



PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Postfachanschrift:
Postfach 20 03 61
56003 Koblenz
Hausanschrift:
Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200

Stadtverwaltung Koblenz
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Nachrichtlich:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
-Obere Landesplanungsbehörde-
im Hause

Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Auskunft erteilt	Telefon/Fax	Datum
Ihre Nachricht vom K61_1_SE_410_EHK 20.12.2023	Meine Nachricht vom 1492 111/ 41MW	E-Mail (persönlich) Stefan Struth Stefan.Struth@sgdnord.rlp.de	0261 120-2148 0261 120-882148	29.01.2024

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz; Abstimmung einer Konkretisierung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Koblenz, Stadtteil Rübenach

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.12.2023 haben Sie uns darüber informiert, dass im Rahmen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz, im Stadtteil Rübenach die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO EH) vorgesehen ist.

Mit der Ausweisung eines solchen Sondergebietes bzw. der im Weiteren geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in diesem, soll einem seit Jahren bestehenden Defizit in der Nahversorgung des Stadtteils Rübenach entgegen gewirkt werden.

Eine solche Ausweisung von einem Sondergebiet Einzelhandel im Flächennutzungsplan ist jedoch nur möglich, wenn hierzu eine Konkretisierung des gültigen, vom Stadtrat beschlossenen, Einzelhandelskonzepts (2016) bzw. eine Ausweisung des Standortes im Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich erfolgt.

Hierzu hatten Sie uns mit dem o.g. Schreiben Unterlagen in Form einer „Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzept (2016), Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Rübenach“ mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

1/3

Vorsitzender:
Landrat Dr. Peter Enders
Kreisverwaltung Altenkirchen

Leitender Planer:
Andreas Eul
SGD Nord

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz
IBAN: DE46 5705 0120 0000 2324 47

PlanungsgemeinschaftMittelrhein-Westerwald@sgdnord.rlp.de

www.mittelrhein-westerwald.de

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter www.sgd nord.rlp.de erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.

Zu der vorgelegten Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzepts (2016) hat der Regionalvorstand folgende Stellungnahme beschlossen:

Im **Kapitel 3.1.2 Landesentwicklungsprogram IV (LEP IV)** werden Ziele und Grundsätze für die „Öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ festgelegt.

Nach **Ziel Z 58 LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot)** ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. **Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.**

Der Stadtteil Rübenach ist ein räumlich abgesetzter Stadtteil im nordwestlichen Stadtgebiet von Koblenz mit verhältnismäßig großer Distanz zur Kernstadt. Nach den vorgelegten Unterlagen zählte Rübenach im Oktober 2023 rund 5.350 Einwohner. Die gutachterliche Untersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2016 stellte seinerzeit fest, dass in Rübenach keine wesentlichen Angebote der Nahversorgung existieren und der Stadtteil diesbezüglich unterversorgt ist.

Im Einzelhandelskonzept (2016) wurde zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Rübenach seinerzeit der in Zentrumsnähe von Rübenach gelegene Standort Aachener Straße II für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes priorisiert. Sekundär priorisiert wurde weiterhin der sich am nordwestlichen Ortsrand von Rübenach gelegene Standort Aachener Straße I.

Der nunmehr geplante Standort für die Ausweisung eines SO EH befindet sich am östlichen Ortsrand von Rübenach, unmittelbar an der Aachener Straße und kann somit, gemäß den vorgelegten Unterlagen, über diese Hauptverkehrsachse erschlossen werden. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in ca. 250 m.

Aus Sicht der Regionalplanung halten wir jedoch nach wie vor den seinerzeit im Einzelhandelskonzept (2016) priorisierten Standort Aachener Straße II für den geeigneteren Standort für die Nahversorgung vom Stadtteil Rübenach. Dies aufgrund der zentraleren Lage im Ortszentrum von Rübenach, auch aber mit Blick auf die Ergänzung zu den bereits an der Aachener Straße ansässigen (kleineren) Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen. Leider sind die Versuche von verschiedenen Marktentwicklern und Marktbetreibern dort Einzelhandel anzusiedeln, insbesondere aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, bisher gescheitert.

Unter Würdigung der bisher gescheiterten Ansiedlungsversuche am Standort Aachener Straße II würden wir, mit Blick auf Ziel Z 58 LEP IV, den nunmehr von der Stadt Koblenz priorisierten Standort am östlichen Rand von Rübenach mittragen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang, wie unter Punkt 4 der vorgelegten Unterlagen ausgeführt, darauf hin, dass das gesamte Plangebiet (ca. 1,3 ha) sich in einer nach unserem Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2017) ausgewiesenen Grünzäsur befindet. Nach dem Ziel Z 54 RROP sind Grünzäsuren zu erhalten, eine Bebauung innerhalb der Grünzäsur ist unzulässig.

Somit wäre vorliegend die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens bei der oberen Landesplanungsbehörde bzw. ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von einem Ziel unseres verbindlichen Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017 gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderlich.

Wir bitten unsere Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AEul', written in a cursive style.

Andreas Eul
- Ltd. Planer -