



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0258/2026/1		Datum: 29.05.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61-SE/FNP-La	
Betreff:			
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Koblenz; Erneute und zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch; Freigabe der Planunterlagen und Änderung der Abgrenzung SP-MW-01			
Gremienweg:			
19.06.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		öffentlich
			ohne BE abgesetzt geändert

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt

- a) den Entwurf des Flächennutzungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Begründung wie beigelegt
- b) die Durchführung der erneuten und zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
- c) Berücksichtigung einer geringen Verschiebung der Baufläche SP-MW-01 nach Norden bei den vorgenannten Beschlüssen

Begründung:

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

Aufgrund des hohen Alters soll der Plan neu aufgestellt werden. Im laufenden Verfahren zur FNP-Neuaufstellung fand im September 2023 die erstmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch statt. Am 18.04.2024 hat der Stadtrat beraten, ob und wie die Stellungnahmen aus der Beteiligung bei der Planung berücksichtigt werden sollen. Aufgrund von beschlossenen Änderungen, müssen die Öffentlichkeit und Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt werden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weicht in Teilbereichen von den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald ab. Daher wurde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) notwendig. Die Stadt Koblenz hat mit Schreiben vom 16.02.2024 die Durchführung des Zielabweichungsverfahrens bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGDN) beantragt. Im Verfahren waren ein Klimagutachten und mehrfach ergänzende Unterlagen von der Stadt Koblenz einzubringen. Im August / September 2025 hat die SGDN die Abweichungen durch Zielabweichungsbescheide zugelassen.

Aufgrund zwischenzeitlich neuer Informationen wurde anschließend über die Aufnahme der potentiellen Bauflächen M-MN-01 und SO-Nord-01 in den FNP beraten. Die Beratungen begannen am 23.09.2025 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) und wurden mit der Beschlussfassung im Stadtrat am 26.03.2026 abgeschlossen.

In die Unterlagen für die erneute und zweite Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurden daher Änderungen eingearbeitet, die sich aus verschiedenen Entwicklungen ergeben:

- 1) Ergebnis der Abwägung aus der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden Ende 2023 / Anfang 2024

- 2) Ergebnis der Zielabweichungsbescheide mit Nebenbestimmungen Ende 2025
- 3) Ergänzende Beratung zu Baugebieten Ende 2025 / Anfang 2026
- 4) Neue Entwicklungen seit der ersten Beteiligung 2023 wie z.B. der Abschluss von Bebauungsplanverfahren

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit, Transparenz und Verfahrenssicherheit sollen die Unterlagen zur Durchführung der erneuten Beteiligung daher vom ASM freigegeben werden.

Die Beteiligung soll im Sommer 2026 durchgeführt werden. Die Abwägung über die Stellungnahmen aus dieser Beteiligung und der Beschluss über den neu aufgestellten Flächennutzungsplan sind für den Herbst 2026 vorgesehen, um anschließend den Plan der SGDN zur Genehmigung vorzulegen.

Auf die dieser Anlage beigefügte Planzeichnung und Begründung wird verwiesen. Aufgrund des übergroßen Formates der Planzeichnung und des großen Umfangs der Begründung wird auf den Ausdruck der Unterlagen verzichtet und die Daten digital bereitgestellt.

Gegenüber der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im September 2023 haben sich folgenden Änderungen im Planentwurf ergeben:

1.	Gesamtes Stadtgebiet
1.1.	Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde abschnittsweise überarbeitet, aktualisiert und neue Erkenntnisse ergänzt. Diese Überarbeitung wurde zur Berücksichtigung der Änderungen erforderlich und von der Stadtverwaltung als sinnvoll angenommen.
1.2.	Auf die nachrichtliche Übernahme von geplanten Schutzgebieten des Naturschutzes aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan wird verzichtet. Diese Änderung basiert auf einer Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord / Obere Naturschutzbehörde und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen. (Da diese Änderung weite Teile des Stadtgebietes betrifft, sind die von der Änderung betroffenen Bereiche nicht im Übersichtsplan der Änderungen eingetragen.)
1.3.	Die nachrichtliche Übernahme von Hauptversorgungsleitungen wird durch die Aufnahme einer Haupttrinkwasserleitung des Zweckverbandes Rhein-Hunsrück-Wasser ergänzt. Diese Änderung basiert auf einer Anregung des Zweckverbandes Rhein-Hunsrück-Wasser und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
1.4.	Gebäude und Flächen für Sportanlagen werden nicht wie bisher mit verschiedenen, sondern nun mit dem gleichen Punktsymbol in der Planzeichnung dargestellt, weil diese Nutzungen in der Regel gemeinsam vorkommen. Diese Änderung wurde von der Stadtverwaltung als layouttechnische Anpassung als sinnvoll angesehen. (Da diese Änderung alle Sportanlagen betrifft, sind die von der Änderung betroffenen Bereiche nicht im Übersichtsplan der Änderungen eingetragen.)
2.	Asterstein
2.1.	Die Fläche für Spiel- und Sportanlagen SP-AS-01 auf dem Asterstein, die zur Erweiterung der Bezirkssportanlage genutzt werden soll, wird von 10 Hektar auf 6 Hektar verkleinert. Diese Planänderung basiert auf Anregungen des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum und der Landwirtschaftskammer und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
3.	Arenberg
3.1.	Auf die Darstellung der Sonderbaufläche SO-Ost-02 „Demenzdorf“ wird verzichtet. Diese Änderung basiert auf einer Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord / Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zum Grundwasserschutz sowie Konflikten mit einem Regionalen Grünzug gemäß Regionalplan Mittelrhein-Westerwald und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.

3.2.	An der Straße „Am Hemels“ wird eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, da diese bereits in einem rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt ist. Diese Änderung basiert auf einer Anregung des Ortsvorstehers im Namen des Ortsbeirates und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
3.3.	Westlich der Immendorfer Straße soll eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden, da dort der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses geplant ist. Diese Änderung basiert auf einer Anregung der Stadtverwaltung und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
4.	Arzheim
4.1.	Die geplante Wohnbaufläche W-AZ-01 „Arzheimer Schanze“ soll mit einer Fläche von ca. 3 Hektar im Flächennutzungsplan wieder dargestellt werden. Die Änderung basiert auf der Anregung mehrerer Bürger/innen und des Ortsvorstehers im Namen des Ortsbeirates und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
5.	Bubenheim
5.1.	Die geplante Wohnbaufläche W-BH-01 wird neu abgegrenzt, um Störungen durch einen in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb zu vermeiden und eine bessere Arrondierung des Siedlungskörpers von Bubenheim zu erreichen. Diese Änderung basiert auf einer Anregung der Landwirtschaftskammer und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
5.2.	Die geplante Mischbaufläche M-BH-01 wird leicht nach Nordosten erweitert, um ein bereits baulich genutztes Grundstück in die Baufläche einzubeziehen. Diese Änderung basiert auf der Anregung eines Bürgers/in und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
6.	Kesselheim
6.1.	Es werden Anlagen für die Wasserversorgung als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt. Diese Änderung basiert auf einer Anregung des Zweckverbandes Rhein-Hunsrück-Wasser und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
6.2.	Die Sonderbaufläche SO-Nord-01 „Fahrsicherheitsanlage“ soll in einer reduzierten Abgrenzung in den FNP aufgenommen werden. Diese Änderung basiert auf einem Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2026.
7.	Metternich und Rübenach
7.1.	Auf die Darstellung einer alternativen Trasse für den Verlauf der Nordtangente ST-Ost-01-V wird verzichtet. Nur der Umfang der rechtswirksamen Planfeststellung für die Nordtangente wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Diese Änderung basiert auf einer Anregung des VCD Kreisverbandes Mittelrhein und weiteren Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
8.	Rübenach
8.1.	Die Abgrenzung der geplanten Sonderbaufläche SO-West-03 (Einzelhandel) soll leicht nach Nordosten erweitert werden. Diese Änderung basiert auf Anregungen eines Marktbetreibers und eines Vereins und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen.
8.2.	Die Gemeinbedarfsfläche der KiTa „Im Zauberland“ soll leicht nach Norden erweitert und damit an den Bestand angepasst werden. Diese Änderung ergibt sich aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.
9.	Moselweiß
9.1.	Die Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlage Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese wird um ca. 0,8 Hektar nach Westen erweitert, um dort Stellplätze für die Sportanlage zu ermöglichen. Die Erweiterung wird als SP-MW-01 bezeichnet.

	Diese Änderung basiert auf einer Anregung des Sport- und Bäderamtes der Stadtverwaltung und wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen. <i>Aufgrund des Ergebnisses eines Prüfauftrages aus der ASM-Sitzung am 26.05.26 empfiehlt die Verwaltung, ergänzend zur Freigabe der Planunterlagen für die weiteren Beratungen noch eine leichte Verschiebung der Baufläche SP-MW-01 nach Norden zu beschließen. Weitere Erläuterungen dazu finden sich im Fließtext nach dieser Tabelle.</i>
10.	Niederberg
10.1.	Die Baufläche zur Konversion der Fritsch-Kaserne (neuer Name: Ellinger Höhe) werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht mehr als Neubaufflächen dargestellt, da diese Darstellungen schon im Rahmen einer parallelen Änderung des bisherigen Flächennutzungsplanes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 umgesetzt wurden. Diese Änderung ergibt sich aus dem Bauleitplanverfahren.
11.	Raumental
11.1	Das Grundstück nördlich der Bardelebenstraße und westlich der David-Roentgen-Straße wird statt einer gewerblichen Baufläche als eine gemischte Baufläche dargestellt, weil dies in der 12. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 vorgesehen ist. Diese Änderung ergibt sich aus dem Bebauungsplanverfahren.

Verschiebung der Baufläche SP-MW-01 nach Norden

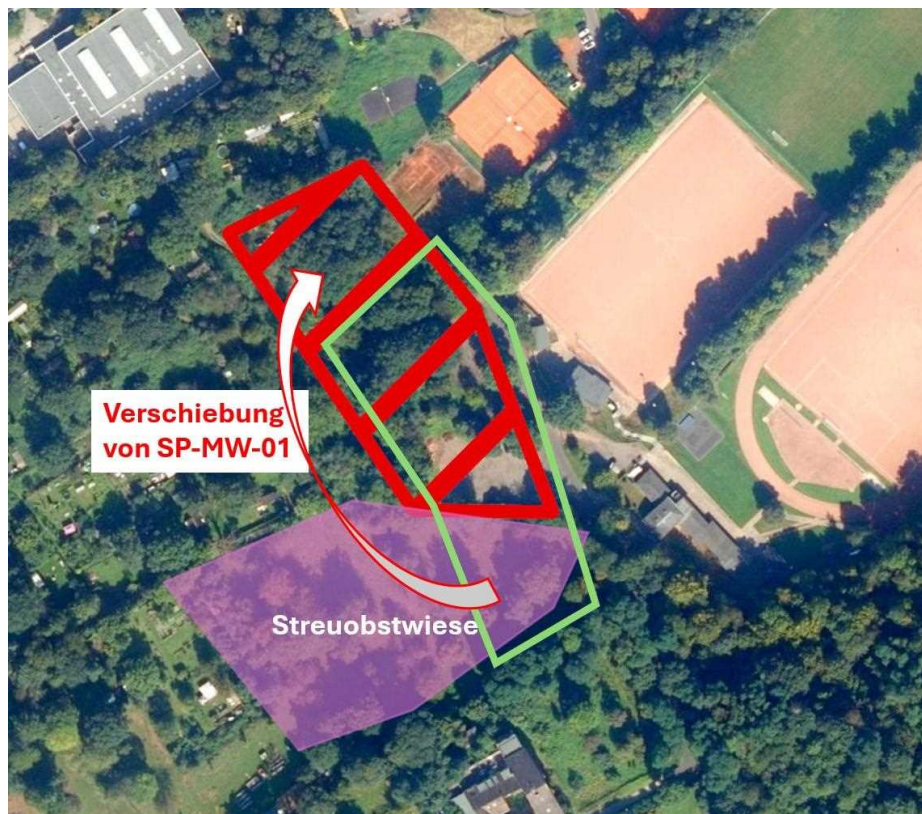
Die Vorlage BV/0258/2026 wurde bereits in der Sitzung des ASM am 26.05.26 beraten. Aufgrund des großen Umfangs der beigefügten Unterlagen wurde eine Beschlussfassung auf die folgende Sitzung des ASM am 19.06.2026 vertagt. Dafür wurde die vorliegende Beschlussvorlage BV/0258/2026/1 angefertigt.

Bei den Beratungen am 26.05.26 wurde angefragt, ob bei der Baufläche SP-MW-01, die sich am Moselweißer Hang befindet und zusätzliche Stellplätze für die Bezirkssportanlage Schmitzers Wiese ermöglichen soll, ggf. Streuobstbestände betroffen sein könnten. Durch Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes wurden Streuobstbestände zwischenzeitlich als gesetzlich geschützte Biotope definiert.

Zur Klärung dieser Frage fand am 28.05.2026 eine Ortsbesichtigung von Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung und des Umweltamtes statt. Dabei wurde festgestellt, dass eine angrenzende Streuobstwiese zum kleinen Teil in den südlichen Bereich der geplanten Baufläche hineinreicht.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung eine leichte Verschiebung der Baufläche SP-MW-01 nach Norden, um einen Konflikt mit dem gesetzlichen Biotopschutz zu vermeiden. (siehe Übersichtsplan auf der folgenden Seite) Auf den Flächen, die nördlich zum Ausgleich der südlich entfallenden Teilbereiche dazu genommen werden, befinden sich alte und hohe Eichenbäume. Die Teilnehmer der Ortsbesichtigung sahen darin kein Problem, da die großen Bäume bei einer zukünftigen Gestaltung der Stellplatzfläche berücksichtigt und erhalten bleiben können. Die Beschattung der Stellplätze sei ein positiver Nebeneffekt.

Die dieser Vorlage beigefügten Planunterlagen geben die Verschiebung der Bauflächen SP-MW-01 bereits wieder. Mit Ausnahme von diesem Punkt wurden die Planunterlagen im Vergleich zu den Fassungen für die Sitzung am 26.05.26 nicht geändert.



Anlagen:

Aufgrund des großen Formates der Pläne und des umfangreichen Textes der Begründung werden die Anlagen lediglich online bereitgestellt und auf einen Ausdruck verzichtet.

- Übersichtsplageplan mit den Änderungsbereichen
- Planzeichnung Flächennutzungsplan, aktuelle Fassung
- Begründung zum Flächennutzungsplan, aktuelle Planfassung

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Umsetzung der Planungen hat unterschiedliche Auswirkungen auf den Klimaschutz wie z.B. Neuausweisung oder Rücknahme eines Neubaugebietes. Die jeweiligen Auswirkungen sind in der Begründung beschrieben.

Historie:

Die Historie des Verfahrens zu Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist in Kapitel 2 der Begründung umfassend beschrieben.

Die Vorlage zur Freigabe der Planunterlagen für die zweite und erneute Beteiligung wurde bereits in der ASM-Sitzung am 26.05.26 beraten, aufgrund des großen Umfangs der Planunterlagen und eines Prüfauftrages zur Baufläche SP-MW-01 jedoch auf den 19.06.26 vertagt.