



KONZEPTIONSFASSUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Planungsziele und Verfahren	4
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3 Art des Verfahrens	5
2. Historie	5
3. Plangebiet	7
3.1 Lage, Größe und bestehende Nutzungen	7
4. Übergeordnete Planungen.....	9
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	9
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	10
4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan	11
4.4 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	12
5. Städtebauliches Konzept.....	13
6. Planungsrechtliche Inhalte	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3 Bauweise.....	16
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	17
6.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7. Gestalterische Festsetzungen	19
7.1 Dachgestaltung	19
7.2 Einfriedungen	19
7.3 Werbeanlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.4 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze und Zu- und Abfahrten, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege.....	20
7.5 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	20
7.6 Gestaltung von Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen.....	20
8. Landespflegerische Festsetzungen.....	20
8.1 Dachbegrünung.....	21
8.2 Fassadenbegrünung	21
8.3 Eingrünung der Stellplätze, Carports und Garagen.....	21
8.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen	21
8.5 Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen.....	21
8.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	22
9. Berücksichtigung von Umweltbelangen	22
9.1 Arten- und Naturschutz	22



9.2	Lärmimmissionen	23
9.3	Hochwasser- und Starkregenvorsorge	23
9.4	Landwirtschaft	24
10.	Bodenordnung und Kosten	24
	Grundlagen	25
	Abbildungsverzeichnis	25



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.

Ein Entwicklungsziel im Planungsgebiet wird daher die Schaffung neuen Wohnraumes. Dabei soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden. Neben der Möglichkeit zur Realisierung von Einfamilienhäusern sollen auch andere, flächensparendere Wohnformen ermöglicht werden. Eine 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 Rübenach 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 Rübenach im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

Ein weiterer Planungsanlass ist die städtebauliche Neuordnung des bestehenden Siedlungsbereichs und die Steuerung seiner zukünftigen Entwicklung. Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und topographische Situation sollen dabei berücksichtigt und zugleich an die heutigen Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung angepasst werden.

Hierzu werden für den Bestand und die geplanten neuen Wohnbauflächen einheitliche Rahmenbedingungen hinsichtlich der baulichen Nutzung, der Bebauungsstruktur, der Erschließung und der Freiraumgestaltung geschaffen. Dabei sollen die unterschiedlichen Nutzungs- und Entwicklungsanforderungen innerhalb des Plangebiets aufeinander abgestimmt und die neuen Bauflächen verträglich in den bestehenden Siedlungszusammenhang eingebunden werden. Ziel ist es, eine angemessene Weiterentwicklung des Ortsteils Rübenach zu ermöglichen und zugleich einer ungeordneten baulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Stadtteils Rübenach. Zur Erschließung des neuen Wohngebiets ist eine neue Verbindungsstraße zwischen der Aachener Straße (L 98) und der Sendnicher Straße vorgesehen. Mit dieser zusätzlichen Verbindung soll eine leistungsfähige Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz geschaffen und gleichzeitig eine bessere



Verteilung der Verkehrsströme erreicht werden. Insbesondere soll dadurch die Ortsmitte von Rübenach von Durchgangs- und Erschließungsverkehren entlastet werden.

Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan der planungsrechtliche Rahmen für den städtebaulichen Ausbau der Sendnicher Straße geschaffen werden. Hierzu gehört insbesondere die Möglichkeit, den bestehenden Straßenraum entsprechend den zukünftigen verkehrlichen Anforderungen anzupassen. Soweit dies im Rahmen der weiteren Ausbauplanung erforderlich und räumlich umsetzbar ist, soll eine Verbreiterung der Sendnicher Straße zur Verbesserung des Begegnungsverkehrs ermöglicht werden.

Im Zuge einer möglichen Weiterentwicklung des Straßenraums sollen zudem die Anforderungen an den ruhenden Verkehr sowie an eine geordnete und leistungsfähige Straßenentwässerung berücksichtigt werden. Ziel ist es, die Verkehrssicherheit und Funktionalität der bestehenden Erschließung zu verbessern und gleichzeitig eine bedarfsgerechte Erschließung der neuen Wohnbauflächen sicherzustellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Reduzierung des Wohnraummangels und zur Ortsentwicklung Rübenachs
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Stadtteils Rübenach
- städtebauliche Neuordnung des Bestandes sowie Steuerung der städtebaulichen Entwicklung

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 dargestellt. Die Planung ist demgemäß aus dem FNP entwickelt. Im aktuellen Verfahren zur Neuaufstellung des FNP (Stand August 2026), ist der Bebauungsplan als Wohnbaufläche „W-RN-01“ ausgewiesen.

2. **Historie**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 234 „Sendnicher Straße“ blickt auf eine langjährige Planungsgeschichte zurück. Die nachfolgende Darstellung der Verfahrenshistorie basiert auf den vorliegenden Verfahrensunterlagen und den hierzu gefassten politischen Beschlüssen:

Bereits in den 1960er Jahren wurde durch die ehemals selbstständige Gemeinde Rübenach für den damaligen „Sendnicher Weg“ ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wurde durch die damalige Amtsverwaltung Weißenthurm begleitet, jedoch nicht bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans geführt.

Im Zuge der Eingemeindung Rübenachs in die Stadt Koblenz wurde vereinbart, die bestehende Planung weiterzuverfolgen. Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen wurde jedoch entschieden, das ursprüngliche Verfahren nicht fortzuführen, sondern durch eine neue Planung zu ersetzen. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 1982 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 234 „Sendnicher Straße“ gefasst.



Im Jahr 1996 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert bzw. erweitert und der Geltungsbereich auf das heutige Plangebiet ausgedehnt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zeigte sich, dass insbesondere die entwässerungstechnische Erschließung, die Finanzierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, die Anforderungen an den Schallschutz sowie die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einer abschließenden planerischen Umsetzung entgegenstanden. Die Anforderungen waren dabei insbesondere aufgrund der veränderten tatsächlichen Rahmenbedingungen sowie der Weiterentwicklung der maßgeblichen rechtlichen und technischen Grundlagen wiederholt zu überprüfen und fortzuschreiben.

Im Jahr 2010 wurde eine Reduzierung des bis dahin vorgesehenen Geltungsbereichs auf die geplante Straßenverbindung zwischen der Sendnicher Straße und der Aachener Straße als eigenständige Planung (Bebauungsplan Nr. 234a) geprüft. Die entsprechende Beschlussvorlage wurde im Fachbereichsausschuss IV am 19.01.2010 sowie im Haupt- und Finanzausschuss am 22.02.2010 vorberaten. In der Sitzung des Stadtrates am 04.03.2010 wurde die Beschlussvorlage aufgrund fehlender Mehrheit zu der vorgesehenen Vorgehensweise abgesetzt.

Im Jahr 2017 wurde mit dem Antrag AT/0083/2017 die erneute Befassung mit dem Bebauungsplanverfahren angeregt. Im Rahmen der anschließenden Prüfung standen insbesondere die finanziellen Rahmenbedingungen der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die schalltechnischen Anforderungen und deren Bewältigung im Mittelpunkt.

Im Zuge des zwischenzeitlich beschlossenen Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz wurden die für die geplante städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Rahmenbedingungen erneut betrachtet. Hierbei wurde auch die schalltechnische Situation des Plangebiets im Hinblick auf die maßgeblichen Lärmquellen untersucht. Die Ergebnisse zeigten, dass eine Entwicklung des Plangebiets grundsätzlich möglich ist, jedoch besondere Anforderungen an die städtebauliche Konzeption und den baulichen Schallschutz gestellt werden.

Auf dieser Grundlage wurde die schalltechnische Situation im Rahmen der weiteren planerischen Bearbeitung durch eine gutachterliche Untersuchung und unter Berücksichtigung eines städtebaulichen Grobkonzepts vertieft betrachtet. Dabei konnte grundsätzlich aufgezeigt werden, dass die geplante Entwicklung unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen umsetzbar ist. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der erforderlichen Maßnahmen ist jedoch im weiteren Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der fortgeschriebenen städtebaulichen Planung und einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung abschließend zu bestimmen.

Dabei sind auch zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen der Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Insbesondere ist die geplante Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang der A 48 von Bedeutung, durch die sich die schalltechnische Ausgangssituation für das Plangebiet zukünftig verändern kann. Die Auswirkungen dieser Maßnahme sind im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen und in die schalltechnische Bewertung einzustellen.

Die langjährige Verfahrensgeschichte zeigt, dass die Entwicklung des Plangebiets wiederholt durch komplexe erschließungs-, entwässerungs- und schalltechnische sowie wirtschaftliche und eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen geprägt war. Mit der nunmehr vorgesehenen städtebaulichen Konzeption sollen diese Belange zusammengeführt und einer abschließenden planerischen Lösung zugeführt werden. Die konkreten Anforderungen an die Erschließung, die Entwässerung und den Schallschutz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der hierfür erforderlichen Fachplanungen und Gutachten konkretisiert.



3. Plangebiet

3.1 Lage, Größe und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt am Westrand im linksrheinischen Stadtteil Rübenach in Koblenz und umfasst eine Fläche von etwa 7 ha. Geographisch wird das Plangebiet wie folgt begrenzt.

- nördlich durch die Aachener Straße (L 98),
- östlich durch den Rand der derzeit landwirtschaftlich-genutzten Fläche,
- südlich durch die Sendnicher Straße bzw. der straßenseitig südlichen Bebauung und
- westlich bis zur Einmündung „Balmes Mühle“.

Das Gelände weist einen deutlichen Nord-Süd-Abfall auf. Ausgehend von etwa 165–170 m ü. NHN im Bereich der Aachener Straße fällt das Gelände in Richtung Sendnicher Straße auf etwa 150 m ü. NHN ab. Der daraus resultierende Höhenunterschied beträgt ca. 15–20 m. Die Topographie prägt damit insbesondere die Nord-Süd-Verbindung durch das Untersuchungsgebiet.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergeben sich gemäß *Abbildung 1 und 2*.

Innerhalb des Plangebiets besteht derzeit eine wohnbauliche sowie landwirtschaftliche Nutzung. Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation wird der im weiteren Verfahrensverlauf zu erstellende bzw. auf die vorliegenden Planungsinhalte anzupassende Umweltbericht beinhalten.



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

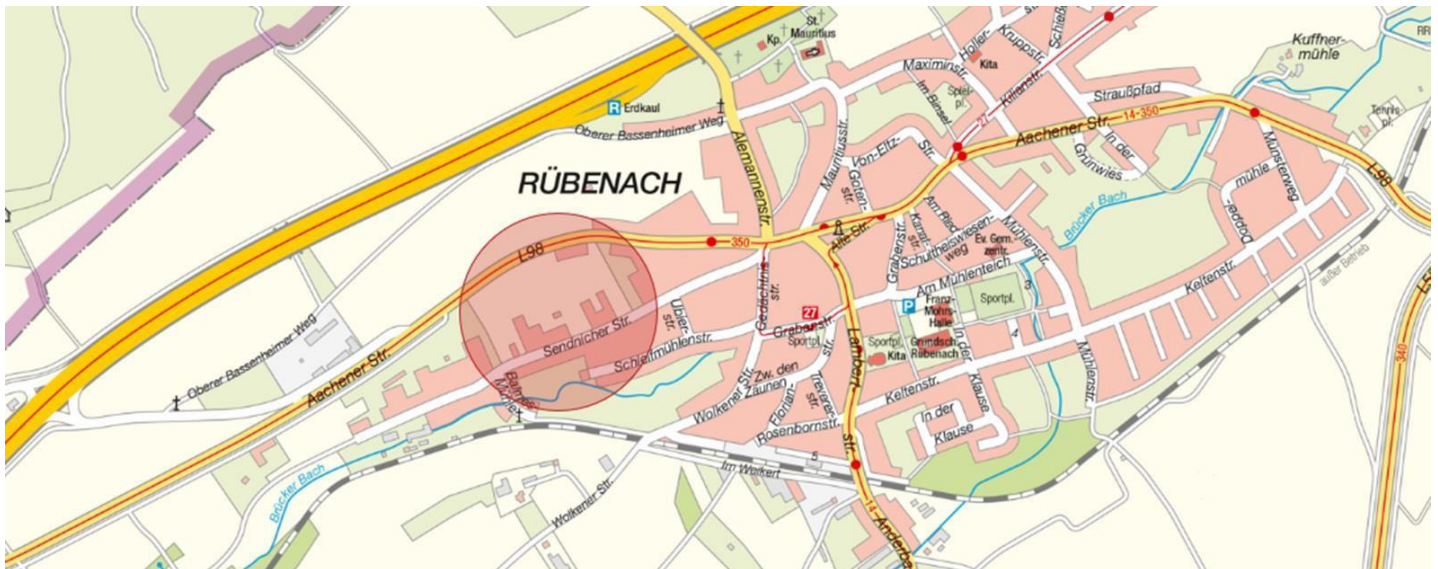


Abbildung 2: Lagedarstellung auf Stadtplan (unmaßstäblich,
Geltungsbereich = roter Kreis)



4. Übergeordnete Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren (OZ) 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.“¹

Das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet sich am 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 *„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.“²* 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 ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden“³. „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“⁴.*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 234 „Sendnicher Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ortsrandarrondierung im unmittelbaren Anschluss an bestehende

¹ 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 07.08.2026).

² 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 07.08.2026).

³ 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 07.08.2026).

⁴ 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 07.08.2026).



Siedlungsstrukturen und damit für eine städtebauliche Verbindung des Ortskerns mit dem westlichen Siedlungsbereich von Rübenach geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 234 „Sendnicher Straße“ 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.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der nachfolgenden *Abbildung* 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 Erholung und Tourismus 

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion 

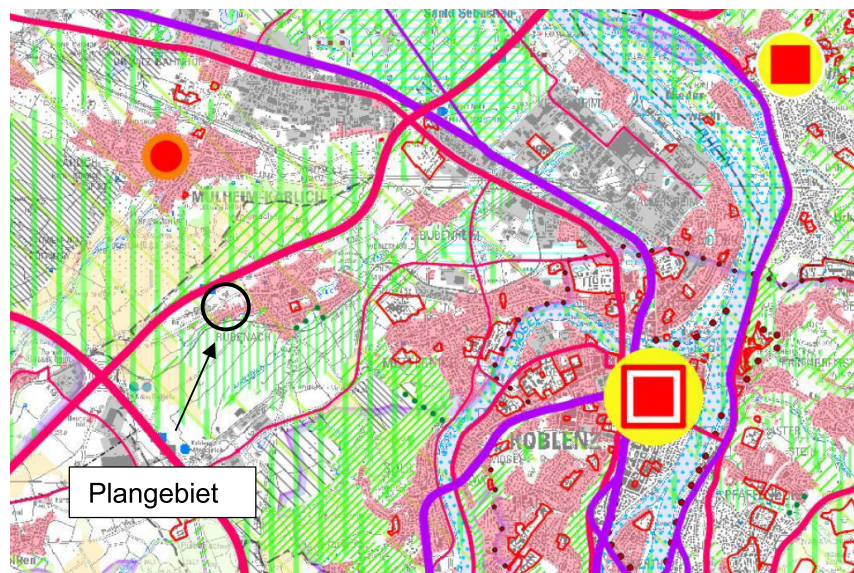


Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) ⁵

Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ (hellgrüne diagonale Schraffur – links oben nach rechts unten) 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

⁵ 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 07.08.2026).



des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“⁶

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.“⁷*

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.“⁸ Der RROP 2017 weist Koblenz als Oberzentrum die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Hiermit geht auch die Bereitstellung von notwendigem Wohnraum einher.

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz den überwiegenden Bereich des Plangebiets „Sendnicher Straße“ als geplante Wohnbaufläche dar (rosa-weiß schraffierte Fläche mit dem Buchstaben W). Ferner ist der wohnbauliche Bestand (rosa Fläche) und ein öffentlicher Grünstreifen (hellgrüne Fläche) unterhalb der Aachener Straße dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 234 „Sendnicher Straße“ stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Die vorliegende Planung entspricht daher dem Entwicklungsgebot.

⁶ 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 07.08.2026).

⁷ 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 07.08.2026).

⁸ 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 07.08.2026).

4.4 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. Der Entwurf des FNPs stellt gemäß *Abbildung 4* im Plangebiet größtenteils die Fläche als künftige Wohnbaufläche (W-RN-01) dar.

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 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.

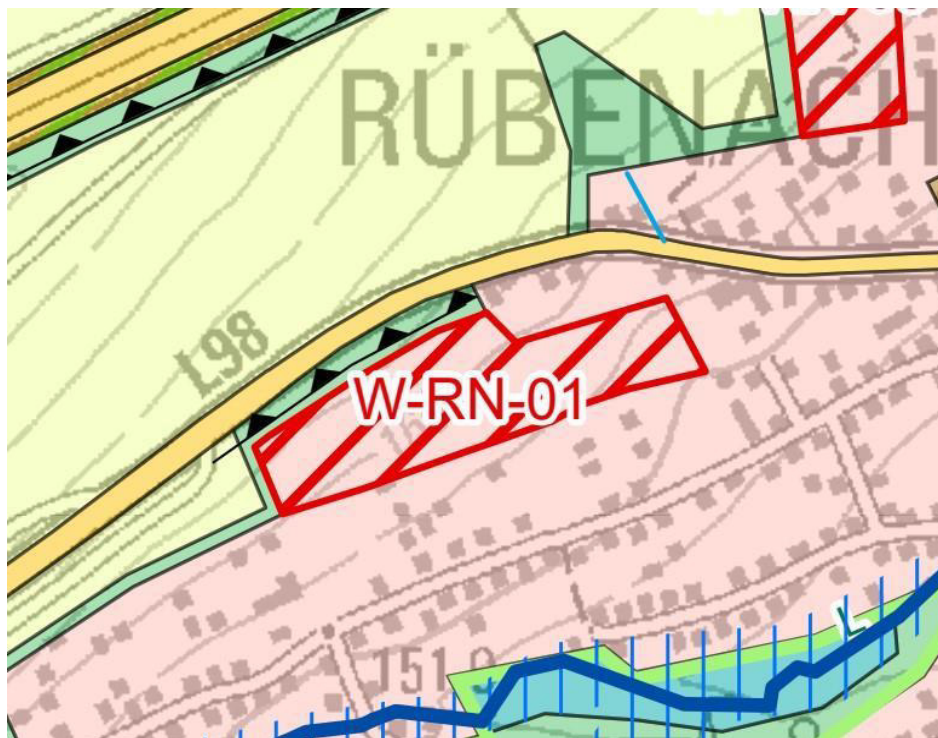


Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP-Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = W-RN-01)⁹

⁹ 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 07.08.2026).

5. 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 5* wird das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 234 „Sendnicher Straße“ dargestellt.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept „Sendnicher Straße“, Stand August 2026

Konzeptidee

Die Grundidee des städtebaulichen Konzeptes besteht in der Entwicklung eines zusammenhängenden und gegliederten Wohnquartiers, welches sowohl die vorhandene Siedlungsstruktur aufnimmt als auch eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ermöglicht. Die neue Bebauung wird dabei so angeordnet, dass ein verträglicher Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und den angrenzenden Freiräumen geschaffen wird. Gleichzeitig werden die besonderen topografischen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen des Standortes berücksichtigt.

Ein wesentliches Element des Konzeptes ist die Ausbildung einer nördlichen Bebauungsstruktur in Form einer sogenannten Riegelbebauung. Hier ist eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die gemeinsam mit einer ergänzenden Lärmschutzwand eine abschirmende Funktion gegenüber den von der angrenzenden Aachener Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen übernimmt. Durch die bauliche Anordnung wird ein geschützter, lärmberuhigter Bereich innerhalb des Quartiers geschaffen.



Die Riegelbebauung übernimmt damit neben ihrer städtebaulichen Funktion zugleich eine wesentliche Funktion im Rahmen des Immissionsschutzes.

Auf die ursprünglich vorgesehene geradlinige Querspange zwischen der Aachener Straße und der Sendnicher Straße wird im vorliegenden Konzept verzichtet. Hierdurch kann zum einen besser auf die topografischen Gegebenheiten des Plangebietes reagiert werden. Zum anderen wird eine verkehrliche Gestaltung ermöglicht, die eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten unterstützt und damit zu einer höheren Aufenthalts- und Wohnqualität innerhalb des Quartiers beiträgt. Die Erschließungsstruktur wird entsprechend stärker an den Anforderungen eines verkehrsberuhigten Wohnquartiers ausgerichtet.

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur differenziert zwischen der lärmschutzorientierten nördlichen Riegelbebauung und den stärker aufgelockerten Wohnbereichen im übrigen Plangebiet. Die Mehrfamilienhausbebauung im Norden bildet dabei eine klare städtebauliche Kante und übernimmt gleichzeitig die Funktion eines baulichen Schallschutzes. Die nach Süden anschließenden Wohnbereiche werden demgegenüber kleinteiliger und aufgelockerter ausgebildet, sodass ein abgestufter Übergang innerhalb des Quartiers entsteht.

Durch die unterschiedliche Gebäudestellung und Gebäudetypologie wird eine räumliche Gliederung geschaffen. Gleichzeitig werden angemessene private und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zwischen den Gebäuden ermöglicht.

Nutzungen Baugebiet

Das Plangebiet ist überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehen. Neben den unterschiedlichen Wohnformen werden gemeinschaftlich nutzbare Freiräume geschaffen, die das Quartier funktional und räumlich ergänzen. Als zentraler Aufenthaltsbereich ist ein Spiel- und Quartiersplatz vorgesehen. Dieser soll als wohnungsnaher Spiel-, Begegnungs- und Kommunikationsort dienen und damit eine identitätsstiftende Funktion für das neue Wohnquartier übernehmen.

Erschließung

Die Erschließung des Quartiers wird unter Berücksichtigung der topografischen Situation und der Anforderungen an eine wohnverträgliche Verkehrsführung entwickelt. Durch den Verzicht auf die geradlinige Querspange zwischen Aachener Straße und Sendnicher Straße wird eine stärkere Anpassung der Straßenführung an das Gelände ermöglicht. Gleichzeitig wird eine übergeordnete Durchfahrtsfunktion vermieden bzw. reduziert, wodurch die Voraussetzungen für eine geschwindigkeitsreduzierte und wohnorientierte Verkehrsabwicklung verbessert werden.

Die Erschließungsstraßen werden als Teil des öffentlichen Straßenraumes verstanden und sollen neben der notwendigen Erreichbarkeit der Grundstücke auch eine hohe Aufenthaltsqualität ermöglichen. Ergänzend wird das Quartier durch eigenständige Fuß- und Radwegeverbindungen durchzogen, sodass wichtige Ziele innerhalb des Plangebietes sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche auch ohne Pkw gut erreichbar sind.

Grün- und Freiraum

Die Grün- und Freiraumstruktur übernimmt eine zentrale Funktion innerhalb des städtebaulichen Konzeptes. Die vorgesehenen Grünflächen schaffen einen zusätzlichen räumlichen Abstand zwischen der Wohnbebauung und der Aachener Straße und tragen damit zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Verkehrslärmquelle bei. Gleichzeitig bilden sie einen wichtigen Bestandteil des Freiraumverbundes innerhalb des Quartiers.



Neben ihrer gestalterischen und ökologischen Funktion können die Grünflächen auch zur Bewältigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen des Gebietes beitragen. Sie schaffen Raum für eine gegebenenfalls erforderliche Rückhaltung, Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser und ermöglichen damit eine frühzeitige Berücksichtigung der Belange der Starkregenvorsorge und der wassersensiblen Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus dienen die Grün- und Freiflächen der wohnungsnahen Erholung und schaffen qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche für die Bewohner. In Verbindung mit den Fuß- und Radwegeverbindungen entsteht ein zusammenhängendes Freiraumnetz, das die einzelnen Teilbereiche des Quartiers miteinander verknüpft.

Klimaanpassung und Energiekonzept

Die Belange der Klimaanpassung werden bereits auf Ebene des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt. Die vorgesehenen Grün- und Freiflächen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen. Insbesondere die Freiflächen entlang der Aachener Straße übernehmen dabei eine multifunktionale Funktion als Abstandsräume, Grünbereiche und potenzielle Flächen für Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung.

6. Planungsrechtliche Inhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Plangebiets soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird dem primären Planungsziel, nämlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen, Rechnung getragen. Des Weiteren entspricht dies der vorhandenen Gebietscharakteristik im Bestand.

Was die geplante Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes betrifft, so soll – unter Wahrung der nach der Baunutzungsverordnung definierten allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietstyps – von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, bestimmte ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auszuschließen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ergänzende wohnverträgliche Nutzungen (z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind die nach § 4 Abs. 3 BauGB aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, weil sie sich nicht in die städtebauliche Charakteristik des vorhandenen Gebietes einfügen und auch nicht der städtebaulichen Zielsetzung (Wohnbedarfserfüllung) entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird 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. Da diese GRZ wohlmöglich im Bestand der ausgewiesenen WA 1 Flächen bereits überschritten wurde, wird diese Festsetzung in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.



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 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 drei (III) Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Im als WA 2 ausgewiesenen Wohngebiet werden zudem zwei (II) Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und der Einfügung der Neubebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur sowie Topographie.

Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung der Wohnbauflächen und trägt zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei. Gleichzeitig berücksichtigt sie die vorhandene, hinsichtlich Gebäudetypen und Geschossigkeit heterogene städtebauliche Struktur des Umfelds und ermöglicht eine angemessene Einfügung der Neubebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang.

Für das WA 2 werden mindestens zwei Vollgeschosse festgesetzt, um eine angemessene bauliche Dichte und eine effiziente Nutzung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sicherzustellen. Zugleich wird durch die Kombination aus Mindest- und Höchstmaß eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der konkreten Gebäudekonzeption erhalten. Die Festsetzung ermöglicht damit unterschiedliche Wohn- und Gebäudetypologien, ohne die angestrebte städtebauliche Maßstäblichkeit des Plangebiets aufzugeben.

Geschossflächenzahl

Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung dient der Steuerung der baulichen Dichte und steht in engem Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal drei Vollgeschossen.

Mit der festgesetzten GFZ soll eine angemessene und effiziente Ausnutzung der Wohnbauflächen ermöglicht und zugleich ein ausreichendes Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Die Festsetzung trägt damit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, indem zusätzlicher Wohnraum innerhalb der vorgesehenen Siedlungsfläche durch eine angemessene bauliche Dichte geschaffen werden kann.

6.3 Bauweise

In den Wohngebieten wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise trägt dem Ziel Rechnung, eine aufgelockerte und an die bestehende Ortslage angepasste Bebauungsstruktur zu entwickeln. Die überwiegend kleinteilige und ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Stadtteils Rübenach soll aufgegriffen und angemessen fortgeführt werden.

Gleichzeitig ermöglicht die offene Bauweise eine flexible Umsetzung unterschiedlicher Wohn- und Gebäudetypologien und trägt damit den unterschiedlichen Anforderungen an die zukünftige Wohnraumentwicklung Rechnung. Durch die weiteren Festsetzungen zum Maß der



baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird zugleich eine städtebaulich verträgliche Dichte und Maßstäblichkeit der Neubebauung sichergestellt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzung der Baufenster dient der räumlichen Steuerung der baulichen Entwicklung und gewährleistet zugleich einen ausreichenden Spielraum für die konkrete Anordnung und Gestaltung der Baukörper auf den Grundstücken.

Die Baufenster werden unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Struktur, der Erschließung sowie der vorhandenen räumlichen und topografischen Gegebenheiten festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene Einfügung der Neubebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang ermöglicht und gleichzeitig eine flexible Ausgestaltung der zukünftigen Wohnbebauung gewährleistet.

Zur weiteren Flexibilisierung der Gebäudegestaltung wird ein geringfügiges Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die Baugrenzen zugelassen. Erker, Balkone und Treppenhausvorbauten dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m und auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenbreite überschreiten. Durch die Begrenzung auf untergeordnete Gebäudeteile sowie hinsichtlich Tiefe und Fassadenanteil wird sichergestellt, dass die städtebauliche Grundstruktur und die mit den Baugrenzen beabsichtigte räumliche Ordnung gewahrt bleiben. An den zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fassadenseiten wird ein Vortreten über die Baugrenzen aufgrund der teilweise beengten Abstände zu den Verkehrsflächen ausgeschlossen. Dadurch soll insbesondere eine ausreichende räumliche Wirkung und ein angemessener Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet werden.

6.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen dienen der geordneten Unterbringung der für die Wohnnutzung erforderlichen Anlagen und zugleich der Sicherung einer angemessenen Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen und Carports werden auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Hierdurch wird eine geordnete Anordnung der größeren baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken sichergestellt und einer übermäßigen Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entgegengewirkt.

Stellplätze werden demgegenüber sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit wird eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung der erforderlichen Stellplätze ermöglicht. Zugleich wird vermieden, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke durch eine zu enge räumliche Bindung der Stellplätze unnötig eingeschränkt wird. Eine Errichtung von Stellplätzen hinter der rückwärtigen Baugrenze wird ausgeschlossen, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche von einer zusätzlichen Versiegelung und Stellplatznutzung freizuhalten und deren Funktion als private Frei- und Gartenbereiche zu sichern.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich zulässig. Um eine übermäßige bauliche Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden und ausreichend nutz- und begrünbare Freiflächen auf den Baugrundstücken zu erhalten, wird deren Umfang außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf insgesamt 25 m³ umbauten Raum je Baugrundstück begrenzt.

Die Festsetzungen tragen insgesamt dazu bei, die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen angemessen auf den Grundstücken unterzubringen und gleichzeitig eine möglichst durchgrünte und städtebaulich geordnete



Freiraumstruktur zu gewährleisten. Dabei wird insbesondere durch die differenzierte Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen ein angemessener Ausgleich zwischen den Anforderungen an eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung und den Belangen der Freiraumgestaltung geschaffen.

6.6 Pflicht zur Errichtung von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (PV-Anlagen-Pflicht)

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 Belangs des Klimaschutzes.

Mit der Entwicklung des Wohngebiets werden zusätzliche Gebäude und damit weitere dauerhaft nutzbare Dachflächen 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 durch Solarthermieranlagen sollen 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. Beide Maßnahmen können nach dem Stand der Technik auf derselben Dachfläche miteinander kombiniert werden.



7. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, eine städtebaulich angemessene Entwicklung des Plangebiets und eine verträgliche Einfügung der zukünftigen Bebauung in die bestehende Ortslage von Rübenach sicherzustellen. Dabei sollen insbesondere die Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild der Bebauung sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen berücksichtigt werden.

Gleichzeitig wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für unterschiedliche zeitgemäße Bau- und Wohnformen erhalten. Die Festsetzungen beschränken sich daher auf solche gestalterischen Anforderungen, bei denen aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung ein Regelungsbedarf besteht.

7.1 Dachgestaltung

Mit der Zulässigkeit verschiedener Dachformen wird eine zeitgemäße und flexible Gestaltung der Wohngebäude ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 45° eine übermäßige Höhen- und Kubaturwirkung der Dächer vermieden.

Die Festsetzung berücksichtigt zudem die Bedeutung der Dachflächen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Durch die Begrenzung der Dachneigung sowie die Zulässigkeit unterschiedlicher Dachformen werden geeignete Voraussetzungen für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie geschaffen.

Die Begrenzung der Höhe aufgeständerter technischer Anlagen auf Flachdächern dient dazu, deren städtebauliche Wirkung zu begrenzen und eine unverhältnismäßige Überhöhung der Gebäude zu vermeiden. Gleichzeitig bleibt die Errichtung erforderlicher technischer Anlagen, insbesondere zur Nutzung solarer Energien, gewährleistet.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen können insbesondere entlang öffentlicher Verkehrsflächen erheblich auf die Wahrnehmung des Straßenraums einwirken. Die zulässige Höhe trägt daher dazu bei, einerseits eine angemessene Abschirmung der privaten Grundstücke zu ermöglichen und andererseits eine offene und verträgliche Gestaltung der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Grundstücksbereiche sicherzustellen.

Durch die Beschränkung der zulässigen Materialien und die Vorgabe standortgerechter, bevorzugt heimischer Gehölze wird zudem eine möglichst grüne geprägte Gestaltung der Grundstücksgrenzen unterstützt.

7.3 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Umfang und Erscheinungsbild im Plangebiet auf ein für ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet verträgliches Maß zu begrenzen. Durch die Beschränkung auf die jeweilige Stätte der Leistung sowie hinsichtlich Anzahl und Größe wird einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch übermäßige oder aufdringliche Werbung entgegengewirkt.

Insbesondere wechselnde, blinkende oder bewegte Beleuchtung sowie Leuchtkästen werden ausgeschlossen, um störende Lichtwirkungen im Wohnumfeld zu vermeiden.



7.4 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*“¹⁰ erforderlichen Stellplätze.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze, Zu- und Abfahrten sowie Wege dienen neben einer geordneten Grundstücksnutzung insbesondere der Begrenzung der Bodenversiegelung und der Förderung eines möglichst naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser.

Durch die Vorgabe wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Befestigungen soll die Funktionsfähigkeit des Bodens und der Wasserhaushalt soweit wie möglich erhalten werden. Die zugelassene Ausnahme für topografisch bedingte, technisch erforderliche Befestigungen trägt den besonderen örtlichen Gegebenheiten Rechnung und ermöglicht eine sachgerechte Erschließung der Grundstücke.

7.5 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen verfolgen das Ziel, die privaten Freiflächen möglichst unversiegelt und begrünt zu erhalten. Dadurch sollen sowohl die ökologischen Funktionen der Grundstücksflächen als auch deren Bedeutung für das lokale Kleinklima und den Wasserhaushalt unterstützt werden.

Der Ausschluss vollständig versiegelnder Befestigungen sowie sogenannter Schottergärten trägt zu einer möglichst klima- und umweltgerechten Gestaltung der privaten Freiflächen bei. Gleichzeitig bleiben eine angemessene Nutzung und Befestigung der Grundstücksflächen durch wasserdurchlässige Materialien möglich.

7.6 Gestaltung von Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen

Durch die Vorgabe einer Begrünung bzw. sonstigen geeigneten Abschirmung von einsehbaren Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen soll deren Wirkung auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes reduziert werden. Durch die Möglichkeit, Abfallbehälter innerhalb des Hauptgebäudes oder in Nebenanlagen unterzubringen, werden alternative Möglichkeiten für eine städtebaulich verträgliche Unterbringung geschaffen.

8. Landespflegerische Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, die mit der Entwicklung des Wohngebiets verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, die Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen angemessenen Beitrag zur Klimaanpassung und zur ökologischen Aufwertung der Bauflächen zu leisten. Dabei werden sowohl die privaten Grundstücksflächen als auch die Übergänge zu den öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Kompensationsflächen berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Begrünung tragen insbesondere zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, zur Minderung der Aufheizung versiegelter Flächen sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung von Lebens- und Nahrungsangeboten für die heimische Tierwelt bei. Gleichzeitig wird eine angemessene gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld des Plangebiets gewährleistet.

¹⁰ 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)



8.1 Dachbegrünung

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Wohngebäude, Garagen und Carports dient insbesondere der Verbesserung der klimatischen und ökologischen Funktionen der Dachflächen. Begrünte Dachflächen können Niederschlagswasser zurückhalten und zeitverzögert abgeben, zur Verdunstung beitragen und dadurch die Aufheizung der Dachflächen und des unmittelbaren Umfelds reduzieren.

Darüber hinaus stellt die Dachbegrünung zusätzliche Vegetationsflächen innerhalb des ansonsten baulich geprägten Wohngebiets bereit und kann insbesondere für Insekten geeignete Lebens- und Nahrungsangebote schaffen. Die Kombination mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt grundsätzlich möglich. Für technisch erforderliche Dachflächen, beispielsweise für Belichtungs-, Belüftungs- oder sonstige Technikeinrichtungen, wird eine angemessene Ausnahme von der Begrünungspflicht zugelassen.

8.2 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung geeigneter, zusammenhängender fenster- und türloser Fassadenbereiche dient der ökologischen und kleinklimatischen Aufwertung des Plangebiets. Begrünte Fassaden tragen durch Verdunstung und Verschattung zur Minderung von Temperaturextremen bei und können zugleich zusätzliche Lebens- und Nahrungsangebote für Insekten schaffen. Durch die Möglichkeit, die Begrünung sowohl bodengebunden als auch wandgebunden oder in Form von Spalierbäumen herzustellen, wird eine flexible Umsetzung entsprechend der jeweiligen baulichen Situation ermöglicht.

8.3 Eingrünung der Stellplätze, Carports und Garagen

Die Festsetzung zur Eingrünung der den öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Kompensationsflächen zugewandten Seiten von Stellplätzen, Carports und Garagen dient der gestalterischen Einbindung dieser baulichen Anlagen in den öffentlichen Raum und in die angrenzenden Freiflächen.

Durch die vorgesehenen Gehölzstreifen wird die visuelle Wirkung der Stellplatz- und Garagenbereiche gemindert und gleichzeitig eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Die Verwendung standortgerechter, bevorzugt heimischer Gehölze unterstützt zudem die ökologische Funktion der Pflanzungen.

8.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen dienen dazu, einen angemessenen Anteil begrünter und ökologisch wirksamer Freiflächen innerhalb der Wohnbauflächen zu sichern. Durch die Verpflichtung zur Anlage von Vegetationsflächen sowie zur Pflanzung von Gehölzen und Bäumen wird einer übermäßigen Versiegelung und einer weitgehenden gestalterischen Überprägung der privaten Freiflächen entgegengewirkt.

Die Festsetzung leistet zugleich einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Schaffung zusätzlicher Lebens- und Nahrungsräume. Die Anrechnung bereits vorhandener Bäume trägt dabei dem Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen Rechnung.

8.5 Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen

Die Vorgaben zur Herstellung, Pflege und zum dauerhaften Erhalt der festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen der Sicherstellung ihrer vorgesehenen ökologischen und gestalterischen Funktion. Durch die Verwendung standortgerechter und bevorzugt heimischer Gehölze soll eine an die örtlichen Standortbedingungen angepasste und dauerhaft funktionsfähige Bepflanzung gewährleistet werden.



Die Regelungen zu Ersatzpflanzungen stellen sicher, dass die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auch bei Ausfall einzelner Pflanzen dauerhaft erhalten bleiben.

8.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Bewältigung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. *Die konkreten Maßnahmen und der erforderliche Umfang der Kompensation werden im weiteren Planverfahren auf Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung konkretisiert.*

Dabei wird angestrebt, einen möglichst großen Anteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der Planung umzusetzen.

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Auswirkungen der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung auf die verschiedenen Umweltbelange zu berücksichtigen und entsprechend der jeweiligen fachlichen Erfordernisse zu untersuchen und zu bewerten. Hierzu zählen insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes, des Boden- und Wasserhaushalts, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die nachfolgenden Ausführungen geben den derzeitigen Kenntnis- und Bearbeitungsstand wieder. Die erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen und Bewertungen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert und in die weitere Planung eingestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht zusammengeführt. Soweit sich aus den Untersuchungen und der Umweltprüfung Erfordernisse für die Vermeidung, Minderung oder den Ausgleich von Umweltauswirkungen ergeben, werden diese bei der weiteren Planung berücksichtigt und, soweit erforderlich, durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

9.1 Arten- und Naturschutz

Für das Plangebiet liegen bereits faunistische Erfassungen vor. Im Rahmen der Untersuchung „Faunistische Erfassungen zum BPlan 234 ‚Sendnicher Straße‘ (Koblenz-Rübenach) – Erfassung der Avifauna und Baumhöhlenerfassung“ der Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Langscheid, September 2022, wurden insbesondere die Avifauna sowie vorhandene Baumhöhlen erfasst.

Im Ergebnis wurden innerhalb der außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen gelegenen Gehölzbestände insgesamt acht artenschutzrechtlich relevante Brutpaare von fünf Vogelarten festgestellt. Betroffen sind Amsel, Dorngrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube. Bei einer Realisierung der Planung ist von einem Verlust entsprechender Niststätten in den Gehölzbeständen auszugehen.

Zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der hieraus resultierenden Beeinträchtigungen sind im weiteren Planverfahren geeignete Maßnahmen, insbesondere die Anlage entsprechender Gehölzstrukturen, zu prüfen und soweit erforderlich planungsrechtlich zu sichern. Die vorliegenden faunistischen Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und, soweit aufgrund des Planungsstandes oder des zeitlichen Abstands erforderlich, aktualisiert bzw. ergänzt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die weiteren naturschutzfachlichen Untersuchungen werden in die Umweltprüfung und den Umweltbericht eingestellt. Soweit sich



hieraus weitere Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ergeben, werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

9.2 Lärmimmissionen

Für das Plangebiet liegen bereits schalltechnische Untersuchungen vor. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde durch das GSB Schalltechnische Beratungsbüro zunächst eine schalltechnische Untersuchung für das Baugebiet W-RN-01 „Sendnicher Straße“ (Anhang F), Sankt Wedel, 16.08.2019, durchgeführt. Die darin vorgenommene überschlägige Betrachtung kam zu dem Ergebnis, dass eine bauliche Entwicklung von Teilflächen grundsätzlich möglich sein kann, die konkrete Umsetzbarkeit der hierfür erforderlichen schalltechnischen und städtebaulichen Maßnahmen jedoch einer vertieften Untersuchung bedarf.

Im Rahmen der darauf aufbauenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 234 „Sendnicher Straße“, Sankt Wedel, 29.06.2021, wurde die Situation unter Berücksichtigung eines ersten städtebaulichen Grobkonzepts weiter untersucht. Dabei wurde deutlich, dass ein wirksamer aktiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets nur mit sehr hohen und aufwendigen Schallschutzmaßnahmen erreicht werden könnte.

Darüber hinaus zeigt die Untersuchung, dass die städtebauliche Anordnung und Ausgestaltung der Bebauung von wesentlicher Bedeutung für die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung ist. Insbesondere eine geschlossene bzw. abschirmende Bebauungsstruktur entlang der Aachener Straße kann zu einer deutlichen Pegelminderung innerhalb des Plangebiets beitragen. Ergänzend kommen Maßnahmen des passiven Schallschutzes sowie eine geeignete Orientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche in Betracht.

Die vorliegenden Untersuchungen bilden eine wichtige Grundlage für die vorliegende städtebauliche Konzeption. Im weiteren Planverfahren ist die schalltechnische Situation auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der aktuellen Rahmenbedingungen/Rechtsgrundlagen erneut zu bewerten. Dabei sind insbesondere die aktuellen Planungen der Lärmschutzwand an der A 48 und des ausgehenden Lärms der Aachener Straße zu berücksichtigen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen werden auf Grundlage der weiteren schalltechnischen Untersuchung in die Planung eingestellt.

9.3 Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Dabei sind die Belange der Starkregenvorsorge zu berücksichtigen.

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.“¹¹

Grundlage für die Entwässerung des Plangebietes stellen die rechtlichen Anforderungen an die Entwässerung mit Zugrundelegung der Vorgaben durch das Gesetz 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.

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.

10. 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.

¹¹ 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;jsessionid=97906ABAA2D0B53521E79BB51CEB3732.live21321?__blob=publicationFile&v=2 (zuletzt abgerufen am 07.08.2026).



Grundlagen

Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Faunistische Erfassungen zum BPlan 234 „Sendnicher Straße“ (Koblenz-Rübenach) - Erfassung der Avifauna und Baumhöhlenerfassung, Langscheid, September 2022

GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Flächennutzungsplan, Verfahren zur Gesamtfortschreibung Schalltechnisches Gutachten - Anhang F: Stadtteil Rübenach Baugebiet W-RN-01 'Sendnicher Straße', Sankt Wedel, 16.08.2019

GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 234 'Sendnicher Straße' Stadt Koblenz, Stadtteil Rübenach, Sankt Wedel, 29.06.2021

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagedarstellung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet).....	8
Abbildung 2: Lagedarstellung auf Stadtplan (unmaßstäblich, Geltungsbereich = roter Kreis) 8	
Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP-Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = W-RN-01)	12
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept „Sendnicher Straße“, Stand August 2026	10