



# Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0260/2023		Datum: 25.09.2023	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan / Wey	
<b>Betreff:</b>			
<b>Entwicklungsszenarien Tennisanlage in Rübenach</b>			
Gremienweg:			
31.10.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP	öffentlich	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

## Unterrichtung:

Der Stadtteil Rübenach verfügt über keine wesentlichen eigenen Angebote zur Nahversorgung und ist zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auf das Angebot der benachbarten Stadtteile oder der angrenzenden Verbandsgemeinde angewiesen. Auch in der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz (kurz EHK), Endfassung Februar/ September 2016, wurde gutachterlich dargelegt, dass der Stadtteil Rübenach derzeit unterversorgt ist und die Einwohnerpotenziale des Stadtteils für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes grundsätzlich ausreichend sind.

Unter Beteiligung des Sportvereins FV Rheingold Rübenach und eines Lebensmitteldiscounter-Betreibers wurde die Errichtung eines Nahversorgungszentrums am östlichen Ortsausgang (Aachener Straße) angeregt. Bisher wurden der Verwaltung zum Projekt zwei erste städtebauliche Vorüberlegungen vorgelegt (vgl. Anlage 1), welche sich überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265 „Tennisanlage im Naherholungsgebiet Kuffner’s Mühle“ (Rechtsverbindlichkeit zum 07.01.1986) (vgl. Anlage 2) befinden. Planungsziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Sportflächen (Tennis und Minigolf) für die Freizeitbeschäftigung. Das ca. 27.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet gliedert sich heute in ein aufgeschüttetes Freizeitareal (Tennisheim, drei Tennisspielfelder und ein Beachvolleyballfeld), eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche mit Kirschbäumen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie einen privaten Nutzgarten.

Die Investoren stellten das Projekt in der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 03.02.2023 vor. Zusammenfassend betrachtete der Gestaltungsbeirat den Standort kritisch und empfahl die Integration eines Einzelhandelsstandortes im Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 232a „In der Krümmfuhr“ entlang der geplanten Verlegung der K12.

Zur weiten Konkretisierung der Investorenplanung wurde eine städtebauliche Vorüberlegung der Verwaltung skizziert (vgl. Anlage 3). Folgende Punkte wurden dabei berücksichtigt:

- verträgliches Maß der baulichen Tiefe,
- Berücksichtigung des Freizeitareals, auch als Übergang in den Außenbereich,
- Ausschluss einer Bebauung in der Aue des Brücker Baches zugunsten des Biotop- und Klimaschutz (insbes. Schutz vor Starkregenereignissen) und
- größtmöglicher Erhalt der Kirschbäume.

Der Ortsbeirat Rübenach wurde in seiner Sitzung am 19.09.2023 über die Entwicklungsszenarien der Tennisanlage unterrichtet.

**Anlagen:**

1. Gestaltung Tennisanlage – Vorüberlegungen des Betreibers
2. Planurkunde Bebauungsplan Nr. 265
3. Gestaltung Tennisanlage – städtische Vorüberlegung

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Auswirkungen auf den Klimaschutz sind im durchzuführenden Bebauungsplanverfahren zu untersuchen und zu bewerten.