzen und Erfordernissen und damit unabhängig von beabsichtigten Planungen und politischen Zielsetzungen.

Der Landschaftsplan erlangt keine eigene Rechtskraft, seine Inhalte und Darstellungen werden nur über die Integration in den Flächennutzungsplan (behörden-)verbindlich. Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in den FNP aufgenommen. Soweit im FNP von den Inhalten und Zielsetzungen des Landschaftsplans abgewichen wird, wurde dies bei den neu geplanten Flächen begründet.

### 17.2. Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Verpflichtung, die Aussagen des Landschaftsplanes bei der Integration in den Flächennutzungsplan ausreichend zu berücksichtigen, ergibt sich neben den Bestimmungen des Landes- / Bundesnaturschutzgesetzes auch aus § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB. Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch folgende Belange zu berücksichtigen:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes (...) und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, (...)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, (...)
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (...)

Naturschutz und Landschaftsplanung gehören zu den wichtigen Belangen, die bei der Aufstellung und Fortschreibung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und mit anderen Raumnutzungsansprüchen gerecht abzuwägen sind.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind, ergeben sich aus in § 1a BauGB wie folgt:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Beachtung der Vorschriften des BNatSchG bzw. der FFH-Richtlinie zum Umgang mit möglichen Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten.

### **17.3. Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde**

Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die untere Naturschutzbehörde (UNB) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten und deshalb ist sicherzustellen, dass die UNB im Verfahren zur FNP-Aufstellung beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält. Die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde für das Stadtgebiet Koblenz werden vom Umweltamt der Stadtverwaltung Koblenz wahrgenommen.

Das Umweltamt hat mit Schreiben vom 19.12.2023 bestätigt, dass es regelmäßig und von Beginn an, insbesondere bei naturschutzrechtlich kritischen Flächen, durch das federführende Amt 61 im FNP-Verfahren beteiligt wurde und hierbei ihre Positionen als Träger öffentlicher Belange entsprechend vortragen und einbringen konnte.

Außerdem folgt das Umweltamt den gutachterlichen Ausführungen im Umweltbericht, die auf einer der Planungsebene entsprechend skalierten Übersichtsbewertung in kurzen Prüfsteckbriefen das naturschutzrechtliche Konfliktpotenzial aller im FNP vorgesehen Entwicklungsgebiete betrachtet und Aussagen zur Umsetzbarkeit bzw. Empfehlungen für notwendige Kompensationsmaßnahmen getroffen hat.

Vor diesem Hintergrund wird den Anforderungen des Ministeriums für Finanzen zur Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Aufstellung von Bauleitplänen beim der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Koblenz entsprochen.

## **17.4. Landschaftsplanerische Inhalte im Flächennutzungsplan**

### **17.4.1. Entwicklungsmaßnahmen der Landschaftsplanung**

Laut Landschaftsplan sollen im Bereich von Bachläufen sowie zur Biotopvernetzung und Durchgrünung im Siedlungsbereich Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden. Konkrete Maßnahmen kann der FNP aufgrund der Kleinteiligkeit hierzu nicht zeichnerisch darstellen. Daher ist auch in diesem Fall immer ein Einblick in die Originaldokumente des Landschaftsplanes erforderlich.

Für die innerstädtischen und verdichteten Siedlungsbereiche wie z.B. Innenstadt, Südliche Vorstadt, Rauental sowie Teile von Metternich und Lützel sind neben ausreichenden Freiflächen und einer hohen Durchgrünung vor allem die kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse von sehr hoher Bedeutung. Hierfür sind vorhandene Grünzonen und begrünte Freiräume zu erhalten und zu optimieren, insbesondere gilt dies für die vorhandenen Baumbestände im Innenstadtbereich und den Moselweißer Hang als Kaltluftentstehungsgebiet. Größere innerstädtische Grünzonen sind im FNP als Grünfläche dargestellt und werden nicht für eine Bebauung vorgesehen.

### **17.4.2. Ausgleichsflächen**

#### **17.4.2.1. Vorhandene Ausgleichsflächen**

Bereits festgesetzte oder planfestgestellte Ausgleichs-/ und Ersatzmaßnahmen wurden in den FNP nachrichtlich aufgenommen, weil die Kompensationsfunktion einer Ausweisung von Bauflächen in der Regel entgegensteht. Die Ausgleichsmaßnahme muss in der Regel bestehen bleiben, um die Rechtskraft der Planung, für die die Kompensation notwendig war, nicht zu gefährden. Das Gleiche gilt für bis zu diesem Zeitpunkt gebuchte oder zugeordnete Ökokontoflächen.

In Einzelfällen sieht der FNP dennoch vor, dass bestehende Ausgleichsflächen in neue Bauflächen einbezogen werden. Dies hat zur Folge, dass die Ausgleichsflächen vor Realisierung der Planung verlegt werden und zusätzlich weitere Ausgleichsflächen gefunden werden müssen, auf denen die Eingriffe durch die Realisierung des Baugebietes kompensiert werden.

Aufgrund dieses erhöhten planerischen Aufwandes ist eine Überplanung vorhandener Ausgleichsflächen nur sinnvoll, wenn der Bebauung aus anderen städtebaulichen Erwägungen eine sehr hohe Priorität zukommt. Die Verlegung der bestehenden Ausgleichsmaßnahmen muss in einem förmlichen Planverfahren wie z.B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nachgewiesen werden, bei dem die Untere Naturschutzbehörde eingebunden werden sollte.

#### **17.4.2.2. Geplante Ausgleichsflächen -**

Bei der FNP-Aufstellung muss gewährleistet sein, dass die durch die geplante Siedlungsentwicklung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

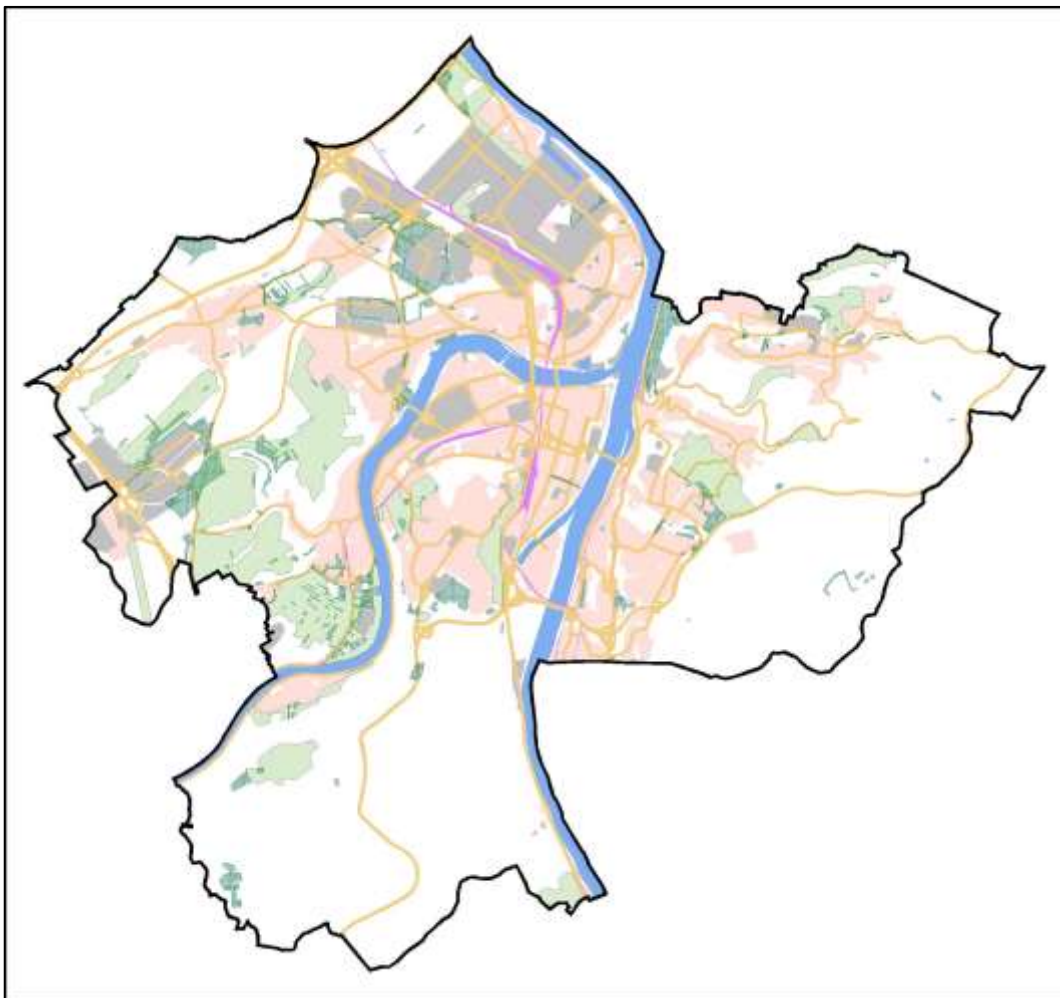
Gemäß der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes sei davon auszugehen, dass die bei Realisierung aller geprüften Bauflächen erforderlichen Kompensationsflächen im Umfang von mindestens 145 ha nicht allein im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden können. Vor allem in den Feldfluren von Rübenach, Metternich und Bubenheim seien aufgrund des sehr hohen Nutzungsdruckes nur noch wenig Flächen für Kompensationsmaßnahmen verfügbar.

Allerdings wurde im Rahmen des FNP-Aufstellungsverfahrens auf zahlreiche Baugebiete verzichtet, die noch Gegenstand des Umweltberichtes waren. Vor diesem Hintergrund ist von

einer allgemeinen Entschärfung der Gesamtsituation bei der globalen Betrachtung der Kompensationsmöglichkeit aller Baugebiete in Koblenz auszugehen.

Zudem werden die im FNP dargestellten Bauflächen nicht zum gleichen Zeitpunkt, sondern schrittweise durch die Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt werden. So ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne jeweils konkret nachzuweisen, dass für das betroffene Plangebiet ein Ausgleich sichergestellt werden kann.

Die Stadt Koblenz geht davon aus, dass insbesondere durch die Bereitstellung von produktionsintegrierten Ausgleichsmaßnahmen in Kooperation mit den Landwirten und durch Ausgleichsmaßnahmen im Wald die im Umweltbericht beschriebene Mangelsituation bei den Ausgleichsflächen weiter gemildert werden kann. Das Potential an Ausgleichsflächen durch diese Art von Maßnahmen kann kaum vorhergesagt werden und wurde daher bei der Betrachtung im Umweltbericht nicht berücksichtigt.



**Abbildung 46.: Festgesetzte Kompensationsflächen (  ) sowie Suchräume für Kompensationsflächen (  ) im FNP**

Die konkrete Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Dennoch wäre die Ausweisung eines Neubaugebietes im FNP nicht zielführend, wenn bereits absehbar wäre, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden können. Eine entsprechende Beurteilung erfolgt daher im Rahmen der Umweltprüfung bei der Beschreibung der einzelnen Neubauflächen.



umgesetzt und auf dem Ökokonto der Stadt gutgeschrieben werden. Nach Auskunft des Umweltamtes hat der Fachbeirat Naturschutz der Stadt Koblenz Anfang 2017 einen internen Arbeitskreis zum Thema Flächennutzungsplan gebildet. Bisher hat dieser Arbeitskreis keine Anregungen zur Fortschreibung des FNP vorgebracht.

## 18. Biotopvernetzung / Biotopverbund

Im Landschaftsplan werden die Vorgaben zum landesweiten und regionalen Biotopverbund beschrieben. Diese ergeben sich einerseits aus dem Landschaftsprogramm Rheinland-Pfalz als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag zum Landesentwicklungsprogramm sowie andererseits aus dem Landschaftsrahmenplan als Beitrag zum Regionalen Raumordnungsplan. Ergänzend dazu hat das Landesamt für Umwelt ein landesweites Konzept zu „Wildtierkorridoren“ entwickelt.

Der sich aus diesen übergeordneten Planungen ergebende Vorschlag für eine Biotopvernetzung wird im Landschaftsplan der Stadt Koblenz konkretisiert, in dem weitere Flächen im Stadtgebiet angegeben werden, die für einen Biotopverbund sehr hohe bis hohe Bedeutung haben. Diese Flächen werden in einer Kartendarstellung für das Stadtgebiet zusammenfassend dargestellt. Bei der Bewertung der potentiellen Bauflächen im Umweltbericht wurde jeweils auch beschrieben, welche Bedeutung die Flächen für die Biotopvernetzung aufweisen.



**Abbildung 48.: Auszug aus der Biotopverbundplanung des Landschaftsplanes**

Es ist Ziel der Stadt Koblenz, möglichst keine Bauflächen und Bauprojekte in Bereichen auszuweisen, die für den Biotopverbund eine hohe Bedeutung aufweisen.

Da jedoch so gut wie allen bisher un bebauten Flächen der Stadt gemäß der Kartendarstellung im Landschaftsplan eine Bedeutung für den Biotopverbund zugeordnet wird, ist es naturgemäß nicht möglich, eine Überplanung von Vernetzungsflächen durch neue Baugebiete vollständig zu vermeiden. Dies wäre nur möglich, wenn auf eine bauliche Weiterentwicklung der Stadt weitgehend verzichtet wird.

Die Bedeutung für den Biotopverbund ist damit als ein Belang zu betrachten, der bei der Entscheidung über die Ausweisung von Neubauflächen mit anderen städtebaulichen Belangen abzuwägen ist. Die konkrete Abwägung und Entscheidung kann den jeweiligen Erläuterungen zu den einzelnen Baugebieten in der vorliegenden Begründung entnommen werden. Bei allen Vorhaben im Bereich des Biotopverbundes sind immer die Originalpläne des Landschaftsplanes für eine sachgemäße Beurteilung heranzuziehen.

## 19. Umweltprüfung

Um die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu gewährleisten, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch geplante Flächenausweisungen des FNP voraussichtlich eintreten, ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Grundlage hierzu bilden die Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes für die unterschiedlichen Schutzgüter. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung zum FNP zu erstellen.

Ein Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt bei der Beurteilung der wahrscheinlichen Auswirkungen von im FNP geplanten Neubauf lächen. Im Gegensatz dazu sind mit der Darstellung von bestehenden Flächennutzungen in der Regel keine neuen oder zusätzlichen Belastungen für die Umwelt verbunden.

Aufgrund von Bewertungen im Umweltbericht wurde im Verlauf der FNP-Neuaufstellung die Abgrenzung von Baugebieten verändert oder gar auf die Aufweisung von Baugebieten verzichtet, um Umweltbelastungen zu vermeiden.

Weiterhin macht der Umweltbericht Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind bei Umsetzung der Bauflächenvorschläge durch die Aufstellung von Bebauungsplänen festzuschreiben. Auf Ebene der Flächennutzungsplan muss absehbar sein, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich ausgeglichen werden können

Für die Bauflächenausweisungen wurden im Umweltbericht geeignete Maßnahmen zum Ausgleich Eingriffe in Natur und Landschaft vorgeschlagen. Zumindest muss absehbar sein, dass bei Realisierung der Neubaugebiete durch Aufstellung von Bebauungsplänen ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft möglich sein kann.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind im Einzelnen in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4 c BauGB aufgeführt.

Die Bestandsaufnahmen des Landschaftsplanes stellen die wesentliche Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen in der Umweltprüfung dar. Hierzu zählen die Informationen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Tiere/ Pflanzen und Landschaftsbild.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind darüber hinaus die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu betrachten. Zum Schutzgut Mensch/Gesundheit zählen die Aspekte Erholung, Wohnumfeld, Freizeitinfrastruktur/Sportanlagen, Spielplätze, Stadtklima, Luftreinhaltung, Lärm und Altlasten. Kulturgüter und sonstige Sachgüter umfassen z.B. Bodendenkmale, historische Fundstätten, Bau- und Kulturdenkmale sowie UNESCO-Welterbe und (historische) Kulturlandschaften.

Die Entwurfsfassung der Umweltprüfung wurde Ende 2019 vorläufig fertiggestellt und 2022/23 aktualisiert und ergänzt. Sie dient in erster Linie zur umweltfachlichen Einschätzung der geplanten Gebietsausweisungen. Der Umweltbericht enthält zu jedem diskutierten Neubaugebiet einen Steckbrief mit der Bewertung der Baugebiete. Daher ist es sinnvoll, beim Lesen der Begründung den Umweltbericht inkl. Steckbrief zum jeweiligen Baugebiet ergänzend einzusehen.

Sollten im Verlauf des Verfahrens zur FNP-Gesamtfortschreibung neue potentielle Baugebiete vorgeschlagen werden, so wird der Umweltbericht entsprechend angepasst und ergänzt und weitere Steckbriefe erarbeitet.

Es wird auf den Text des Umweltberichtes verwiesen, der dieser Begründung beigelegt ist.

## 20. Verzeichnis der Abkürzungen

ASM	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
BAAINBw	Bundesamt für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz
BIS	Bodeninformationssystem
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BoKat	Bodenschutzkataster
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWZK	Bundeswehrzentral Krankenhaus
dB(A)	Schalldruckpegel nach der A-Bewertung (menschliches Gehör) in Dezibel
DIN	Deutsches Institut für Normung (früher: Deutsche Industrie-Norm)
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DWD	Deutscher Wetterdienst
EHK	Einzelhandelskonzept
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
FNP	Flächennutzungsplan, vorbereitender Bauleitplan
GEP	Generalentwässerungsplan der Stadt Koblenz
GeolDG	Geologiedatengesetz
GVZ	Güterverkehrszentrum am Autobahnanschluss A 61 Metternich
HA	Hauptausschuss
ha	Hektar
IPCC	Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen / engl. Intergovernmental Panel on Climate Change
KomOn	Kompensationskataster Online
KSP	Kompensationskataster Service Portal
LANIS	Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP

LBM	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, 4. Ausgabe
LfU	Landesamt für Umweltschutz
LGB	Landesamt für Bergbau und Geologie
LKompVzVO	Landeskompensationsverzeichnisverordnung
LNatSchG	Landesnatschutzgesetz
LP	Landschaftsplan
LPIG	Landesplanungsgesetz
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OSIRIS	Objektorientierte Sachdatenbank im räumlichen Informationssystem Naturschutz
PlanZVO	Planzeichenverordnung
RLP	Rheinland-Pfalz
RLS	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen und Schienenwegen
ROG	Raumordnungsgesetz
RCP	repräsentativer Konzentrationspfad / engl. representative concentration pathway
RROP	Regionaler Raumordnungsplan
SGDN	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
STOV	Ehem. Standortverwaltung der Bundeswehr
TA (Lärm)	Technische Anleitung (zum Schutz gegen Lärm)
UIG	Umweltinformationsgesetz
UP	Umweltprüfung
VBU(S)	Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm (an Straßen)
VEP	Verkehrsentwicklungsplan
VKoopUIS	Ländervereinbarung zur Zusammenarbeit im Umweltinformationssystem
VLärmSchR	Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes
WEA	Windenergieanlage
WTD	Wehrtechnische Dienststelle
WTS	Wehrtechnische Studiensammlung
ZVB	Zentrale Versorgungsbereiche

## 21. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.:	Vereinfachung der Abgrenzung im neuen FNP (rot) gegenüber 1983er FNP (blau).....	19
Abbildung 2.:	Kaltluftentstehung und Kaltluftströme gem. Klimaanalyse 2020 .....	22
Abbildung 3.:	Landesentwicklungsprogramm IV.....	35
Abbildung 4.:	Auszug aus der Planzeichnung zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald .....	38
Abbildung 5.:	Der Masterplan Koblenz enthält zahlreiche Themen .....	42
Abbildung 6.:	Landschaftsplan der Stadt Koblenz.....	43
Abbildung 7.:	Stadtklima-Atlas: Mess-Fahrten und Mess-Stationen .....	48
Abbildung 8.:	Auszug aus der Klimafunktionskarte für Koblenz .....	50
Abbildung 9.:	Entwicklung der Jahresmitteltemperatur in Koblenz.....	51
Abbildung 10.:	Kaltluftentstehung und Kaltluftströme .....	53
Abbildung 11.:	Thermalkartierung Koblenz .....	54
Abbildung 12.:	Symbolbild Eignungsuntersuchung Windenergie.....	56
Abbildung 13.:	Unterschiedliche Wohnformen in Koblenz Quelle: Wohnraumversorgungskonzept Koblenz 2014, InWIS Forschung und Beratung GmbH 2014.....	57
Abbildung 14.:	Versorgungssituation in Koblenz Quelle: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 2013, Seite 50.....	58
Abbildung 15.:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland .....	60
Abbildung 16.:	Bevölkerungsprognose für Deutschland des Stat. Bundesamtes Quelle: Bevölkerung im Wandel, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2019, Seite 18.....	61
Abbildung 17.:	Abweichende Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Landkreisen in RLP.....	62
Abbildung 18.:	Bevölkerungsvorausberechnung der Statistikstelle der Stadt Koblenz bis 2030 .....	63
Abbildung 19.:	Entwicklung des Bevölkerungsbestandes der Stadt Koblenz 1990 bis 2024 .....	65
Abbildung 20.:	Kesselheim ist von Überschwemmungsgebieten umschlossen .....	122
Abbildung 21.:	Ausdehnung eines extremen Hochwassers in Kesselheim .....	123
Abbildung 22.:	Bedarfsanalyse Gewerbeflächen 2016.....	185
Abbildung 23.:	Überlagerung der geplanten Sonderbaufläche SO-Ost-02 mit dem regionalen Grünzug.....	269
Abbildung 24.:	Bebauungskonzept des Marktbetreibers .....	283

Abbildung 25.:	Bebauungskonzept der Verwaltung .....	284
Abbildung 26.:	Ehem. Konversionskonzept zur WTD aus FNP-Vorentwurf 2017 .....	299
Abbildung 27.:	Lage der ehemals geplanten Stadteilverbindungsstraße (rot) mit der ursprünglichen Idee einer neuen Rheinbrücke (orange) sowie Anschlussstelle an die B 49 (blau) .....	325
Abbildung 28.:	Lage des ehemals geplanten neuen Karthause-Aufstieges .....	327
Abbildung 29.:	Lage ehemaliger Verkehrsprojekte: Umgehung Mühlental Güls und Verlegung Hunsrück-Höhenstraße .....	329
Abbildung 30.:	Städtebauliches Konzept von 1970 mit Vorplanung der Nordtangente und großen Neubaufächen .....	330
Abbildung 31.:	Gesamter Verlauf der Nordtangente im FNP 1983 .....	331
Abbildung 32.:	Übersichtsplan aus der Planfeststellung Nordtangente .....	331
Abbildung 33.:	Nordtangente ohne durchgehende Ost-West-Verbindung im alten FNP (2017) .....	332
Abbildung 34.:	Konzeption für den Bau der Nordentlastung .....	333
Abbildung 35.:	Reduzierter Ausbau der Nordtangente 2020 innerhalb des großzügigeren Baurechtes der Planfeststellung aus 2004 .....	339
Abbildung 36.:	Diskutierte Varianten zum Weiterbau der Nordtangente .....	340
Abbildung 37.:	Flächen und Standorte mit Verdacht auf Bodenverunreinigungen .....	370
Abbildung 38.:	Rechtsverbindlich festgesetzte Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen .....	373
Abbildung 39.:	Abbaustollen der ehemaligen Grube Mühlenbach.....	375
Abbildung 40.:	Schutzgebiete für die Natur und Landschaft auf nationaler (rot) und europäischer Rechtsgrundlage (FFH- und Vogelschutzgebiete grün).....	378
Abbildung 41.:	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete in Koblenz (dunkelblau) .....	380
Abbildung 42.:	Zentrale Versorgungsbereiche (rot) und Ergänzungsstandorte (grün) im FNP .....	385
Abbildung 43.:	Übersicht über die verschiedenen Flächenkategorien Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept .....	387
Abbildung 44.:	Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung .....	388
Abbildung 45.:	Schutzgebiete des Denkmalschutzes (vollflächig rot) und Welterbe-Gebiete (violette Schraffur) im FNP .....	391
Abbildung 46.:	Festgesetzte Kompensationsflächen (■■■■■■■■) sowie Suchräume für Kompensationsflächen ( ■■■■■■ ) im FNP .....	395
Abbildung 47.:	Schwerpunktraum für die Entwicklung von Offenland/Kulturlandschaft (■■■■■■), Schwerpunktraum zur Gewässer- und Auenrenaturierung/-aufwertung (■■■■■■) sowie Schwerpunktraum für die Entwicklung/Umwandlung von Waldbeständen (■■■■■■).....	396
Abbildung 48.:	Auszug aus der Biotopverbundplanung des Landschaftsplanes .....	398

