



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

16.09.2025

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Koblenz-Kesselheim am **Dienstag, den 16.09.2025** im Casino des Bürgervereins.

Anwesend unter dem Vorsitz des Ortsvorstehers Andreas Münzel sind, die Schriftführerin Andrea Peremans,

die Ortsbeiratsmitglieder:

Herr Thomas Stewin	(CDU)
Herr Torsten Zepp	(CDU)
Herr Ralf Ehre	(CDU)
Herr Georg-Peter Raffauf	(SPD)
Frau Simone Stewin	(SPD)
Herr Bernd Ihl	(WGS)

Entschuldigt:

Herr Michel Guretzke	(CDU)
----------------------	-------

sowie einige interessierte Bürgerinnen und Bürger.

TOP – 1 Begrüßung

Ortsvorsteher Andreas Münzel eröffnet die Sitzung um 19:07 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Ortsbeirates.

TOP – 2 Annahme des letzten Protokolls vom 15.05.2025

Das Protokoll wird einstimmig angenommen.

TOP – 3 Annahme der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

TOP 4 – Renovierung Schule und Aktivitäten Mensa (Sachstand)

Frau Claudia Jackmuth gab eine Rückmeldung zum Stand der Renovierungsarbeiten an der Schule. Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig und sollen pünktlich abgeschlossen werden. Anfang der KW42



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

ist der Umzug der Möbel vorgesehen. Ab der KW43 wird das Dorfgemeinschaftshaus voraussichtlich wieder zur Verfügung stehen.

In Bezug auf den Fahrradständer auf dem Schulhof/Spielplatz soll die ZGM gebeten werden, diesen Punkt in die weiteren Planungen unbedingt mit einzubeziehen.

Derzeit ist geplant, keine neue Mensa zu bauen. Herr Pabst vom Jugendamt wurde beauftragt, die entsprechenden Termine für die Vorlage des Themas zu benennen. Auf der Agenda des kommenden Schulträgereausschusses ist das Thema nicht vermerkt. Sollte es dort nicht behandelt werden, verschiebt sich das Thema voraussichtlich ins kommende Jahr.

Ein Ortstermin mit der Stadt und dem VfL fand bereits statt, bei dem eine Wertermittlung zur Übernahme des Tennishäuschens erfolgen sollte. Dies ist der letzte bekannte Stand. Der Ortsvorsteher bleibt weiterhin an diesem Thema dran.

TOP – 05 Verkehrskonzept in Kesselheim (Sachstand Tiefbauamt/SVB)

Der Ortsvorsteher hatte eine Anfrage bezüglich des Parkens auf dem Bürgersteig in der Kaiser-Otto-Straße gestellt, nachdem Beschwerden über parkende Autos auf dem Gehweg eingegangen waren. Die SVB teilte mit, dass das Parken auf dem Bürgersteig in einer Spielstraße grundsätzlich erlaubt ist.

Eine fand eine kurzfristige Begehung hinsichtlich des Verkehrskonzepts in Kesselheim statt. Der Ortsvorsteher sowie der Stellvertreter konnten an dieser jedoch nicht teilnehmen. Die Begehung fand statt mit Bernd Ihl, Herrn Saxer, Herrn Buchner und Herrn Mauer.

In der Kurfürst-Schönborn-Straße ist eine Sanierung geplant, bei der die alten Asphaltbeläge abgefräst und neu aufgebracht werden sollen. Es entstehen keine Kosten für die Anwohner. Im Rahmen der Schulrenovierung wird auch der Weg zum Parkplatz hinter der Schule erneuert. Zusätzlich sind hier Geschwindigkeitsschwellen vorgesehen.

Es fehlt ein Hinweisschild für LKWs aus Richtung St. Sebastian, welches nun zeitnah angebracht werden soll. Weitere Spiegel, die im Ort fehlen, sollen nicht ersetzt werden. Stattdessen soll auf die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer hingewiesen werden.

In der Kurve an der Ecke Kaiser-Otto-Straße und der Zufahrt zur Kirche gibt es wiederholt Probleme mit parkenden Fahrzeugen, die den Durchgang auch unter anderem für die Feuerwehr blockieren. Die Anwohner wurden aufgefordert, in solchen Fällen verstärkt das Ordnungsamt zu rufen.

Das Geländer am Friedhof wurde noch nicht installiert. Es gibt widersprüchliche Informationen darüber, ob das Geländer tatsächlich noch gebaut wird oder nicht. Eine Begründung für den aktuellen Stand wurde bislang nicht geliefert.

Ortsbeiratsmitglied Stewin machte nochmal darauf aufmerksam, die Verschwenkungsinseln im Bereich der Bergpflege auf ihre Notwendigkeit zu prüfen. Möglicherweise könnten hier einige entfernt werden, wenn sie nicht mehr sinnvoll sind.

Das im vergangenen Jahr beschlossene Verkehrskonzept für Kesselheim wird vom Ortsbeirat nach wie vor angefragt. Der Ortsbeirat möchte das komplette Konzept einsehen, da die oben genannten Maßnahmen nur einzelne Punkte darstellen, die im Rahmen des Gesamtplans berücksichtigt werden sollten.



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

TOP – 06 LBM-Cochem (L 126 Fahrradweg/Baumbepflanzung)

Der Ortsvorsteher bemängelt, dass er bisher keine Antworten auf seine Anfragen von der LBM Cochem erhalten hat.

Im Rahmen einer Begehung, die unter Beteiligung des Fahrradbeauftragten Herrn Weiß-Bollin, Herrn Friehe sowie Vertretern des Ortsbeirats stattfand, wurden Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradwegs entlang der L126 besprochen. Es wurde beschlossen, Markierungen auf dem Boden anzubringen, sowie Spiegel und Schilder zu installieren, um die Sicherheit der Radfahrer zu erhöhen.

Die geplante Überbauung am Bubenheimer Bach wurde von der ADD gestrichen. Die Installation von Geländern, die in diesem Zusammenhang vorgesehen waren, wurde zwar erneut aufgegriffen, jedoch versäumte es die zuständige Stelle, diese rechtzeitig zu bestellen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird nun voraussichtlich in etwa einem Jahr erfolgen. Zusätzlich wurde beschlossen, Piktogramme an relevanten Stellen anzubringen, um die Radfahrer besser zu leiten.

Während der Begehung wurde eine kritische Stelle am Hafen festgestellt, wo Fahrradfahrer aus dem Leinpfad herauskommen. Der Fahrradbeauftragte schlug vor an dieser Stelle die Vorfahrtsregelung zu Gunsten der Fahrradfahrer zu ändern, um potenzielle Gefahren zu reduzieren.

Herr Friehe berichtete, dass zwei Bänke sowie ein Mülleimer für den Bereich des Hafens zugesagt wurden. Diese sollen in Kürze installiert werden, um den Bereich für die Anwohner und Besucher attraktiver zu gestalten.

In Bezug auf die Bäume entlang der L126 erklärte Herr Schneider von der LBM Cochem, dass diese aktuell keine hohe Priorität besitzen. Er werde jedoch das Thema erneut an die Stadt weiterleiten. Der Ortsbeirat besteht nach wie vor darauf, dass die Baumpflanzung wie ursprünglich geplant umgesetzt wird, da dies für das Ortsbild und die Umgebung von Bedeutung ist.

Der Ortsvorsteher bleibt auch hier weiterhin an den Themen dran und erwartet eine zeitnahe Lösung.

TOP – 07 Nachtragshaushalt

a)

Z401139 „GS Kesselheim Erweiterung wg. Umsetzung GaFöG“

6 JA, 1 Enthaltung

P661237 „Herstellung hochwassersichere Zufahrt „Zur Bergpflege“

7 JA, einstimmig angenommen

P671032 „Kesselheim – Ausbau Leinpfad“

7 JA, einstimmig angenommen

P661037 „Ausbau 2. BA August-Horch-Straße



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

7 JA, einstimmig angenommen

P661043 „Ausbau August-Horch-Straße, 3. BA“

7 JA, einstimmig angenommen

P661233 „Ausbau Carl-Spaeter-Straße, 1. BA“

7 JA, einstimmig angenommen

P661234 „Ausbau Kurfürst-Schönborn-Str. (Hintermark bis Leinpfad)“

7 JA, einstimmig angenommen

b)

Konto Nr. 0085251 „Kanalsanierung Fritz-Ludwig-Straße“

7 JA, einstimmig angenommen

Konto Nr. 0086139 „Pumpwerk Kesselheim“

7 JA, einstimmig angenommen

Konto Nr. 0086140 „Pumpwerk August-Horch-Straße“

7 JA, einstimmig angenommen

TOP – 08 Ortsvorsteher

Der Ortsbeirat befasste sich mit der Neuaufstellung der Flächennutzung im Bereich der geplanten „Fahrsicherheitsanlage“ südöstlich des Kinopolis. Dabei wurde angemerkt, dass die Zufahrt in dem vorliegenden Plan nicht geregelt sei. Zudem gibt es auch Bedenken hinsichtlich der großflächigen Bodenversiegelung des Bauvorhabens. Die Beschlussvorlage (Anlage1) wurde im Ortsbeirat zur Abstimmung gebracht.

4 JA, 3 Nein

Zur Unterführung an der L126 wurde berichtet, dass vor vier Wochen eine Meldung einging, wonach Betonteile von oben herabfallen würden. Das Problem wurde umgehend ernst genommen und die Unterführung wird derzeit repariert bzw. saniert.

Ortsbeiratsmitglied Raffauf brachte vor, dass das Ordnungsamt nach Abschluss der Arbeiten regelmäßig Kontrollen durchführen müsste, insbesondere im Hinblick auf diverse Verschmutzungen an dieser Stelle.



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

Ein Anwohner des Trillbachs beschwerte sich darüber, dass Fahrzeuge mit hoher Geschwindigkeit über den unbefestigten, sandigen Weg fahren. Dadurch werde seine Terrasse stark durch Staub und Sand verschmutzt. Das Thema war bereits vor zwei Jahren im Ortsbeirat behandelt worden. Es hatte seinerzeit auch eine Begehung gegeben. Herr Saxer und Herr Buchner erinnerten daran, dass die Angelegenheit in verschiedenen Gremien mehrfach besprochen worden sei. Alle Vorschläge des Ortsvorstehers sowie des Anwohners sind bislang abgelehnt worden. Der Ortsbeirat bitte darum die Vorschläge nochmals zu prüfen.

Im Weiteren stellte sich der neue Gemeindediener, Herr Andreas Dick, dem Ortsbeirat vor. Der endgültige Stellenplan wird von der Stadt noch vorgelegt, sodass erst dann klar sein wird, welche Aufgaben der Gemeindediener künftig übernehmen darf.

Hinsichtlich des Arbeitswerkzeugs am Friedhof wurde angemerkt, dass sich ein Schlüssel bei Herrn Flaum befindet, der bei der Übergabe entsprechend ausgehändigt wird. Ein weiterer Schlüssel müsste sich vermutlich noch bei Herrn Dott befinden.

Die Eigentümer der Grundstücke rund um den Kirmesplatz wurden darauf hingewiesen, dass sie für die Reinigung und den Winterdienst auf den angrenzenden Flächen im Umkreis von 9 Metern verantwortlich sind. Von Seiten der Stadt wurden bereits Mahnungen an betroffene Anwohner verschickt. Der Stadtrat hatte in der Vergangenheit beschlossen, diese Verpflichtung an die Anwohner zu übertragen. Der Ortsvorsteher teilte mit, dass er hierzu einen Beschwerdebrief an den Oberbürgermeister gerichtet habe. Frau Mohrs habe das Thema nun übernommen. In diesem Jahr wurde der Platz vor der Kirmes erstmals von der Stadt gereinigt.

Zur weiteren Vorgehensweise bestehen drei Optionen:

1. Der Platz wird offiziell umgewidmet und als Platz ausgewiesen, sodass er nicht mehr als Straße gilt.
2. Sollte eine Eigenreinigung durch die Anwohner nicht möglich sein, übernimmt die Stadt die Reinigung und legt die Kosten auf die Anlieger um.
3. Der Platz könnte verkauft werden.
- 4.

Grundsätzlich ist die Straßenreinigung über die Satzung geregelt. Da der Kirmesplatz jedoch aktuell als Straße ausgewiesen ist, ergeben sich hier besondere Schwierigkeiten. Es wurde betont, dass gehandelt werden müsse, um bestimmte Bereiche aus dieser Regelung herauszunehmen. Ein zeitnahes Treffen mit der Bürgermeisterin, Herrn Ellrich, dem Ortsvorsteher und allen Beteiligten ist geplant.

Bezüglich der verfallenen Häuser in der Kaiser-Otto-Straße, die bereits im letzten Protokoll aufgeführt waren, liegt inzwischen eine Rückmeldung des Baudezernats vor. Das Anliegen wurde an die Bauaufsicht weitergeleitet. Der Eigentümer wird nun angeschrieben und verpflichtet, die vorhandenen Schadstellen umgehend und nachweislich prüfen zu lassen.

Der Ortsvorsteher informierte über eine Anfrage aus dem Ort hinsichtlich neuer Ortsteilfähnen. Die Mindestbestellmenge beträgt 20 Stück, der Preis pro Fahne liegt bei 47,04 Euro. Interessenten können sich beim Ortsvorsteher melden. Die Ortsvereine werden bei der nächsten Ortsvereinsringsitzung ebenfalls von ihm informiert.

TOP – 09 Verschiedenes



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

Bezüglich der Bombe im Bereich des Kirmesplatz wurde nach eingehender Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz festgestellt, dass von der Bombe keine Gefahr ausgeht. Da keine akute Gefährdung der öffentlichen Sicherheit vorliegt, wird von weiteren Sofortmaßnahmen derzeit abgesehen.

Bezüglich der geplanten Hofburg im Dorfgemeinschaftshaus wurde mitgeteilt, dass die Kapuzemänner die Räumlichkeiten künftig nutzen darf, sobald die Arbeiten an der Grundschule abgeschlossen sind. Die Kapuzemänner haben hierzu ebenfalls ihre Zustimmung signalisiert. Es wird in diesem Zusammenhang sowohl einen Nutzungsvertrag als auch eine Hausordnung geben. Parkmöglichkeiten sollen vor der Schulsporthalle genutzt werden.

Zum Thema Drogen am Hafen wurde berichtet, dass dort eine Razzia stattgefunden hat. Seitdem habe sich die Situation deutlich verbessert. Zudem werden in diesem Bereich nun vermehrt auch Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt.

In Bezug auf den Abriss der Brücke über die A48 wurde angemerkt, dass der dortige landwirtschaftliche Weg wiederhergestellt werden sollte. Der Ortsbeirat fordert eine Information über den Stand der zugesagten Maßnahme.

TOP – 10 Bürgersprechstunde

Es gab keine Wortmeldungen der anwesenden Bürgerinnen und Bürgern.

Der Ortsvorsteher Andreas Münzel dankt den Anwesenden und schließt den öffentlichen Teil um 21:14 Uhr.

Andrea Peremans
(Schriftführerin)

Andreas Münzel
(Ortsvorsteher)

Verteiler:

- ▶ Ratsbüro / 01.01
- ▶ Kämmerei / 20
- ▶ Dezernat IV - Baudezernent
- ▶ Sport- und Bäderamt / 52
- ▶ Sport- und Bäderamt / 52
- ▶ Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung / 61
- ▶ Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung / 61
- ▶ Tiefbauamt / 66

ratsbuero@stadt.koblenz.de
kaemmerei@stadt.koblenz.de
andreas.lukas@stadt.koblenz.de
joerg.pfeffer@stadt.koblenz.de
Gabriele.schwarz@stadt.koblenz.de
Burkhard.doerr@stadt.koblenz.de
Frank.hastenteufel@stadt.koblenz.de
tiefbauamt@stadt.koblenz.de



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

- ▶ Kommunalen Servicebetrieb Koblenz / 70
- ▶ Kommunalen Servicebetrieb Koblenz / 70
- ▶ Eigenbetrieb "Stadtentwässerung" / 85
- ▶ Eigenbetrieb "Stadtentwässerung" / 85
- ▶ Eigenbetrieb „Grünflächen- und Bestattungswesen“
- ▶ Eigenbetrieb „Grünflächen- und Bestattungswesen“
- ▶
- ▶
- ▶ Tiefbauamt / 66

Marc.danne@stadt.koblenz.de
thomas.ellrich@stadt.koblenz.de
bernhard.mohrs@stadt.koblenz.de
andreas.kaufmann@stadt.koblenz.de
Andreas.drechsler@stadt.koblenz.de
Oliver.Stracke@stadt-koblenz.de
Kurt.Nikolay@stadt.koblenz.de
stefan.buchner@stadt.koblenz.de
Marcus.Uhrmacher@stadt.koblenz.de

Fraktionen des Stadtrates:

- ▶ CDU Ratsfraktion
- ▶ SPD Ratsfraktion
- ▶ Grüne Ratsfraktion
- ▶ FDP Ratsfraktion
- ▶ FW Ratsfraktion
- ▶ Die Linke Ratsfraktion
- ▶ WGS Ratsfraktion
- ▶ AFD Ratsfraktion

fraktion.cdu@stadt.koblenz.de
fraktion.spd@stadt.koblenz.de
fraktion.gruene@stadt.koblenz.de
fraktion.fdp@stadt.koblenz.de
fraktion.fw@stadt.koblenz.de
fraktion.linke@stadt.koblenz.de
fraktion.wgs@stadt.koblenz.de
fraktion.afd@stadt.koblenz.de

Mitglieder des Ortsbeirates:

- ▶ Herr Andreas Münzel
- ▶ Herr Michel Guretzke
- ▶ Herr Thomas Stewin
- ▶ Herr Ralf Ehre
- ▶ Herr Torsten Zepp
- ▶ Herr Georg-Peter Raffauf
- ▶ Frau Simone Stewin
- ▶ Herr Bernd Ihl

andreas.muenzel@web.de

thomas.stewin@web.de
ralf-ehre@web.de
zepp-torsten@t-online.de
georg_raffauf@yahoo.de
simone.stewin@yahoo.de
b.ihl@gmx.de



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

Anlage1:



KOBLENZ
VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0478/2025		Datum: 02.09.2025			
Dezernat 4					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.:
Betreff:					
Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP): Stand des Verfahrens und Beratung über die Wiederaufnahme der Bauflächen M-MN-01 und SO-Nord-01					
Gremienweg:					
07.11.2025	Stadttrat		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich		☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
28.10.2025	Haupt- und Finanzausschuss		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich		☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
23.09.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität		☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
			☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
			☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich		☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	

Beschlussentwurf:

Die Informationen zum Verfahrensstand Neuaufstellung Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Es wird beschlossen, dass folgende Bauflächen in den Flächennutzungsplan (FNP) Entwurf Neuaufstellung wieder aufgenommen werden:

- 1) M-MN-01 – Mischbaufläche „Am Metternicher Kreisel“ östlich des BwZK
- 2) SO-Nord-01 – Sonderbauflächen „Fahrsicherheitsanlage“ in Kesselheim südöstlich von Kinopolis

Begründung:

Verfahrensstand Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Koblenz soll neu aufgestellt werden. Als letzter bedeutsamer Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit im Herbst 2023 durchgeführt. Am 19. März und 18. April 2024 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) beraten, inwieweit die Anregungen aus der Beteiligung bei der Planung berücksichtigt werden sollen. Gemäß Ergebnis dieser Abwägung wird eine zweite Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit erforderlich, die noch durchzuführen ist.

Der FNP weicht in mehreren Teilflächen von den verbindlichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes ab. Diese Abweichung wurde von der Stadtverwaltung aus städtebaulichen Gründen für sinnvoll erachtet und von den politischen Gremien mehrfach bestätigt.

Eine Abweichung von verbindlichen Vorgaben des Regionalplanes bedarf der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGDN). Mit Schreiben vom 01. Dezember 2023 hat die Stadt den Antrag auf Durchführung der erforderlichen Zielabweichungsverfahren (ZAV) gestellt. Nach weiteren Abstimmungen wurde das ZAV für folgende vier Bereiche als notwendig erachtet:



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

1. G-West-01 – Erweiterung des Gewerbegebiets an der Autobahn 61
2. SO-West-04 (F-PVA) – Freiflächen-Photovoltaik Anlage auf dem Heyerberg Güls
3. SO-West-03 (EZ) – Einzelhandel Ortsausgang Ost Rübenach
4. W-BH-01 – Erweiterung Neubaugebiet „Auf der Flötz“ in Bubenheim

Entgegen der Erwartung der Stadt hat sich das Zielabweichungsverfahren als sehr komplex und langwierig herausgestellt. Die Arbeiten zur FNP-Neuaufstellung wurden leider entsprechend verzögert. Anfang August hat die SGDN die Zielabweichung für G-West-01 und SO-West-04 mit Auflagen genehmigt. Die Stadtverwaltung erwartet daher zeitnah auch die Erteilung der noch ausstehenden Bescheide zu SO-West03 und W-BH-01.

Die überarbeitete Fassung des FNP mit den Änderungen aufgrund der anhängigen Verfahren soll den politischen Gremien im Herbst 2025 zur Freigabe für die Durchführung der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vorgelegt werden.

Beratung über Änderungen des Entwurfes FNP Neuaufstellung

Während der Bearbeitungszeit der Zielabweichungsverfahren haben sich neue Sachverhalte ergeben, so dass eine Prüfung des Beratungsergebnis zu den potentiellen Bauflächen M-MN-01 und SO-Nord-01 sinnvoll ist.

M-MN-01 – Mischbaufläche „Am Metternicher Kreisel“ östlich des BwZK

Die von der Verwaltung erarbeitete erste Entwurfsfassung FNP-Neuaufstellung enthielt die Baufläche M-MN-01. Hierbei handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers. Nach dem städtebaulichen Leitbild der Stadt Koblenz, das im Masterplan integrierte Stadtentwicklung formuliert ist, soll die Innenentwicklung und die behutsame Arrondierung von Stadtteilen grundsätzlich einer Ausweisung von peripheren Neubaugebieten vorgezogen werden.

Große Teile der Fläche befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Als Grundstückseigentümer kann die Stadt Koblenz mehr Einfluss auf die Bebauung der Fläche nehmen als dies allein durch die Festsetzungen in einem Bebauungsplan möglich wäre. Hier könnte die Stadt also auf einen hohen Anteil von sozial geförderten Wohnungen hinwirken. Laut aktuellem Wohnraumversorgungskonzept ist die Anzahl der geförderten Wohnungen durch Auslaufen der Mietbindungsfrist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, so dass ein hoher Ersatzbedarf besteht.

Die Fläche ist jedoch durch die stark befahrene Rübenacher Straße, den benachbarten Sportplatz Trifter Weg und den Hubschrauberlandeplatz des Bundeswehrzentralkrankenhauses starken Lärmimmissionen ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche für die Ausweisung eines Wohngebietes nicht gut geeignet, so dass ein Mischgebiet mit einem Anteil gewerblicher Nutzung auf dieser Fläche entstehen soll.

Weiterhin ist problematisch, dass die Fläche einen hohen ökologischen Wert aufweist, da auf ihr alte Streuobstbäume vorhanden sind. Im Umweltbericht wird daher empfohlen, auf eine Bebauung zu verzichten und den Bereich als Bestandteil des lokalen Biotopverbundes aufzuwerten. In einer Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes hat die Verwaltung empfohlen, den Belangen der Wohnraumversorgung Vorrang einzuräumen, da es derzeit einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Koblenz gibt.

Im Entwurf des FNP, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit durchgeführt wurde, war die Baufläche M-MN-01 enthalten. Bei der frühzeitigen Beteiligung hat sich die Umweltschutzorganisation BUND gegen die Ausweisung ausgesprochen. Die Stadtverwaltung hat dafür plädiert, die Fläche im Plan beizubehalten. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) am 24.01.2023 wurde jedoch mehrheitlich beschlossen, eine



Ortsbeirat Koblenz - Kesselheim

Schriftführerin, Andrea Peremans

Grünfläche statt einer Baufläche auszuweisen, um die Streuobstwiese zu erhalten. Die Fassung des Planes, die Gegenstand der formellen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit war, stellte daher eine Grünfläche dar.

Mit Schreiben vom 20.08.2025 stellt die CDU-Stadtratsfraktion nunmehr den Antrag, die Baufläche M-MN-01 wieder in den FNP aufzunehmen, weil hier Geschosswohnungsbau errichtet werden könnten, für den im Stadtgebiet ansonsten nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Wegen des CDU-Antrages soll über die Baufläche M-MN-01 erneut beraten werden.

SO-Nord-01 – Sonderbauflächen „Fahrsicherheitsanlage“ an der B 9 südöstlich von Kinopolis
Ein Verkehrsclub hat Flächen südöstlich von Kinopolis an der Bundesstraße 9 mit dem Ziel erworben, dort eine Fahrsicherheitsanlage zu errichten. Für das Vorhaben wurde bereits 2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 303 gefasst. Ab 2019 wurde das Bebauungsplanverfahren indes nicht weitergeführt, weil der Projektentwickler die Erschließung des Geländes nicht sicherstellen konnte. Die vorhandene Zufahrt verläuft nämlich über Grundstücke Dritter.

Daher war die Sonderbaufläche im Entwurf des FNP zur frühzeitigen und zur formellen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nicht enthalten. Der Projektträger hat jedoch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit angeregt, eine Sonderbaufläche für das Vorhaben in den FNP aufzunehmen, um die Voraussetzungen für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zu schaffen, sobald die Grundstückverhandlungen abgeschlossen werden.

Im Umweltbericht wird die Bebauung der Fläche als kritisch betrachtet. Neben Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse sind auch Lebensräume und Vernetzungselemente für die Mauereidechsen betroffen. Ein Ausgleich der betroffenen Funktionen des Biotopverbunds ist nicht möglich. Eine Kompensation an anderer Stelle im Stadtgebiet wäre laut Umweltgutachter sehr aufwendig.

In der Vorlage über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung hat die Stadtverwaltung nach Gewichtung der Belange des Umweltschutzes und der Belange der Verkehrssicherheit und Wirtschaftsförderung empfohlen, die Sonderbaufläche in den FNP aufzunehmen.

In der Beratung des ASM am 19.03.2024 wurde dieser Empfehlung der Stadtverwaltung mehrheitlich nicht gefolgt. In der Diskussion wurde insbesondere die Bedeutung des Erhalts eines durchgehenden Grünkorridors entlang des renaturierten Bubenheimer Baches betont.

In jüngster Zeit hat der Projektträger sich erneut an die Stadtverwaltung gewandt und mitgeteilt, dass bei den Grundstücksverhandlungen zur Sicherstellung der Erschließung eine Einigung nun realistisch sei. Man wolle daher die Planungen für die Realisierung des Projektes wieder aufnehmen. Dabei wolle man auch die Voraussetzungen für einen großzügige Grünverbindung entlang des Bubenheimer Baches schaffen.

Voraussetzung für die Wiederaufnahme der Planungen ist die Darstellung der Sonderbaufläche im FNP. Aufgrund der bekräftigten Investitionsabsichten des Projektträgers soll - auch vor dem Hintergrund der allgemeinen konjunkturellen Schwächephase - über die Aufnahme der Sonderbaufläche in den FNP erneut beraten werden.

Anlage/n:

- Übersichtslageplan M-MN-01 und SO-Nord-01
- Antrag der CDU-Fraktion zu M-MN-01
- Auszüge aus der Begründung zum FNP zu M-MN-01 und SO-Nord-01