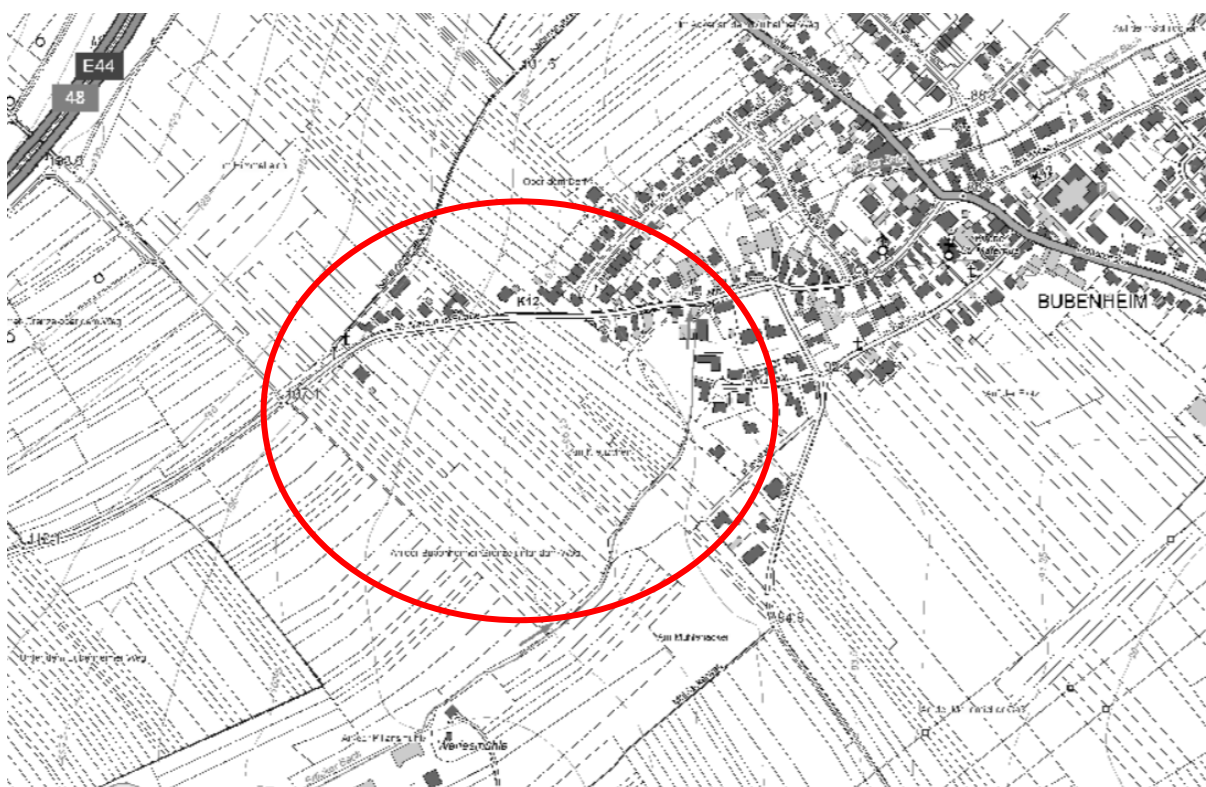


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 356
„Baugebiet Am Bubenheimer Bach“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

August 2026

- Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB -



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Planungsziele und Verfahren	4
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3 Art des Verfahrens	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	5
2.3 Überplanung bestehender Bebauungspläne	7
2.4 Angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	8
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	9
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan	11
3.4 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	11
4. Städtebauliches Konzept	12
5. Wesentliche Planungs- und Standortalternativen	14
6. Planungsrechtliche Inhalte	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3 Bauweise	17
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.5 Stellplätze, Carports und Garagen	18
6.6 Höchstmaße der Baugrundstücke	18
6.7 Öffentliche Grünfläche	18
6.8 Öffentliche Verkehrsflächen	19
6.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	19
6.10 Flächen für die Landwirtschaft	20
6.11 Nebenanlagen innerhalb der Wohnbauflächen	20
6.12 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	20
6.13 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	20
6.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	21
6.15 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement	21
6.16 Bergwerk / Baugrund / Boden	21
6.17 Altlasten	21
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22



7.2	Gestaltung aneinander gebauter Gebäude	22
7.3	Einfriedungen	22
7.4	Werbeanlagen	22
7.5	Anzahl und Gestaltung der Stellplätze und Zu- und Abfahrten, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege.....	23
7.6	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	23
7.7	Gestaltung von Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen.....	23
8.	Landespflegerische Festsetzungen.....	24
8.1	Dachbegrünung.....	24
8.2	Fassadenbegrünung	24
8.3	Eingrünung der Stellplätze, Carports und Garagen	24
8.4	Begrünung Tiefgarage.....	25
8.5	Gestaltung nicht überbaute Grundstücksflächen.....	25
8.6	Erhalt Solitärbaum.....	25
8.7	Straßenbegleitgrün	25
8.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
8.9	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	26
9.	Berücksichtigung von Umweltbelangen	26
9.1	Arten- und Naturschutz	26
9.2	Lärmimmissionen	26
9.3	Hochwasser- und Starkregenvorsorge	26
9.4	Landwirtschaft	29
10.	Umweltbericht.....	29
11.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplans	29
12.	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)	30
13.	Bodenordnung und Kosten	30
	Grundlagen	31
	Abbildungsverzeichnis	31



1. Planungsanlass, Planungsziele und Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Stadt Koblenz verzeichnet seit vielen Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen. Gerade in den am Stadtrand gelegenen, zumeist ländlich und dörflich geprägten Stadtteilen dominiert die Nachfrage nach Wohnraum.

Das vornehmliche Entwicklungsziel im Planungsgebiet wird die Schaffung neuen Wohnraumes mit einer geordneten Durchmischung von Mehrfamilien- aber auch von Ein- und Zweifamilienhäusern sein. Diese Abkehr von einem „klassischen Einfamilienhausgebiet“ ist im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Umwelt- und Klimaschutzziele notwendig.

Mit der Schaffung von Wohnbauflächen sollen gleichermaßen Einwohner mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung bzw. Wohnraum im Stadtteil Bubenheim bzw. im Stadtgebiet gehalten und auch neue Bevölkerung hinzugewonnen werden, wodurch auch die städtische Infrastruktur, Wirtschaftskraft und Leistungsfähigkeit erhöht werden kann. Gerade in den ländlich geprägten Stadtteilen ist die Stärkung der Wohnbevölkerung für die Zukunftsfähigkeit dieser Stadtteile von erheblicher Bedeutung. Eine Abwanderung bauwilliger Einwohner in die Umlandgemeinden aufgrund mangelnder Flächen- und Wohnungsverfügbarkeit soll dadurch vermieden werden.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist es neben der Aktivierung von Innenbereichspotentialen, die dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgt, gleichermaßen erforderlich, bedarfsorientiert Flächennutzungsplanpotentiale zu nutzen und Siedlungsränder zu arrondieren. Allein durch die Konzentration auf den Innenbereich kann keine zukunftsorientierte Stadtentwicklung in Koblenz betrieben werden, da diese Flächen vielfach aufgrund einer mangelnden Verfügbarkeit, erhöhter Nutzungskonflikte, der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur oder den klimatischen Bedingungen nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten einer Entwicklung zugänglich sind.

Aus den vorgenannten Gründen soll eine maßvolle Flächenarrondierung des Siedlungsrandes im Stadtteil Bubenheim im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Schaffung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet Koblenz zur Reduzierung des Wohnraummangels,
- Gestalterische Einbindung der Bebauung in die Umgebung,
- Schonende Ortsrandarrondierung.

1.3 Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufigem Beteiligungsverfahren der Bürger und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Gebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (i.F. FNP) der Stadt Koblenz u.a. als geplante Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Planung ist zurzeit nicht aus dem FNP entwickelt.



Die Entwicklungsabsicht des Bebauungsplanes ist bereits in der derzeit im Verfahren befindlichen Gesamtfortschreibung des FNP enthalten. Soweit das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP absehbar noch nicht zum Abschluss gelangen würde, wird die Einleitung der parallelen Flächennutzungsplanänderung in einem separaten Verfahren, gleichzeitig zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplans (Entwurfs- und Offenlagebeschluss) angestoßen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt am westlichen Ortsrand im linksrheinischen Stadtteil Bubenheim in Koblenz und umfasst eine Fläche von etwa 6,78 ha. Geographisch wird das Plangebiet wie folgt begrenzt.

- Nördlich durch die St.-Maternus-Straße (K12),
- östlich und südlich durch den Bubenheimer Bach,
- westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der topographische Höhenunterschied beträgt ca. 14,00 m, wobei das Gelände von Nord-Westen nach Nord-Osten von ca. 106,00 m ü NHN (Höhe St.-Maternus-Straße 54) auf ca. 92,00 m ü NHN (Höhe St.-Maternus-Straße 32) abflacht.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß *Abbildung 1*.



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

2.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bubenheim. Es ist von Norden („St.-Maternus-Straße“ – K12) und Osten („St.-Maternus-Straße“ und „Im Gutshof“) von baulichen Nutzungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Ziergärten umgeben. Die katholische Kapelle St. Maternus in der St.-Maternus-Straße ist im gesamten Plangebiet einsehbar und trägt zum Erscheinungsbild bei. Diese einrahmende Wohnbebauung und die Kapelle wirken standortprägend. Es handelt sich um eine klassische Arrondierung der Siedlungsfläche und Abrundung des Ortsrandes. Im Westen und Süden dominieren landwirtschaftliche



Nutzflächen. Im Norden befindet sich in ca. 350 m Entfernung die Bundesautobahn A48 als Zäsur. Die genauen Strukturen ergeben sich aus dem Luftbild gemäß *Abbildung 2*.



Abbildung 2: Luftbild vom 05.03.2026 vom Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = weiß umrandet) ¹

Nach dem Biotoptypenplan 2023 – hier Aktualisierung aus dem Jahr 2023 – kommen im Gebiet vornehmlich intensiv genutzte Ackerflächen (HA0), Fettwiesen (EA0), Obstwiesen (HK2) und eine Wohnbaufläche (SB0) und Einzelbäume (BF3) vor. Die dargestellten Obstanlagen (HK0) sind im Bestand nicht mehr vorhanden (siehe *Abbildung 3*).

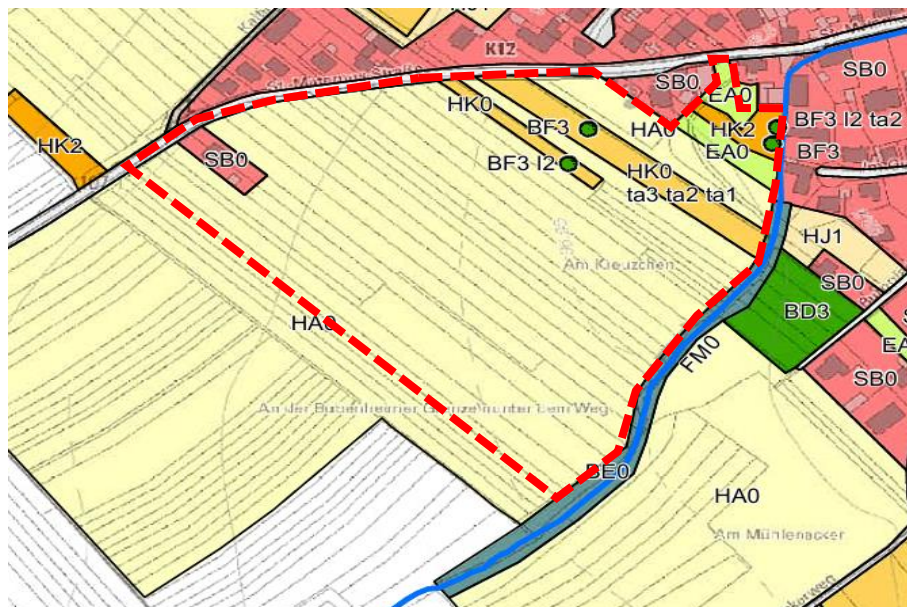


Abbildung 3: Biotoptypenplan 2023 vom Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = rot umrandet) ²

¹ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2026. Abrufbar unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

² Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Landschaftsplanung, Landschaftsplan Fortschreibung 2023, Koblenz, 2026. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/landschaftsplanung/> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).



Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation ist den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2.3 Überplanung bestehender Bebauungspläne

Die Kompensationsfläche „A3“ ist aus dem Bebauungsplan Nr. 228c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich c“ übernommen worden; sie ist eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme. Ggf. wird diese Fläche aus Gründen einer konkreten Zuordnung aus dem Geltungsbereich des BPlans Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ genommen.

2.4 Angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne

Neben der Überplanung einer CEF-Maßnahme des Bebauungsplans Nr. 228c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich c“ grenzt das Plangebiet südlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 231 „Auf der Zeil / Alte Kirchstraße“ nebst dessen Änderung an.

In der *Abbildung 4* sind die angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne dargestellt.



Abbildung 4: Übersicht angrenzende Bebauungspläne (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) ³

3. Übergeordnete Planungen

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

³ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2026. Abrufbar unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).



3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen in Rheinland-Pfalz und damit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Außerdem erfüllt die Stadt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Diese Funktionen sind zu sichern.

„Das Stadtgebiet von Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.“⁴

Das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet sich an Ortsrand in einem ländlich geprägten Stadtteil auf der linken Rheinseite und nördlich der Mosel, der nur eine geringe Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel weniger thermisch belastet. Darüber hinaus ist der Stadtteil von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.

Unter dem Leitbild „Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung“ hat sich die Eigenentwicklung gemäß des Grundsatzes G 26 des *„an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Strukturen der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.“⁵* So trägt jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung insbesondere im Bereich Wohnen.

Das Ziel 34 (Z 34) des LEP IV besagt, dass *„die Ausweisung neuer Wohnflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß Baunutzungsverordnung – kurz: BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Dabei ist eine Vermeidung, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden“⁶. „Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung von hohen Erschließungsaufwandes“⁷.*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ortsrandarrondierung direkt angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung / Regelung im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht.

⁴ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 128f. Abrufbar unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/03/Themen/Landesplanung/Dokumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

⁵ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 75f. Abrufbar unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/03/Themen/Landesplanung/Dokumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

⁶ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 79. Abrufbar unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/03/Themen/Landesplanung/Dokumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

⁷ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 81. Abrufbar unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/03/Themen/Landesplanung/Dokumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der nachfolgenden *Abbildung 5* werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 (RROP 2017) dargestellt.

Gemäß den Darstellungen des RROP 2017 befindet sich das Plangebiet in Siedlungsrandlage für Wohnen (rosafarbene Fläche). Der Geltungsbereich des in Rede stehenden BPlans liegt zudem in folgenden Vorbehaltsgebieten:

- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund 
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus 
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion 

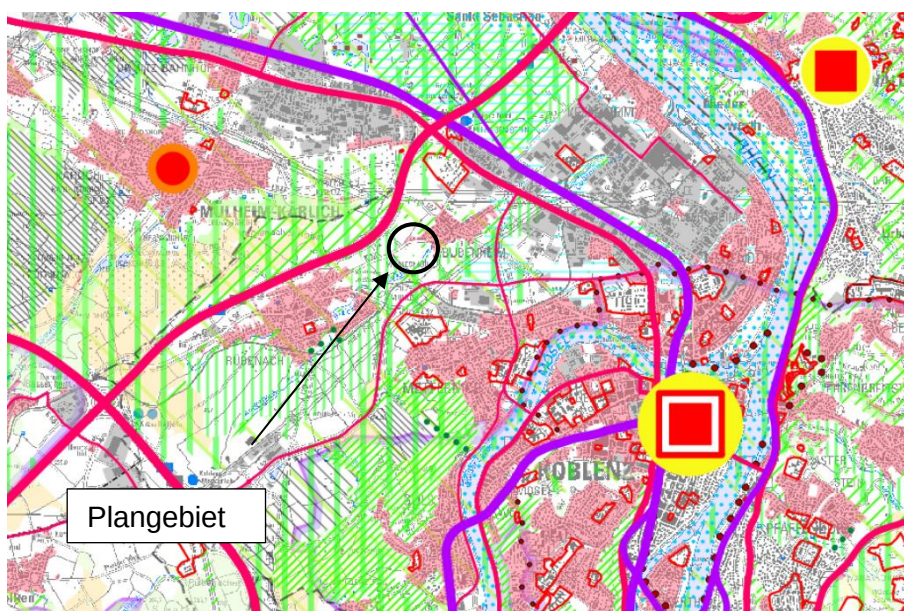


Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) ⁸

Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund

Das „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ (mittelgrüne schräge Linien) dient der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt. Gemäß des Grundsatzes G 63 des RROP 2017 soll in den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund *„der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“* ⁹

Bezüglich der vorausgegangenen Aussagen zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt werden im weiteren Planverfahren die Unterlagen durch einen vollständigen

⁸ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: GeoPortal der Raumordnung und Landespflege. Mainz, 2026. Abrufbar unter: <https://extern.ris.rlp.de/> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

⁹ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 19. Abrufbar unter: https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte_web.pdf (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).



Umweltbericht ergänzt, welcher die Auswirkungen der Planung ermittelt, beschreibt und bewertet.

Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ (hellgrüne schräge Linien) dient der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Gemäß des Grundsatzes G 97 soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus *„der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*¹⁰

Bezüglich der vorausgegangenen Aussagen zum Schutz des Landschaftsbildes werden im weiteren Planverfahren die Unterlagen durch einen vollständigen Umweltbericht ergänzt, welcher die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild“ ermittelt, beschreibt und bewertet.

Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Das „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“ (blaue gepunktete Linien) ist großräumig definiert und umfasst annähernd das gesamte Stadtgebiet von Koblenz. Es dient der Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen. Gemäß des Grundsatzes G 74 sollen in den „Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion“ *„besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen*

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsfläche erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“*¹¹

Bezüglich der vorausgegangenen Aussagen zum Klimaschutz werden im weiteren Planverfahren die Unterlagen durch einen vollständigen Umweltbericht ergänzt, welcher die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Klima / Luft“ ermittelt, beschreibt und bewertet.

Des Weiteren trifft der Textband des RROP 2017 u.a. folgende und für den Bebauungsplan relevante Aussagen: *„G 21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“*¹² Der RROP 2017 weist Koblenz als Oberzentrum die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Hiermit geht auch die Bereitstellung von notwendigem Wohnraum einher.

¹⁰ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 50. Abrufbar unter: https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler_Raumordnungsplan.pdf (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

¹¹ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 41. Abrufbar unter: https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler_Raumordnungsplan.pdf (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

¹² Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 9. Abrufbar unter: https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler_Raumordnungsplan.pdf (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß der *Abbildung 6* stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz große Bereich des Plangebiets „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ als geplante Wohnbaufläche dar (rosa-weiß schraffierte Fläche mit dem Buchstaben W). Ferner ist eine öffentliche Grünachse (hellgrüne Fläche) dargestellt. Entlang der St.-Maternus-Straße ist eine geplante Fläche für den Gemeinbedarf (magenta-weiß schraffierte Fläche mit zwei Piktogrammen) dargestellt. Die Zweckbestimmung ist zum einen „Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude“ (kreuzähnliches Piktogramm) und zum anderen „Schule“ (dreieckiges Piktogramm).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ stimmen nicht mit den Darstellungen des wirksamen FNP überein. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ nicht aus dem FNP entwickelt. Die vorliegende Planung entspricht daher nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) ¹³

3.4 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame FNP der Stadt Koblenz stammt in seiner Grundstruktur aus dem Jahr 1981 und wurde seitdem durch zahlreiche Änderungen angepasst. Um auch in den nächsten Jahrzehnten als zeitgemäße Grundlage für die städtebauliche Entwicklung dienen zu können, soll der FNP neu aufgestellt werden. Mit Beschluss vom 24.06.2021 hat der Koblenzer Stadtrat einen Entwurf der Planzeichnung und der Begründung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Am 21.07.2023 hat der Stadtrat dem Entwurf zur Fortschreibung des FNP sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die 1. Veröffentlichung fand im Zeitraum vom 11.09.2023 bis zum 23.10.2023 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

¹³ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2026. Abrufbar unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

erneut an der Planung beteiligt werden. Am 19.06.2026 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität die erneute und zweite Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Diese Veröffentlichung findet im Zeitraum vom 17.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 statt.

Der Entwurf des FNP stellt gemäß *Abbildung 7* im Plangebiet eine Fläche als künftige Wohnbaufläche (rot schraffierte Fläche mit der Bezeichnung „W-BH-01“) dar. Bei der rot gepunkteten Fläche handelt es sich um einen verworfenen Teilbereich der geplanten Wohnbaufläche „W-BH-01“. Des Weiteren sind die Wohnbaufläche einrahmende Grünflächen (privat oder öffentlich), Flächen für die Landwirtschaft und Entwicklungslinien Fließgewässer dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ stimmen mit den Darstellungen des Entwurfs für die Neuaufstellung des FNP überein.

Da das Verfahren zur Fortschreibung des FNP noch nicht abgeschlossen ist, ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB derzeit nicht Rechnung getragen. Soweit das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP nicht in absehbarer Zeit zum Abschluss gelangt, wird die Einleitung der parallelen Flächennutzungsplanänderung in einem separaten Verfahren, gleichzeitig zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplans (Entwurfs- und Offenlagebeschluss) angestoßen.

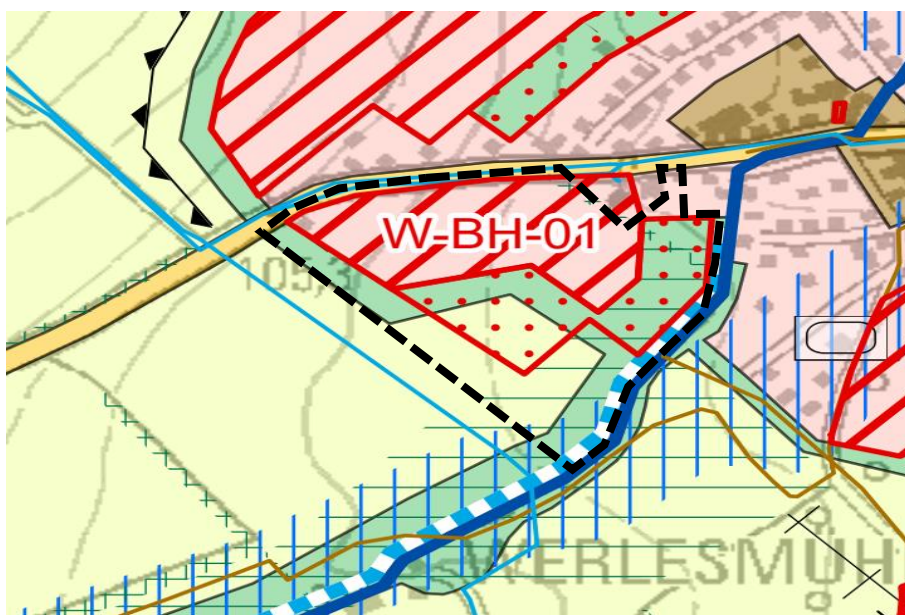


*Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP-Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)*¹⁴

4. Städtebauliches Konzept

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

In der nachfolgenden *Abbildung 8* wird das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ dargestellt.

¹⁴ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Entwurf Planzeichnung FNP-Neuaufstellung, Koblenz, 2026. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/fnp-neuaufstellung-offenlage/> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“, Stand August 2026 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)

Konzeptidee

Die Grundidee des städtebaulichen Konzeptes beinhaltet eine Entwicklung eines kompakten Baugebietes entlang der St.-Maternus-Straße (K12), welches von weitläufigen Grünstrukturen eingesäumt wird. Auch eine zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzung soll größtmöglich aufrechterhalten bleiben.

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur im Baugebiet verfolgt zwei Zielen. Entlang der St.-Maternus-Straße ist in den ersten Baureihen eine kompakte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Für einen sukzessiven Übergang in die öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen geplant, in Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern.

Nutzungen

Das Baugebiet des Bubenheimer Baches ist vollständig für eine Wohnnutzung vorgesehen. Zulässig sind jedoch alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Baugebietes erfolgt über die St.-Maternus-Straße (K12). Die Haupteerschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr werden die Planstraßen erfüllen.

Grün- und Freiraum

Die Grün- und Freiraumstruktur des Konzeptes ist geprägt von weitläufigen Grünflächen. Sie rahmen das Baugebiet ein und sollen gleichzeitig multifunktional als Kompensationsflächen wirken. Ihre wichtigsten Funktionen sind u.a. der Schutz der Artenvielfalt, der Erhalt und die



Verbesserung des Naturhaushaltes, die Wasserrückhaltung. Gleichzeitig schafft dieser Rahmen einen gemeinsamen Freiraum mit Aufenthaltsqualität, der zur extensiven Naherholung der Bewohner beiträgt.

Fuß- und Radwege

Zusätzlich zu den straßenbegleitenden Gehwegen sieht das Konzept eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung durch die öffentlichen Grünflächen vor.

Klimaanpassung und Energiekonzept

Die Belange der Klimaanpassung und der Energieeffizienz- und Versorgung werden in der Planung berücksichtigt. Neben den einrahmenden Kompensationsflächen und der Begrünung der sonstigen öffentlichen und privaten Freiflächen ist in dem Baugebiet eine Dachbegrünung vorgesehen. Zudem wird die Nutzung der solaren Energie verbindlich festgesetzt.

5. Wesentliche Planungs- und Standortalternativen

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich mögliche Planungsalternativen zu prüfen – insbesondere, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich geschaffen werden sollen. Diesbezüglich ist vor allem zu prüfen, inwiefern Flächen im Innenbereich geeignet sind, die Ziele die mit der vorliegenden Planung verfolgt werden, zu erreichen. Hierfür eignen sich beispielweise innerstädtische Brach- oder Konversionsflächen, Baulücken die gefüllt werden können oder die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen.

Laut dem Masterplan Koblenz ¹⁵ (Karte Baulücken und mindergenutzte Grundstücke in Koblenz) sind keine geeigneten zusammenhängenden Flächen in ausreichendem Maß vorhanden. Aus diesem Grunde stehen für die hier zu verfolgenden Planungsziele ausreichend groß dimensionierte Flächen lediglich im Außenbereich zur Verfügung.

6. Planungsrechtliche Inhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird dem primären Planungsziel, nämlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen, Rechnung getragen. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Gebieten orientiert sich an dem Ziel, ungestörtes Wohnen zu gewährleisten und zusätzliche Verkehre und Lärmquellen, mit der der Zulassung der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen verbunden wären, aus den Wohngebieten fernzuhalten.

¹⁵ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Masterplan Koblenz, Koblenz, 2014, Kapitel 4.1 – 15 (S. 171). Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/amt-fuer-stadtentwicklung-und-bauordnung/masterplan-stadtentwicklung/masterplan-stadtentwicklung-koblenz-hohe-aufloesung.pdf?cid=e8e> (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).



6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – auch genannt Baunutzungsverordnung i.F. BauNVO). Die GRZ wird für die Wohnbaugebiete mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 mit 0,4 festgesetzt. Bei dem Wert handelt es sich um den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet – eine für wohnbauliche Zwecke angemessene Grundstücksausnutzung wird hiermit gewährleistet.

Abweichend zu den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein ausreichendes Retentionsvolumen innerhalb des Grundstückes im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 vorgehalten wird, darf gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 von Hundert (d.h. hier bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

Hierdurch wird den künftigen Grundstückseigentümern eine weitreichende Flexibilität bei der Gestaltung der Baugrundstücke eingeräumt und gleichzeitig eine übermäßige bauliche Beanspruchung der Gartenbereiche durch Nebenanlagen verhindert. Dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung sind im gesamten Plangebiet unterschiedliche Zahlen der Vollgeschosse zulässig. Dabei wird die Höhenentwicklung in den Bereichen des WA 1, WA 2 sowie WA 3 über die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt.

Für die Doppelhäuser im Bereich des WA 1 und für die Hausgruppen im Bereich des WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines den heutigen Ansprüchen genügenden Ein- bis Zweifamilienwohnhauses und ermöglicht den Eigentümern damit eine weitreichende Flexibilität.

Im Bereich des WA 3 sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung ermöglicht den Eigentümern eine weitreichende Flexibilität. Die Festsetzung soll jedoch vornehmlich die Ausgestaltung in Form von Mehrfamilienhäusern fokussieren.

Im Zusammenspiel mit der Höhe der baulichen Anlagen ist die Entwicklung eines Staffelgeschosses zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ggf. noch geändert.

Eine Vermessung des Plangebietes ist bereits beauftragt, jedoch liegen die Vermessungsergebnisse zum Zeitpunkt der Konzeption noch nicht vor. Demgemäß liegen auch noch keine Bezugspunkte zur Höhe der baulichen Anlagen vor.



Neben der Festsetzung von Vollgeschossen sind auch maximale Gebäudehöhen (GH) und Oberkanten der Attika Vollgeschoss (OK) Teil des Bebauungsplans. Dabei wird die Höhenentwicklung in den Bereichen des WA 1, WA 2 sowie WA 3 über die Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) ist erforderlich, um die bauordnungsrechtlich zulässige Überschreitung des Höchstmaßes der Vollgeschosse durch Nichtvollgeschosse (hier Staffelgeschosse) maßvoll zu beschränken. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter – hier der obere Abschluss des Daches – sowie als maximale Oberkante Attika Vollgeschoss (OK) in Meter und entspricht der nach städtebaulichem Konzept vorgesehenen Höhenentwicklung von Vollgeschossen inkl. eines möglichen Staffelgeschosses. Zur Sicherstellung eines Bezugspunktes zur Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche in „m ü.NHN“ (Meter über Normalhöhennull) angegeben.

In dem Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe (GH) von **9,50 m** und eine maximale Oberkante Attika Vollgeschoss (OK) von **6,50 m**. Diese Höhen ermöglichen die Umsetzung der zulässigen zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses. In dem Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3 ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe (GH) von **12,50 m** und eine maximale Oberkante Attika Vollgeschoss (OK) von **9,50 m**. Diese ermöglicht die Umsetzung der zulässigen drei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses.

Erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und Nutzungen sind aufgrund der Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen, insbesondere auf die angrenzende vorhandene Wohnbebauung sowie die Kapelle St. Maternus nicht zu erwarten.

Zum besseren Verständnis ist in der nachfolgenden *Abbildung 9* eine Systemskizze zur Höhe baulicher Anlagen im WA 1, WA 2 sowie WA 3 dargestellt.

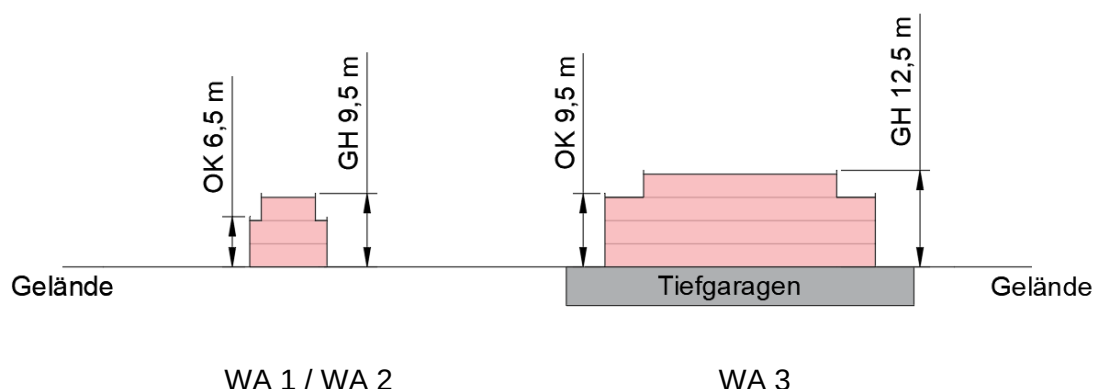


Abbildung 9: Systemskizze zur Höhe baulicher Anlagen im WA 1, im WA 2 und im WA 3 (unmaßstäblich)

Geschossflächenzahl

In Kombination mit den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung ist bereits sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept für das Plangebiet bestmöglich umgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet verzichtet.



6.3 Bauweise

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ggf. noch geändert.

In den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die offene Bauweise wird jedoch derart eingeschränkt, dass hier nur Gebäude als Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Da hierdurch ein einseitiges Anbauen an eine seitliche Grundstücksgrenze zwingend vorgegeben wird, kann ein flächensparendes Bauen erreicht werden.

In den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 wird die abweichende Bauweise (a₁) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a₁) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 51 m betragen. Die abweichende Bauweise (a₁) wird jedoch derart eingeschränkt, dass hier nur Gebäude als Hausgruppen errichtet werden dürfen. Da hierdurch ein beidseitiges Anbauen an eine seitliche Grundstücksgrenze zwingend vorgegeben wird, kann ein flächensparendes Bauen erreicht werden.

In den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3 wird die abweichende Bauweise (a₂) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a₂) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 35 m betragen. Dabei dürfen die untersten Geschosse (Unter- und Tiefgaragengeschosse) ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von bis zu 100 m errichtet werden, wenn diese Geschosse keine Vollgeschosse sind. Dies bietet die Möglichkeit eine durchgängige Tiefgarage innerhalb der Baufelder zu errichten. So kann auch die Anzahl der Tiefgaragenzufahrten reduziert und die Verkehre im Baugebiet gebündelt werden.

Zum besseren Verständnis ist in der nachfolgenden *Abbildung 10* eine Systemskizze zur abweichenden Bauweise im WA 3 dargestellt.

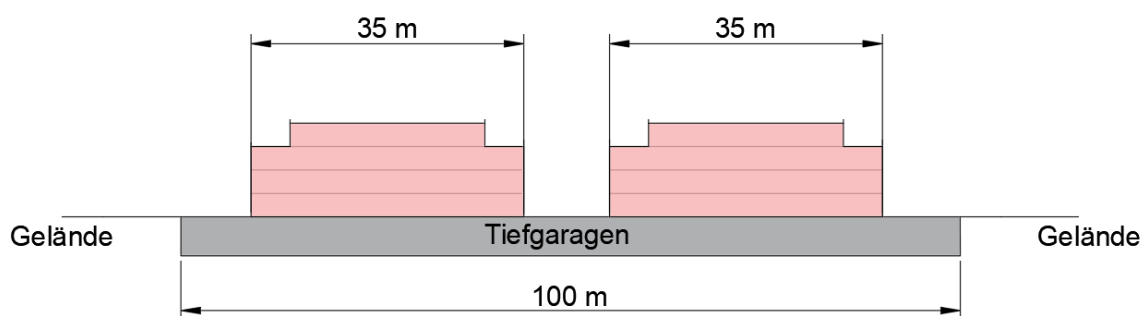


Abbildung 10: Systemskizze zur abweichenden Bauweise (a₂) im WA 3 (unmaßstäblich)

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzungen von Baugrenzen in der Planurkunde begrenzt. Als Baufensterausweisung wurde die überbaubare Grundstücksfläche großzügig bemessen, um eine weitreichende Flexibilität bei etwaigen Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen einzuräumen.

Zu eine weitere Flexibilität bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, sind Überschreitungen der Baugrenze von vortretenden, jedoch untergeordneten Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m allgemein zulässig. Vortretende, jedoch untergeordnete Gebäudeteile sind beispielsweise Überdachungen, Terrassen, Balkone oder Erker.



Es soll zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt werden. Hierdurch soll eine offene Wirkung des Straßenraumes gewährleistet werden.

6.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze (St) dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, jedoch nicht hinter der verkehrsflächenabgewandten Baugrenze. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Carports (Ca - überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen (Ga) auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die seitlichen Abstandsflächen wird eine geordnete Entwicklung auf den Grundstücken sichergestellt. Die Festsetzungen dienen der Sicherung von privaten Erholungsflächen und Gartenbereichen.

Um die Unterbringung von Stellplätzen in den Tiefgaragen (TGa –Garagengeschosse vollständig unterhalb der Geländeoberfläche) im Bereich des Geschosswohnungsbaus zu unterstützen, wird hierbei auf eine Beschränkung der Zulässigkeit verzichtet.

Um zusätzlich die Durchgrünung im Baugebiet zu fördern und einen optischen Übergang zu den öffentlichen Bereichen zu schaffen, müssen die Stellplätze (St), Carports (Ca), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) begrünt werden.

Zum besseren Verständnis ist in der nachfolgenden *Abbildung 11* eine Systemskizze zur zulässigen Lage der St, Ca, Ga und TGa dargestellt.

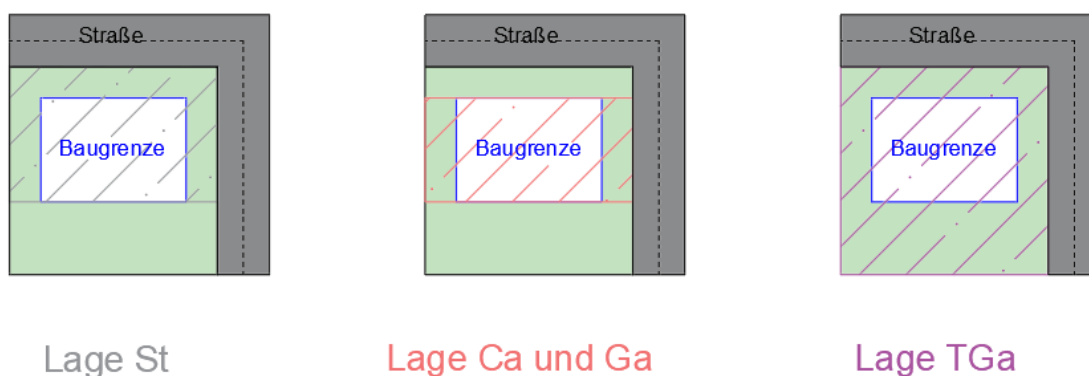


Abbildung 11: Systemskizze zu der zulässigen Lage der St, Ca, Ga und TGa (unmaßstäblich)

6.6 Höchstmaße der Baugrundstücke

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ggf. noch geändert.

In den Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 wird ein Höchstmaß für die jeweiligen Wohnbaugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Auf den Flächen für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Doppelhäusern (WA 1) zulässt, darf die Breite von Wohngrundstücken **12,00 m** nicht überschreiten. Auf den Flächen für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Hausgruppen (WA 2) zulässt, darf die Breite von Wohngrundstücken **11,50 m** nicht überschreiten. Diese maximale Grundstücksbreiten sollen zur Sicherung einer ausreichenden Bebauungsdichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beitragen und zugleich die Eigenheimquote in einem verträglichen Maß steigern.

6.7 Öffentliche Grünfläche



Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen übernehmen im Plangebiet verschiedene Funktionen – sie dienen als Fläche für die Naherholung, als klimaökologische Ausgleichsräume, tragen zur randlichen Eingrünung des Ortsrandes und zur Grün- und Biotopvernetzung bei. Ferner dienen sie überwiegend als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Hinweise: Das Aufstellen von Parkmobiliar sowie die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von bis zu 2,5 m wird als planungsrechtlich allgemein zulässig erklärt.

Eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver- / Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig.

Die Befestigung des Weges ist in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.).

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Auf der mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz“ gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes zulässig. Die Fläche stellt damit eine im direkten Wohnumfeld gelegene Spielfläche dar und kann gleichzeitig Aufgaben als Naherholungs- und Aufenthaltsfläche übernehmen. Entsprechend der Zweckbestimmung Spielplatz sind diesen Nutzungszwecken dienende bauliche Anlagen wie beispielsweise Spielgeräte und Spielelemente, Einfriedungen sowie vergleichbare bauliche Anlagen zulässig.

6.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen entsprechend der jeweiligen Funktion. Die geplanten Straßen und die Straße „St.-Maternus-Straße“ werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt von der „St.-Maternus-Straße“ über zwei Planstraßen.

Zur Sicherung von wohngebietsdienlichen Besucherparkflächen wird im Plangebiet eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Besucherparkfläche mit Ladeinfrastruktur“ (P) festgesetzt. Die öffentlichen Besucherparkflächen mit Ladeinfrastruktur dienen sowohl dem temporären Parken von Besucherfahrzeugen als auch der Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge während des Ladevorgangs. Durch diese Festsetzung soll eine dauerhafte Inanspruchnahme durch Anwohnerparken verhindert werden.

Um auch eine (punktuelle) Begrünungen im Straßenraum verbindlich festzusetzen, ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Besucherparkfläche mit Ladeinfrastruktur“ (P) ein Straßenbegleitgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt dient der geordneten Erschließung des Plangebietes. Durch den Ausschluss zusätzlicher Grundstückszufahrten sollen unnötige Unterbrechungen der öffentlichen Verkehrsflächen und Gehwege vermieden und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Darüber hinaus sollen damit auch Missverständnisse bezüglich der verkehrsflächenabgewandten Baugrenze verhindert werden.



6.10 Flächen für die Landwirtschaft

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft dienen vornehmlich der Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung. Damit wird auch die landwirtschaftliche Struktur als Freiraum zwischen den Ortslagen Rübenach und Bubenheim und das Landschaftsbild bewahrt. Sie ist dauerhaft von siedlungsbezogenen Nutzungen freizuhalten.

6.11 Nebenanlagen innerhalb der Wohnbauflächen

An Nebenanlagen sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Gartenwege, Einfriedungen, Pergolen, Tore für Ballspiele und Klettergerüste etc.. Ferner dürfen die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Gesamtsumme eine Größe von 25 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten. Eine zusätzliche und großflächige Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch „nicht-gartentypische“ Nutzungen soll damit vermieden werden.

Die Regelungen zu den Nebenanlagen sollen dem Ziel der Entwicklung eines aufgelockerten, weitestgehend durchgrünt und kleinteilig strukturierten Baugebiets Rechnung tragen. Eine übermäßige Beanspruchung der privaten Freiflächen einschließlich der Vorgartenzonen, durch Nebenanlagen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.

6.12 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Neu zu errichtende Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn soweit für sie keine weiteren besonderen Flächen festgesetzt werden.

Auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 20 BauGB sowie örtlich festgesetzten Pflanzflächen bzw. der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind diese Anlagen jedoch unzulässig, um deren Größe und Funktionsfähigkeit nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Fläche für eine Regenrückhaltung des Gebietes ermittelt und festgesetzt. Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

6.13 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Festsetzung zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB dient insbesondere der Umsetzung der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie des in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB ausdrücklich hervorgehobenen Belanges des Klimaschutzes.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes werden erstmalig Gebäude und damit dauerhaft nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude geschaffen. Diese Flächen bieten sich in besonderem Maße für die Nutzung solarer Strahlungsenergie an. Die Installation von Photovoltaikanlagen ermöglicht es, einen Teil des im Plangebiet benötigten Stroms aus erneuerbarer Energie unmittelbar vor Ort zu erzeugen. Dadurch können fossile Energieträger ersetzt, Treibhausgasemissionen reduziert und die dezentrale Energieversorgung gestärkt werden.



Für die Bestimmung des Umfangs der Verpflichtung wird auf die im Landessolargesetz Rheinland-Pfalz (kurz LSolarG) und der hierzu erlassenen Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (kurz LSolarGDVO) verwendeten Begriffe und Kriterien der Solarinstallations-Eignungsflächen zurückgegriffen.

Die Verpflichtung wird auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen festgelegt. Die gewählte Quote stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse an einer möglichst umfassenden Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energien und den privaten Belangen dar.

Die Regelungen zur ersatzweisen Erfüllung der Photovoltaikpflicht auf Dachflächen durch die Installation an sonstigen Außenflächen von Gebäuden, insbesondere Fassaden, oder / und durch Solarthermieranlagen soll den Bauherren vielseitige Möglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Nutzung von Solarenergie belassen.

Die im Plangebiet gleichzeitig festgesetzte Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung steht der Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

6.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein schallschutztechnisches Gutachten – hier insbesondere zur Nähe der BAB 48 – erstellt. Eine zeichnerische Festsetzung erfolgte noch nicht. Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

6.15 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen über wasserdurchlässige Beläge oder die angrenzenden Grünflächen wird als zulässig festgesetzt und mit Bezug auf die derzeitige Nutzung als unkritisch eingeschätzt.

Die Festsetzung einer extensiven Dachflächenbegrünung soll die Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen unterstützen.

6.16 Bergwerk / Baugrund / Boden

Zum derzeitigen Verfahrensstand wurden keine Baugrunderkundungen und Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Im Plangebiet sind keine Bergwerksfelder vorhanden.

6.17 Altlasten

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Flächen findet sich in der Betriebsflächendatei ein altlastenrelevanter Eintrag. Dabei handelt es sich um eine Hohlform mit der Bezeichnung 9682H9. Die Hohlform wurde aufgrund der Auswertung von Kartenmaterial aus dem Jahre 1889 – 1963 erfasst.



7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen insgesamt dazu beitragen, dass sich die neuen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in die vorhandene Bebauungsstruktur des Stadtteils Bubenheim einfügen. Ziel ist eine städtebaulich wünschenswerte Integration des in Ortsrandlage geplanten Neubaugebietes in das durch die vorhandene Baustruktur geprägte Orts- und Landschaftsbild. Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zu nehmen, ohne unverhältnismäßige Einschränkungen für die privaten Grundstückseigentümer darzustellen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachform (Flachdächer und flachgeneigte Dächer) ermöglicht eine verträgliche Einbindung des künftigen Bauvorhabens in die Siedlungsrandlage. Dabei werden geeignete Flächen geschaffen, um regenerative Energien sowie Dachbegrünung zu nutzen, die sich positiv auf das Raumklima der Wohnhäuser auswirken.

7.2 Gestaltung aneinander gebauter Gebäude

Die Festsetzung, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern (WA 1) und Hausgruppen (WA 2) die Oberkanten der Attika Vollgeschoss (OK) und die maximalen Gebäudehöhen (GH) aufeinander abzustimmen sind, soll dazu beitragen, dass ein harmonisches Gesamtbild der Doppelhäuser und Hausgruppen entsteht. Die Notwendigkeit, die Doppelhäuser und Hausgruppen aufeinander abzustimmen bedeutet dabei nicht, dass diese absolut gleich aussehen müssen. Ein ausreichender Spielraum für die jeweiligen privaten Eigentümer hinsichtlich der Bauausführung verbleibt dabei weiterhin.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen dienen als optische Abgrenzung des Grundstückes und schützen vor unbefugtem Betreten oder Einsicht. Besonders bedeutsam für das Straßenbild sind die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen. Um einen offenen und großzügigen Charakter des Baugebietes zu bewahren sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen nur in einer Höhe von maximal 1,20 m (gemessen ab Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche) und nur in Form von Laubholzhecken, Holzzäunen und begrünten Metallzäunen zulässig. Dabei muss die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände enden um eine durchgängige Kleintierpassage zu ermöglichen. Zudem soll durch die Höhenbeschränkung der soziale Bezug sichergestellt sein und Schaffung von Angsträumen verhindert werden.

7.4 Werbeanlagen

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß der BauNVO im Zusammenhang mit den hier getroffenen differenzierenden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet, können beispielsweise auch die der Versorgung des Plangebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe sowie Freiberufler angesiedelt werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig, um den Gewerbetrieben bzw. Freiberuflern innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit der Eigenwerbung zu bieten. Die Werbeanlagen dürfen nur untergeordnet in Erscheinung treten, sodass sie in Größe und Wahrnehmbarkeit auf 1 m² begrenzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen ist sowohl eine angemessene Werbung möglich als auch ein verträgliches Einfügen in die Wohnbebauung gewährleistet. Zudem sollen hiervon ausgehende



Störpotentiale für die umliegende Bebauung und insbesondere verunstaltende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

7.5 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze und Zu- und Abfahrten, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen dienen der Unterbringung der nach der *„Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“*¹⁶ erforderlichen Stellplätze.

Zur Minimierung der Versiegelung sind auch die Stellplätze inkl. Zu- und Abfahrten sowie Wege nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Zweck dieser Festsetzung ist, den begrünten unversiegelten Anteil im Gebiet zu maximieren sowie der Schutz bei Starkregenereignissen und generell die Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

7.6 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind innerhalb der Grundstücksfreiflächen, d.h. aller nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Befestigungen (Versiegelungen) nur in ganz oder teilweise wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.).

Hinsichtlich der Planungsziele, die mit dieser Regelung verfolgt werden, ist auf die vorausgehenden Ausführungen zu verweisen. Ein entsprechend angemessener Grün- und Freiflächenanteil wird damit auf den privaten Baugrundstücken im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sichergestellt. Ziel ist es, ein Höchstmaß an lokalklimatisch wirksamen Grünflächen im Geltungsbereich zu erreichen. Ferner erfolgt hiermit die Klarstellung, dass die Anlage der sog. Schottergärten unzulässig ist. Schottergärten entsprechen keiner naturnahen Freiflächengestaltung und können keinen Beitrag leisten, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen.

7.7 Gestaltung von Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung eines gestalterisch ansprechenden und durchgrüntem Erscheinungsbildes des Wohngebietes. Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen sind für die Nutzung der Grundstücke erforderlich, können aufgrund ihres funktionalen bzw. technischen Charakters jedoch das Erscheinungsbild des Straßenraums beeinträchtigen. Um eine ungeordnete Wahrnehmung dieser Anlagen zu vermeiden und eine gestalterische Einbindung in die privaten Freiflächen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsanlagen aus sichtbaren Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen optisch abzuschirmen sind. Die Abschirmung kann durch gebietsheimische und standortgerechte Strauchpflanzungen, Hecken oder Rankhilfen in Verbindung mit

¹⁶ Stadtverwaltung Koblenz: Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge, Koblenz, 2026. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/buero-ob/ortsrecht/06-gebuehren-beitraege-abgaben-entgelte/06-09-fahrrad-kfz-stellplatzsatzung.pdf?cid=1ov2> (zuletzt abgerufen am 07.08.2026)



gebietsheimischen und standortgerechten Rankpflanzen erfolgen. Die Verwendung von Gehölzen und Rankpflanzen ermöglicht eine natürliche Einbindung der funktional erforderlichen Anlagen und unterstützt zugleich die Durchgrünung des Wohngebietes.

Für Stellflächen von Abfallbehältern wird zusätzlich die Möglichkeit eröffnet, diese in bauliche Anlagen zu integrieren. Eine bauliche Integration ermöglicht eine funktionale und gestalterisch zurückhaltende Unterbringung der Abfallbehälter und stellt eine Alternative zur Abschirmung durch Bepflanzung dar.

8. Landespflegerische Festsetzungen

In den entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wird das Begrünungskonzept für die Flächen des Plangebietes definiert. Entsprechend erfolgt eine differenzierte Erläuterung der landespflegerischen Festsetzungen.

8.1 Dachbegrünung

Da Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen der Wohnhäuser, der Garagen sowie für die Carports eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar. Technisch können Maßnahmen zur Dachbegrünung mit der Installation von Systemen zur Nutzung von Solarenergie kombiniert werden.

Ausschließlich für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z. B. Belichtungs- / Belüftungsanlagen oder Technikeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen.

8.2 Fassadenbegrünung

Für geeignete und zusammenhängende Fassadenbereiche der Gebäude wird eine vertikale Begrünung festgesetzt. Es dient der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen am Standort durch den Ausgleich von Temperaturextremen und Verdunstungskühlung und der Schaffung von kleinen Habitaten und wertvollen Nahrungsangeboten. Neben der klassischen Fassadenbegrünung durch rankende / kletternde Pflanzen sind auch vorgesetzte Spalierbäume als Pflanzmaßnahme möglich.

8.3 Eingrünung der Stellplätze, Carports und Garagen

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Die Festsetzung zur Eingrünung der Stellplätze, Carports und Garagen dient der gestalterischen Einbindung in den öffentlichen Raum sowie der Aufwertung der Übergänge zu den angrenzenden öffentlichen Grün- und Kompensationsflächen. Durch die Gehölzstreifen wird eine angemessene Begrünung der baulich geprägten Stellplatzbereiche sichergestellt und deren visuelle Wirkung gegenüber dem öffentlichen Raum gemindert.

Dabei soll auch die jeweilige bauliche Wirkung von Stellplätzen (maximal 1,20 m hoch) einerseits sowie Carports und Garagen (mindestens 2,00 m hoch) andererseits durch unterschiedlichen Höhenanforderungen berücksichtigt werden. Die Verwendung standortgerechter, bevorzugt heimischer Gehölze gewährleistet eine an die örtlichen Bedingungen angepasste und dauerhaft funktionsfähige Begrünung.



8.4 Begrünung Tiefgarage

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind ebenfalls zu begrünen. So wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen aufrechterhalten bleiben und trotz der Versiegelung das Niederschlagswasser anteilig zurückgehalten und die klimatische Ausgleichsfunktion gestärkt werden. Damit werden die Ziele der Klimaanpassung berücksichtigt. Um für Sträucher, Stauden und kleinkronige Bäume günstige Wuchsbedingungen zu sichern, muss die durchwurzelbare Substratschicht über der Tiefgarage mindestens 80 cm betragen. Sofern auf Tiefgaragen(teilen) Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, damit eine dauerhafte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

8.5 Gestaltung nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Wohnbaufläche – mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und deren Anlagen (Freianlagen) sowie von den vorzuhaltenden Stellplätzen – sind möglichst als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Abdecken mit Folie und / oder Kies, Schotter o.ä. ist nicht zulässig.

Hinsichtlich der Planungsziele, die mit dieser Regelung verfolgt werden, ist auf die vorausgehenden Ausführungen zu verweisen. Ein entsprechend angemessener Grün- und Freiflächenanteil wird damit im Plangebiet im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sichergestellt.

Zur Anlage und Gestaltung der nicht überbauten, unterbauten bzw. befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist die Festsetzung von konkreten Bepflanzungsvorgaben mit Pflanzqualitäten notwendig, die in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen sind. Dies sichert eine Mindestbegrünung und Gestaltung innerhalb der Baugebiete.

8.6 Erhalt Solitärbaum

Die weiteren Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

Der innerhalb der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche vorhandene Solitärbaum ist aufgrund seiner freistehenden Lage und seiner besonderen landschaftsprägenden Wirkung von besonderer Bedeutung. Als einzelnes Gehölz hebt er sich deutlich von der ansonsten durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten, weitgehend offenen Fläche ab und stellt ein prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Zur Sicherung dieses wertvollen Bestandes wird der Solitärbaum zum Erhalt festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass das vorhandene Gehölz auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung erhalten bleibt und weiterhin als prägendes Grünelement wirksam ist.

Der Baum soll zukünftig in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ integriert werden. Durch die Erhaltung des bestehenden Baumes kann innerhalb der neuen Nutzung ein gewachsenes, schattenspendendes und ökologisch wertvolles Element gesichert werden. Zugleich trägt der Baum zur Aufenthaltsqualität und zur naturnahen Gestaltung des Spielplatzes bei.

8.7 Straßenbegleitgrün

Die Festsetzung zur Anlage von Straßenbegleitgrün dient der gestalterischen Aufwertung und Begrünung des öffentlichen Straßenraums sowie der Einbindung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Besucherparkflächen in das städtebauliche Umfeld. Durch die Bepflanzung



werden die überwiegend durch Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägten Bereiche gegliedert und die Aufenthalts- und Gestaltqualität des öffentlichen Raumes verbessert.

Die Verwendung standortgerechter, bevorzugt heimischer Bäume, Sträucher und bodendeckender Vegetation trägt zudem zur ökologischen Aufwertung der Verkehrsflächen bei. Die begrünten Flächen leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Schaffung zusätzlicher Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel.

8.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum derzeitigen Sachstand kann der tatsächliche Kompensationsbedarf noch nicht ermittelt werden. Im weiteren Planverfahren werden die Eingriffe sowie der tatsächliche Kompensationsbedarf ermittelt. Vornehmlich soll eine Kompensation planintern erfolgen.

8.9 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zum derzeitigen Sachstand kann der tatsächliche Kompensationsbedarf noch nicht ermittelt werden. Im weiteren Planverfahren werden die Eingriffe sowie der tatsächliche Kompensationsbedarf ermittelt. Vornehmlich soll eine Kompensation planintern erfolgen.

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen

9.1 Arten- und Naturschutz

Ein Fachgutachten zum Artenschutz liegt derzeit nicht vor. Dieser Belang wird ausreichend zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gewürdigt.

9.2 Lärmimmissionen

Im weiteren Planverfahren wird ein Fachgutachten bezüglich einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Dabei werden insbesondere die Lärmeinwirkungen der BAB 48 Berücksichtigung finden. Dieser Belang wird ausreichend zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gewürdigt.

9.3 Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Dieser Belang wird ausreichend zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gewürdigt.

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten. Hier ist insbesondere das Ziel I.1.1 „Hochwasserrisikomanagement“ zu beachten, das wie folgt lautet:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und



Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“¹⁷

Grundlage für die Entwässerung des Plangebietes stellen die rechtlichen Anforderungen an die Entwässerung mit Zugrundelegung der Vorgaben durch das Getz zur Ordnung des Wasserhaushalts (auch genannt Wasserhaushaltsgesetz – i.F. WHG, das Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz (i.F. LWG), entsprechender mehrjähriger Niederschlagsereignisse und zugehörigen hydraulischen Bemessungswerten dar.

Hochwasser

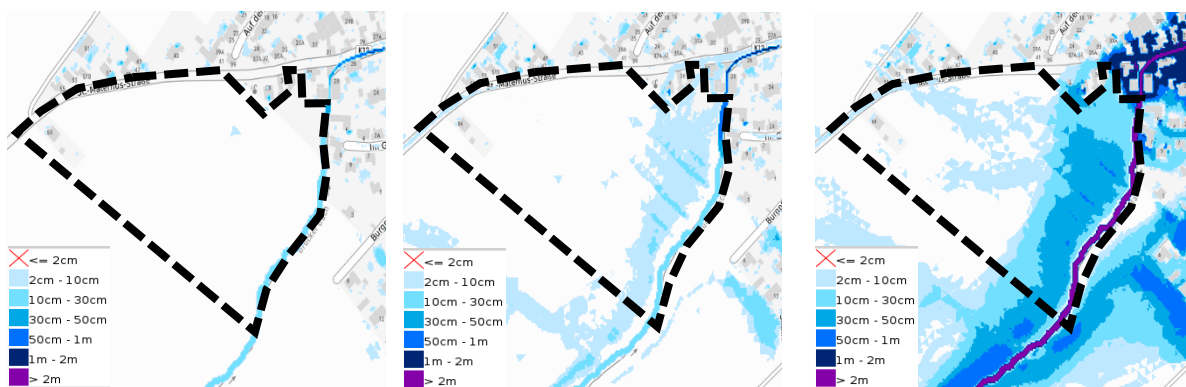
Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und ist nicht als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten festgesetzt.

Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz hat hierzu im Jahr 2021 eine entsprechende Risiko- und Vorsorge-Analyse erstellt. Die Simulationsergebnisse wurden für das Stadtgebiet ausgewertet und in Starkregengefahrenkarten grafisch dargestellt:

- Intensiver Starkregen (SRI 5): einmal in 30 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 5, Regendauer 60 Minuten, Niederschlagshöhe 42,4 mm.
- Außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7): einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 7, Regendauer ca. 60 Minuten, Niederschlagshöhe 51,6 mm.
- Extremer Starkregen (SRI 11): deutlich seltener als einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 11, Regendauer ca. 3 Stunden, Niederschlagshöhe 145 mm.

Für das Plangebiet stellen sich die Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz gemäß *Abbildung 12* dar:



¹⁷ Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung und für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021, Berlin, 2021, S. 3. Abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/artikel/brp-hochwasserschutz/brp-hochwasserschutz-anlage-verordnung.pdf;sessionid=97906ABAA2D0B53521E79BB51CEB3732.live21321?__blob=publicationFile&v=2 (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

Abbildung 12: Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) ¹⁸

Die stadt eigenen Starkregengefahrenkarten verdeutlichen, dass das Plangebiet bei intensiven Starkregen (SRI 5) i.d.R. nicht betroffen ist. Hingegen ist bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) mit einer Überflutung von Teilen des östlichen und südlichen Plangebietes durch Oberflächenwasser zu rechnen. Stellenweise sind in dem Plangebiet – hier angedachte Kompensationsfläche - Wasserstände auf der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 10 cm – stellenweise bis zu 30 cm – möglich. Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 11) ist sowohl mit einem großflächigen Ausufern des Bubenheimer Baches als auch mit einem Übertritt des Oberflächenwassers von der St.-Maternus-Straße zu rechnen. Dabei können Wasserstände mit bis zu 50 cm erreicht werden, mit einhergehender breitflächiger Überflutung der festgesetzten Wohnbauflächen.

Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (i.F. LfU) zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Folgende Szenarien werden dabei betrachtet:

- SRI 7, 1 Std.: ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde und einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.
- SRI 10, 1 Std.: ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde und einer Regenmenge von ca. 80 – 94 mm in einer Stunde.
- SRI 10, 4 Std.: ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in vier Stunden.

Für das Plangebiet stellen sich die Sturzflutgefahrenkarten des LfU gemäß Abbildung 13 und Abbildung 14 dar:

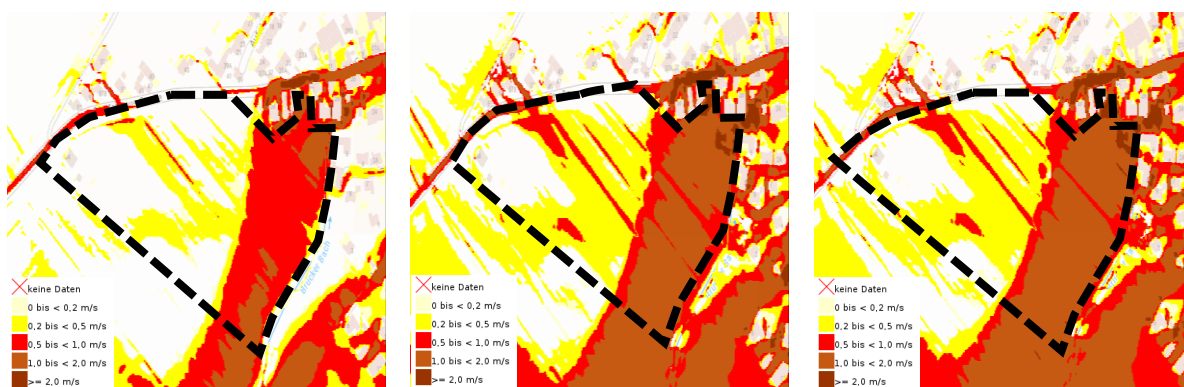


Abbildung 13: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Fließgeschwindigkeiten v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. | SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) ¹⁹

¹⁸ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2026. Abrufbar unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

¹⁹ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2026. Abrufbar unter: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).

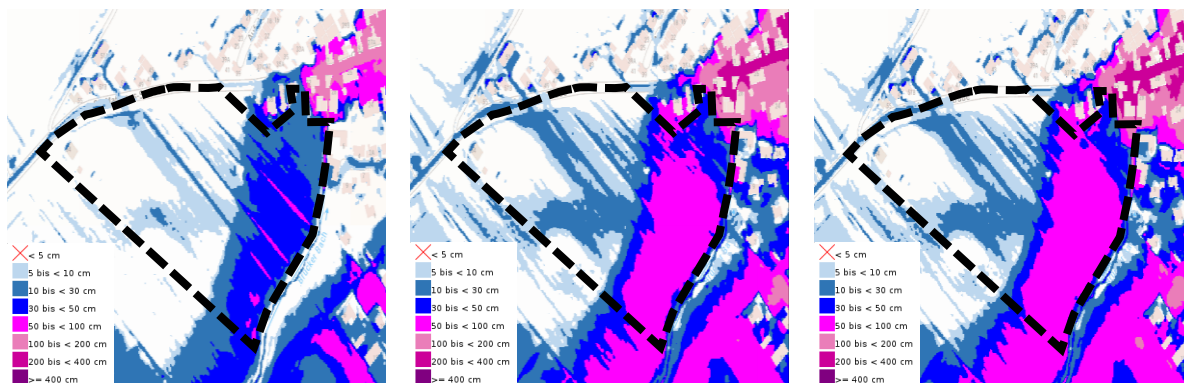


Abbildung 14: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wassertiefen v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. | SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) ²⁰

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des LfU ist das Plangebiet im östlichen bis südlichen Bereich des Plangebietes im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7, 1 Std.) bereits gefährdet. Im Falle eines solchen Ereignisses werden vornehmlich Wassertiefen zwischen 10 und <30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,5 – 1,0 m/s erreicht.

9.4 Landwirtschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen – u.a. ist gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Mit der vorliegenden Planung werden Belange der Landwirtschaft tangiert.

Im weiteren Planverfahren werden die Unterlagen durch einen vollständigen Umweltbericht ergänzt, welcher die Umweltwirkungen der Planung auf die Landwirtschaft ermittelt, beschreibt und bewertet. Die weiteren Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

10. Umweltbericht

Im weiteren Planverfahren werden die Unterlagen durch einen vollständigen Umweltbericht ergänzt, welcher die Umweltwirkungen der Planung ermittelt, beschreibt und bewertet. Die weiteren Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

11. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

Die quantitative Auswertung des BPlans ist noch ausstehend. Die weiteren Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

²⁰ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2026. Abrufbar unter: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/> (verändert) (zuletzt abgerufen am 26.08.2026).



12. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich legitimierte Schaffung eines Wohngebietes in Siedlungsrandlage lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des BPlans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

13. Bodenordnung und Kosten

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich nahezu vollständig im Privatbesitz. Zur Umsetzung der Planungsinhalte ist insofern eine Bodenordnung in Form eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan der Stadt Koblenz. Kosten entstehen der Stadt Koblenz im Rahmen der Bauleitplanung für die u.a. Erstellung bzw. Aktualisierung notwendiger Gutachten, der Umsetzung von Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sowie der Erschließung des Baugebiets.

Teilweise werden diese Kosten durch Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge der privaten Grundstückseigentümer refinanziert.



Grundlagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagedarstellung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	5
Abbildung 2: Luftbild vom 05.03.2026 vom Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = weiß umrandet)	6
Abbildung 3: Biotoptypenplan 2023 vom Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = rot umrandet)	6
Abbildung 4: Übersicht angrenzende Bebauungspläne (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	7
Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	9
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	11
Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP-Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	12
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“, Stand August 2026 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	13
Abbildung 9: Systemskizze zur Höhe baulicher Anlagen im WA 1, im WA 2 und im WA 3 (unmaßstäblich).....	16
Abbildung 10: Systemskizze zur abweichenden Bauweise (a ₂) im WA 3 (unmaßstäblich)....	17
Abbildung 11: Systemskizze zu der zulässigen Lage der St, Ca, Ga und TGa (unmaßstäblich).....	18
Abbildung 12: Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	28
Abbildung 13: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Fließgeschwindigkeiten v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	28
Abbildung 14: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wassertiefen v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	29