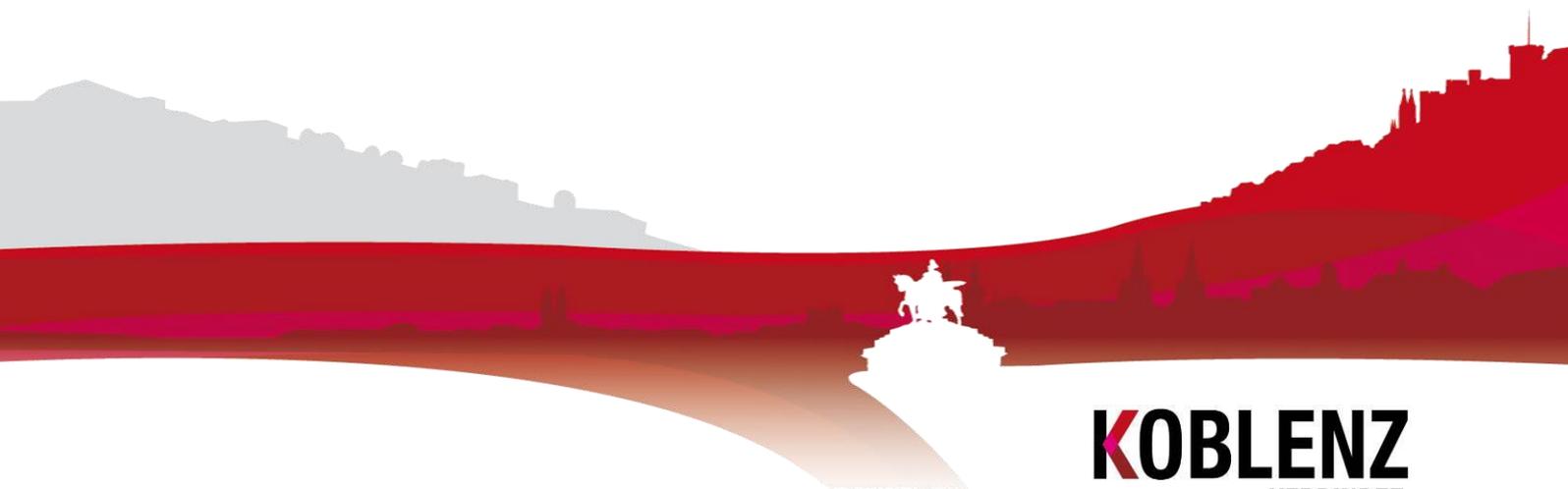


# Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzepts (2016)

Ausweisung eines Zentralen  
Versorgungsbereichs im Stadtteil Rübenach

Koblenz, den 30.11.2023



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

Stadtentwicklung  
und Bauordnung

## Inhalt

<b>1. Anlass / Abstimmung mit der Regionalplanung:</b>	3
<b>2. Einzelhandelskonzept</b>	4
<b>2.1 Standortuntersuchungen</b>	5
<b>2.1.1 Standort: Aachener Straße I</b>	5
<b>2.1.2 Standort: Am Straußpfad</b>	5
<b>2.2.3 Standort: Lambertstraße/Anderbachstraße</b>	6
<b>2.1.4 Standort: Aachener Straße II</b>	6
<b>2.1.5 Standort: Brücker Bach</b>	6
<b>2.2 Schlussfolgerungen des EHK</b>	7
<b>3. Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Rübenach</b>	9
<b>3.1 Lage und verkehrliche Erschließung</b>	10
<b>3.2 Argumente für den Standort</b>	11
<b>3.3 Vefahrensstand</b>	12
<b>4. Zielabweichungsverfahren</b>	14
<b>5. Fazit</b>	16

## **1. Anlass / Abstimmung mit der Regionalplanung:**

Das bestehende Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Koblenz wurde zuletzt im Jahr 2016 fortgeschrieben. Als Instrument zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet verortet es zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren, identifiziert aber gleichzeitig auch unterversorgte Gebiete und macht Entwicklungsvorschläge, um diesem Defizit entgegenzuwirken.

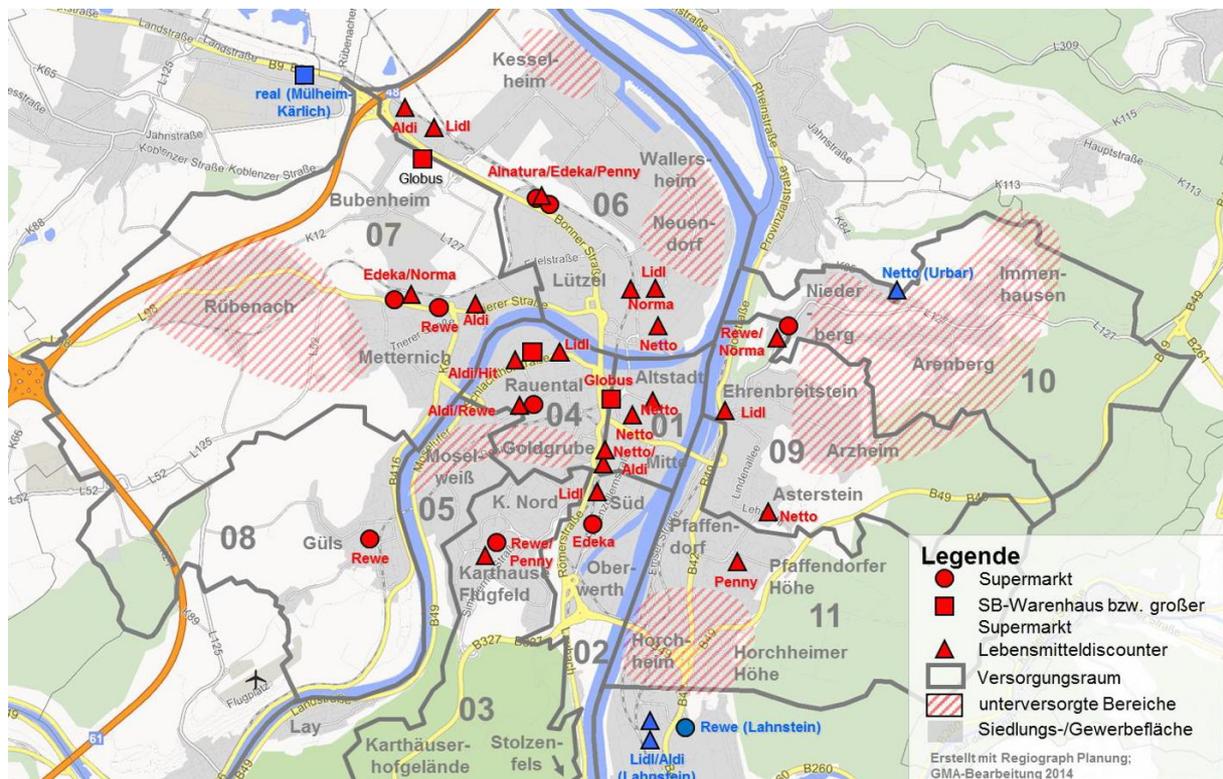
Dazu wurden in den unterversorgten Gebieten, vornehmlich Wallersheim/Neuendorf, Goldgrube und Rübenach, verschiedene Standorte auf ihre Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandel untersucht. An einigen dieser im EHK diskutierten Standortalternativen, z.B. in den Stadtteilen Wallersheim und Goldgrube, haben sich in den letzten Jahren Projekte für die Ansiedlung von Einzelhandel konkretisiert, die teilweise bereits umgesetzt werden konnten. Die notwendigen baurechtlichen Genehmigungsgrundlagen wurden durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen, indem in den Plänen Sondergebiete bzw. Sonderbauflächen für Einzelhandel ausgewiesen wurden. Dies war jedoch nur möglich aufgrund der zuvor erfolgten Konkretisierung des EHK.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“ (Standort Goldgrube) wies die Struktur- und Genehmigungsdirektion-Nord (SGD-Nord) darauf hin, dass die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden kann, solange die fragliche Fläche im Einzelhandelsgutachten lediglich als alternativer Standort für einen zentralen Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Notwendig sei eine mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald abgestimmte Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes, die durch Beschluss des Stadtrates wirksam wird. Mit einem solchen Beschluss erfolgt die Ausweisung der projektierten Fläche als zentraler Versorgungsbereich und gleichzeitig werden die übrigen Alternativstandorte für obsolet erklärt.

In Jahr 2020 beschloss die Stadt Koblenz nach Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft dass EHK dahingehend zu konkretisieren, dass im Stadtteil Goldgrube am Standort Beatusstraße ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde. In den folgenden Jahren konnte die Planung umgesetzt und an der Beatusstraße ein Lebensmittelmarkt mit Wohnen in den Obergeschossen realisiert werden. Mit Beschluss des Stadtrates im November 2023 wurde dann auch am Standort Wallersheimer Kreisel im Stadtteil Wallersheim ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Nachfolgend soll nun auch eine Konkretisierung des EHK für den Stadtteil Rübenach in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft erfolgen.

## 2. Einzelhandelskonzept

Rübenach ist ein räumlich abgesetzter Stadtteil im nordwestlichen Stadtgebiet von Koblenz mit verhältnismäßig großer Distanz zur Kernstadt. Hauptverkehrsachse ist die L98 (Aachener Straße), die Rübenach mit dem benachbarten Stadtteil Metternich verbindet. Im Oktober 2023 zählte Rübenach rund 5.350 Einwohner (siehe KoStatIS, monatliche Bevölkerungszahlen Oktober 2023). Die eingangs erwähnte gutachterliche Untersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzept im Jahr 2016 stellte schon damals fest, dass in Rübenach keine wesentlichen Angebote der Nahversorgung existieren und der Stadtteil diesbezüglich unterversorgt ist. Bei einer Einwohnerumfrage, die 2016 im Rahmen der Gutachtenerstellung durchgeführt wurde, gaben beinahe alle befragten Rübenacher an, dass Waren des täglichen Bedarfs nicht im Stadtteil selbst erworben werden können und dazu Fahrten in die benachbarten Stadtteile Metternich und Bubenheim etc. zwingend erforderlich sind (siehe EHK, Graphik Seite 65).

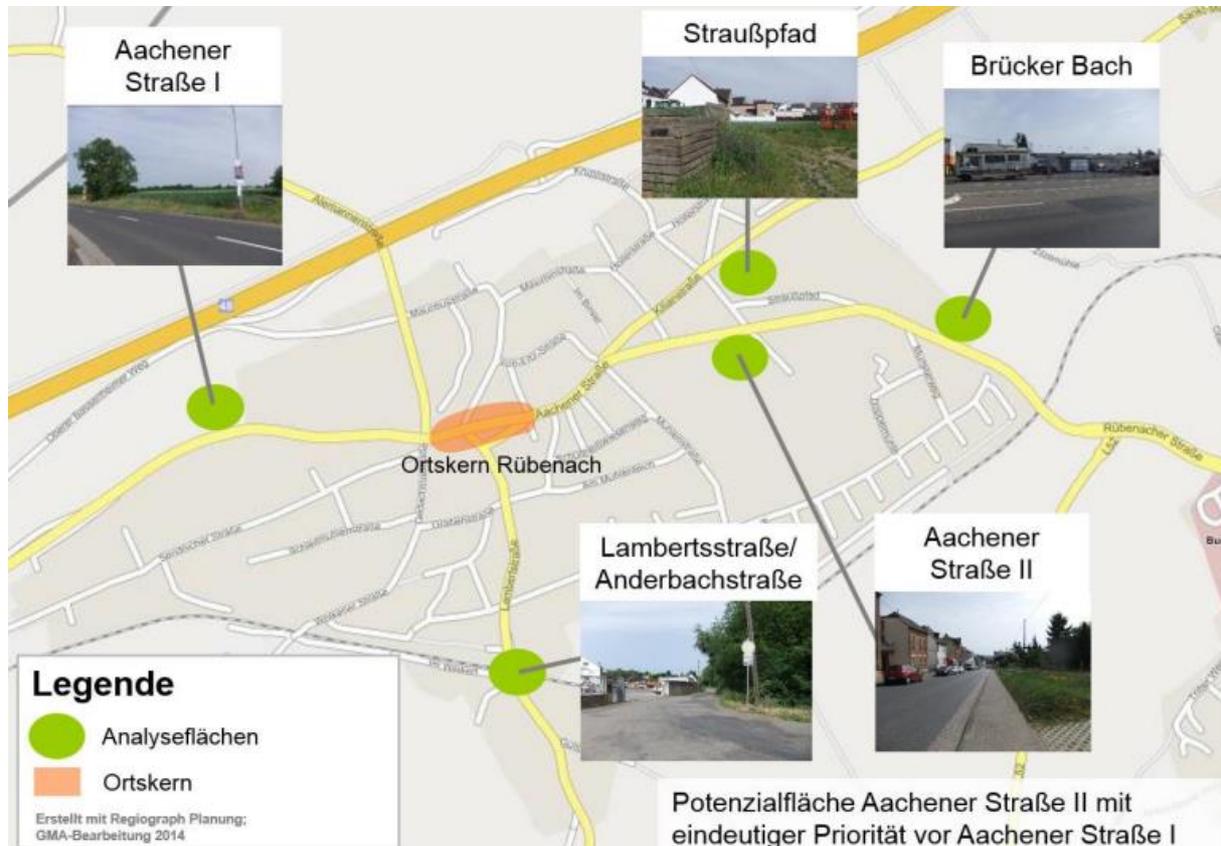


Graphik 01: Gutachten zur Fortschreibung des EHK Koblenz 2016, Seite 51

Im Rahmen jener Untersuchung wurden im Stadtteil Rübenach lediglich wenige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Sortimenten entlang der stark befahrenen Aachener Straße verzeichnet (siehe EHK S.139). Daran hat sich bis heute wenig geändert (vgl. Nahversorgungsbericht Koblenz 2023, Seite 38). Die lockere Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des historischen Ortskerns wurde aufgrund fehlender Verdichtungsansätze und zu geringer „kritischer Masse“, jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Da das Einwohnerpotenzial des Stadtteils für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes aber grundsätzlich ausreichend ist, wurden im

Rahmen des Gutachtens für Rübenach fünf potenzielle Nahversorgungsstandorte diskutiert.

## 2.1 Standortuntersuchungen



Graphik 02: Gutachten zur Fortschreibung des EHK Koblenz 2016, Seite 51

### 2.1.1 Standort: Aachener Straße I

Der erste Standort „Aachener Straße I“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rübenach und wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Fläche liegt direkt an der Hauptverkehrsachse Aachener Straße, eine ÖPNV-Anbindung befindet sich in rund 200m Entfernung. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird aufgrund der Ortsrandlage jedoch nur dann empfohlen, wenn die Entwicklungsfläche Aachener Straße II (Beschreibung nachfolgend) nicht realisiert werden kann. Der Standort erhält eine sekundäre Priorität.

### 2.1.2 Standort: Am Straußpfad

Der zweite Standort „Am Straußpfad“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rübenach, im näheren Umfeld befinden sich Wohnhäuser und Handwerksbetriebe. Der Bereich besitzt lediglich eine teilintegrierte Lage, die Erreichbarkeit könnte nur indirekt über die Aachener Straße erfolgen. Sichtbeziehungen zur Hauptverkehrsachse oder zum Ortskern bestehen aufgrund der Randlage nicht. Die Fläche wurde 2016 für die Etablierung von Einzelhandel als ungeeignet bewertet. Gegenwärtig wird der Bereich mit einem Wohngebiet überplant. (Bebauungsplan 234 – „In der Krümmfuhr“)

und steht für die Ansiedlung von Einzelhandel ohnehin nicht länger zur Verfügung.

### **2.2.3 Standort: Lambertstraße/Anderbachstraße**

Die dritte Analysefläche liegt am südlichen Ortsrand an der Kreuzung Lambertstraße/Anderbachstraße. Im Umfeld befinden sich ein Metallbauunternehmen, Dienstleistung, Wohnen und ein Bahnübergang. Die Fläche besitzt eine teilintegrierte Lage mit Wohngebietsanschluss liegt jedoch außerhalb des präferierten Bereichs Aachener Straße. Zur Hauptverkehrsachse gibt es daher lediglich eine indirekte Anbindung, sowie keine Sichtbeziehungen zum Ortskern. Unter Berücksichtigung der fehlenden Anbindung an den Ortskern und der Lage am Ortsrand wird der Standort im Gutachten für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als ungeeignet eingestuft. Darüber hinaus stellen die Bahngleise eine städtebauliche Zäsur zu den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen dar.

### **2.1.4 Standort: Aachener Straße II**

Der vierte Standort, der auf Eignung einer potenziellen Etablierung von Einzelhandel hin untersucht wurde, ist die Fläche „Aachener Straße II“ in Zentrumsnähe. Im Umfeld befinden sich Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen. Zwar gibt es keine Sichtbeziehungen zum Ortskern, doch liegt der Standort direkt an der Aachener Straße und in der Nähe bereits vorhandener Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der zentralen Lage wäre der Standort „Aachener Straße II“ zu bevorzugen, darüber hinaus könnte ein entsprechender Markt eine Ergänzung zu den an der Aachener Straße ansässigen Einzelhandelsbetrieben darstellen, urteilt das Gutachten aus 2016 und bemisst die Potenzialfläche „Aachener Straße II“ mit eindeutiger Priorität. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist der Standort jedoch problematisch, da das Gebiet gegenwärtig durch den Bebauungsplan 237 „In der Grünwies“ überplant wird.

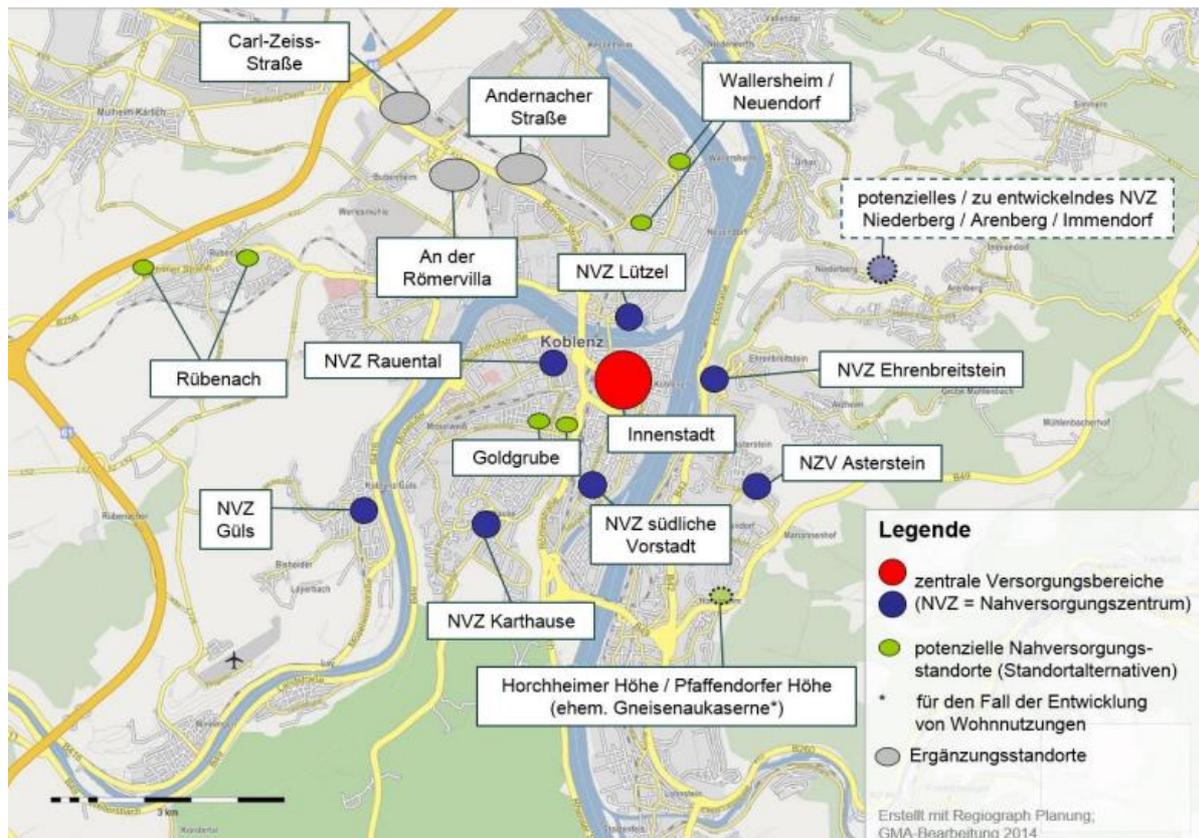
### **2.1.5 Standort: Brücker Bach**

Die fünfte Standortalternative ist der Standort „Brücker Bach“ am östlichen Ortsrand. Gegenwärtig werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. In der Nachbarschaft befindet sich Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen. Der Standort wurde als teilintegriert eingestuft. Durch seine Lage an der Aachener Straße, der Hauptverkehrsachse, besitzt er zwar eine sehr gute Erreichbarkeit, dennoch handelt es sich um eine Randlage ohne Sichtbeziehungen zum Ortskern. Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage und der fehlenden Anbindung an den Ortskern ist der Standort für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes nicht zu empfehlen, schlussfolgert das Gutachten von 2016 und weist darauf hin, dass sich darüber hinaus in ca. 1,5 km Entfernung der Einzelhandelsstandort am Metternicher Bahnhof befindet und es möglicherweise zu Wettbewerbsverflechtungen kommen könnte. Grundlage dieser Annahme war 2016 die Erweiterung der am Standort Metternich-Bahnhof ansässigen Einzelhandelsbetriebe, sowie die

geplante Ansiedlung eines dm-Marktes und eine damit verbundene mögliche Aufwertung jenes Einzelhandelsstandortes.

## 2.2 Schlussfolgerungen des EHK

Das Gutachten zur Fortschreibung des EHK kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort Aachener Straße II für die Ansiedlung von Einzelhandel zu priorisieren ist und bei Realisierung als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann. Als mögliche Alternative wird der Standort Aachener Straße I vorgeschlagen. Bei diesen potenziellen Standorten, so das EHK, handelt es sich um Bereiche, die perspektivisch eine Nahversorgungsbedeutung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie ggf. kleinflächiger ergänzender Nutzungen (kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) wahrnehmen sollen, zum Zeitpunkt der gutachterlichen Untersuchung jedoch aufgrund des geringen Besatzes oder der fehlenden räumlichen Konzentration zentrenprägender Nutzungen nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden konnten. Aufgrund ihrer Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung sollen sie künftig jedoch berücksichtigt und nach Möglichkeit entwickelt werden.



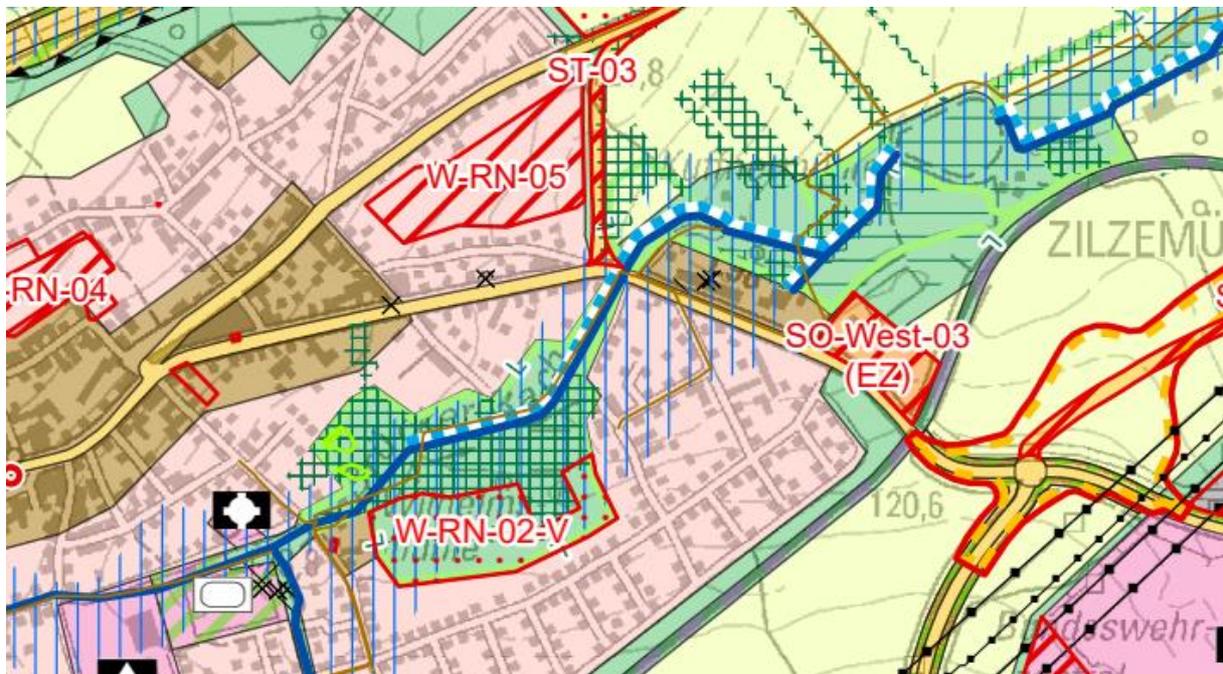
Graphik 03: Gutachten zur Fortschreibung des EHK Koblenz 2016, Seite 51

In den Stadteilen Wackersheim und Goldgrube ist dies, wie eingangs erwähnt, bereits geschehen. In den letzten Jahren gab es wiederholte Versuche von verschiedenen Marktentwicklern und Marktbetreibern auch in Rubenach Einzelhandel anzusiedeln. Die Projekte kamen jedoch insbesondere aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigen-

tümer in keinem Fall über frühe Planungsideen hinaus. Somit muss festgestellt werden, dass auf den im EHK vorgeschlagenen Standortbereichen die Schaffung von Nahversorgungsangeboten nicht oder nur in sehr langfristiger Perspektive realistisch ist. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Rübenach ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil dennoch wünschenswert und nach Ansicht der Verwaltung auch mit hoher Priorität weiter zu verfolgen.

### 3. Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Rübenach

Für den Stadtteil Rübenach wurden im Gutachten zur Fortschreibung des EHK zwar verschiedene Standorte diskutiert, stellten sich im Zuge nachfolgender Planungen aber wie oben erwähnt als nicht realisierbar heraus. Als daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz der Sportverein FV Rheingold Rübenach und ein Discounterbetreiber die Errichtung eines Nahversorgungszentrums am östlichen Ortsrand von Rübenach angeregten, zeigte die Stadt Koblenz Interesse an der Entwicklung eines solchen Projekts. Daher wurde dieser Anregung bei der Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung entsprochen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO-West-03 (EZ)) in den FNP-Planentwurf übernommen.



Graphik 04: Ausschnitt aus Planzeichnung FNP-Entwurf, 22.11.23

Im Rahmen der Offenlage (09/10 2023) nahmen Discounterbetreiber und Sportverein erneut Stellung zu dem Planentwurf. Nachfolgend ein Auszug aus der eingereichten gemeinsamen Stellungnahme:

„Gemeinsam mit den Vertretern des örtlichen Fußballvereins, der die Tennisplätze betreibt, haben wir ein Projekt entwickelt, das neben dem Versorgungsdefizit noch weitere fehlende Funktionen in Rübenach thematisiert. Auf der Fläche am Ortseingang möchten wir ein modernes Versorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt sowie ergänzenden Angeboten insb. aus dem Gesundheitsbereich und der Gastronomie etablieren. Des Weiteren sind soziale Einrichtungen der Inklusion sowie generationenübergreifende Wohnformen vorgesehen. Auf diese Weise soll ein neuer

Stadtteiltreff entstehen, der alle Lebenslagen anspricht und damit Rübenach als attraktiven Wohnstandort für die Zukunft auszeichnet.

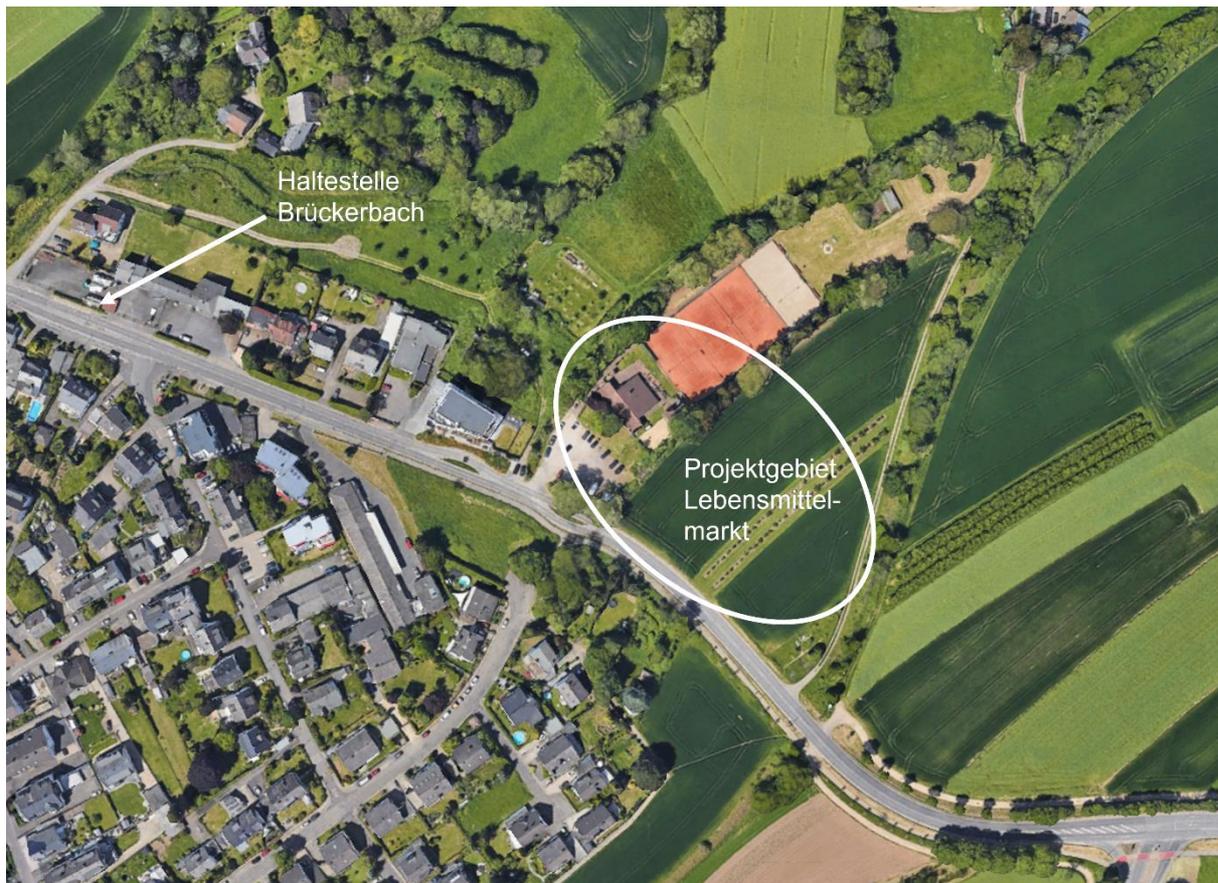
Der Ortsbeirat Rübenach hat sich bereits für dieses Projekt ausgesprochen. Daneben erzielt das Projekt sowohl in der Politik als auch in der Bürgerschaft eine sehr positive Resonanz. Daher freuen wir uns, dass unserer Stellungnahme aus der vorherigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt wurde und eine Sondergebietsfläche für Einzelhandel in die Planzeichnung aufgenommen wurde.“

Was die Planungen des Betreibers anbelangt, wurden der Stadt Konzepte vorgestellt, bei denen ein Marktneubau mit Wohnungsbau und weiteren Gesundheitsangeboten kombiniert werden soll. Diese Ideen werden von der Stadtverwaltung grundsätzlich begrüßt. Es muss jedoch deutlich festgehalten werden, dass durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan keine verbindliche Vorgabe für den konkreten Nutzung-Mix geschaffen wird. Dies kann erst auf Ebene der Bebauungsplanung in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen erfolgen. Ob es also tatsächlich zu der Realisierung solch wünschenswerter Nutzungen kommt, kann zu jetzigen Verfahrenstand weder vorausgesagt noch garantiert werden.

Trotzdem die Fläche im EHK 2016 nicht Teil der gutachterlichen Untersuchung war, und der in der Nähe diskutierte Standort „Straußenpfad“ kritisch gesehen wurde, befürwortet die Stadt Koblenz die Entwicklung von Einzelhandel in diesem Bereich. Auch der Ortsbeirat Rübenach begrüßt die Planung sehr und sieht hierin die Möglichkeit dem bisherigen Defizit in der Nahversorgung Abhilfe zu schaffen. Daher soll das EHK dahingehend konkretisiert werden, dass die bislang in Erwägung gezogenen Standorte verworfen und am Ortseingang von Rübenach ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird.

### **3.1 Lage und verkehrliche Erschließung**

Der in Rede stehende Standort liegt in der Nähe der im EHK untersuchten Standorte „Aachener Straße II“ und „Straußenpfad“, am östlichen Ortsrand von Rübenach. Die ungefähre Abgrenzung ist der untenstehenden Graphik zu entnehmen. Gegenwärtig wird ein Großteil der Fläche landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Besitz mehrerer Eigentümer, u.a. der Stadt Koblenz. Den nördlichen Teil der Fläche hat der Sportverein FV Rheingold Rübenach gepachtet. In diesem Bereich befinden sich ein Parkplatz, das Vereinsgebäude und Tennisanlagen. Aufgrund der Lage an der Aachener Straße kann der Standort über die Hauptverkehrsachse des Stadtteils erschlossen werden. Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. An der ca. 250m entfernten Haltestelle „Brückerbach“ halten im 15 Minutentakt die Linien 20, 350 (Ochtendung-Mayen), 353 (Ochtendung-Polch) und 359 (Saffig-Plaidt).



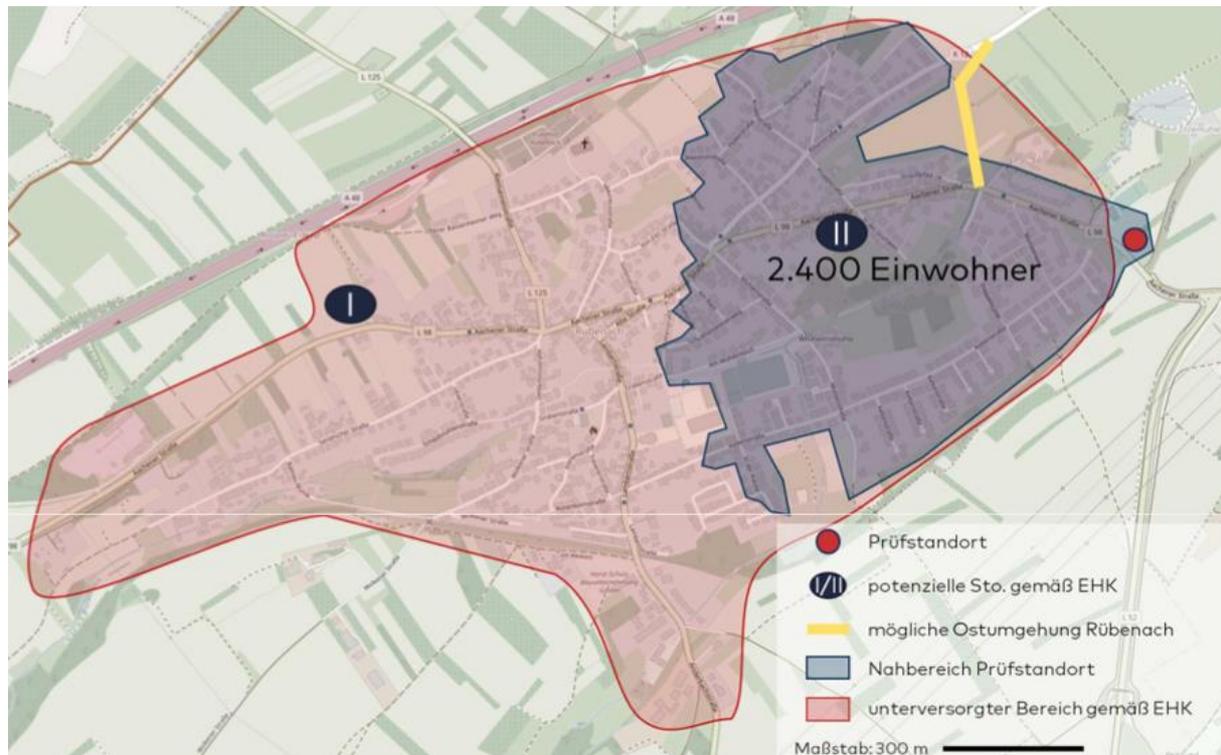
Graphik 05: Google Earth, 22.11.23

### 3.2 Argumente für den Standort

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung reichte der Discounterbetreiber zudem eine gutachterliche Untersuchung ein, welche der Stadt Koblenz ebenfalls als Stellungnahme im oben genannten Verfahren übermittelt wurde. Als Argumente, die für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches an diesem Ort sprechen, wurden neben der Tatsache, dass dem Nahversorgungsdefizit Abhilfe geschafft werden könnte auch eben jene gute Verkehrsanbindung genannt.

Es wurde beispielsweise darauf hingewiesen, die gegenwärtig hohe Verkehrsbelastung in Rübenach zu berücksichtigen. Mit der geplanten Umgehungsstraße (im obenstehenden Auszug der Planzeichnung des FNP-Entwurfs ST-03) als Verbindung zwischen Kilianstraße im Norden und Aachener Straße ist beabsichtigt den Verkehr am Ortskern von Rübenach vorbei zu lenken. Entsprechend wird in der gutachterlichen Untersuchung weiter ausgeführt, dass ein Lebensmittelmarkt am im EHK empfohlenen Standort „Aachener Straße II“ unweigerlich zusätzlichen Verkehr im Ortskern generieren würde. In diesem Zusammenhang wird die Stadt aufgefordert die Priorisierung eines zentral gelegenen Lebensmittelmarktes mit nennenswerten Anlieferungs- und Kundenverkehr nochmals zu hinterfragen. Gleichzeitig stelle die im EHK priorisierte Fläche Aachener Straße II aus Betreibersicht keine wirtschaftliche Alternative dar, was sich, so die gutachterliche Untersuchung, auch angesichts der seit Erstellung des

Einzelhandelskonzeptes noch nicht erfolgten Entwicklung in diesem Bereich zeige.



Graphik 06: Gutachten Stadt und Handel S.19, eingegangen als Stellungnahme im

Nunmehr besteht eine relativ konkrete Bestrebung einen mit der 2. Priorität des EHK vergleichbaren Standort an der Aachener Straße am östlichen Siedlungsrand zu realisieren. Der Discounterbetreiber legt dar, dass es sich dabei im Zuge einer möglichen Ostumgehung um einen - bezogen auf die Verkehrsbelastung - empfehlenswerten Standort handelt. Da in einem 1.000m fußläufigen Bereich eine mit dem im EHK empfohlenen Standort Aachener Straße I vergleichbare Einwohnerzahl abgedeckt werden kann, was die räumliche, quantitative sowie qualitative Nahversorgung signifikant verbessern würde. Angesichts der seit vielen Jahren gegebenen Unterversorgung in Rübenach und der bereits vielschichtig diskutierten hohen Verkehrsbelastung im Stadtteil, stellt der Standort am östlichen Siedlungsrand eine konkrete Alternative dar, um die Versorgungslücke kurz- bis mittelfristig zu schließen.

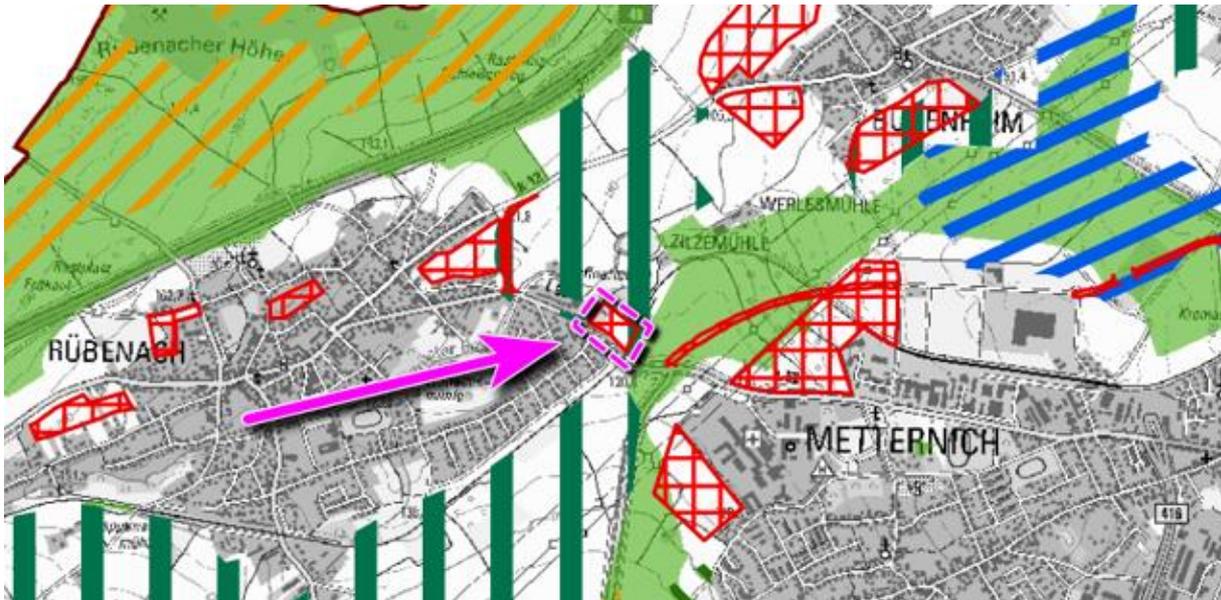
### 3.3 Vefahrensstand

Die Stadtverwaltung teilt die Ansicht, dass die Ansiedlung eines neuen Marktes zur Nahversorgung in Rübenach sinnvoll ist. Entsprechend wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes mehrere Standorte diskutiert. Die konkrete Projektrealisierung scheiterte bisher jedoch an der Flächenverfügbarkeit. Vor diesem Hintergrund ist der jetzt von dem Marktbetreiber vorgeschlagene Standort am östlichen Ortsrand eine mögliche Alternative.

Nach Ansicht der Stadtverwaltung wird empfohlen, den vorderen Bereich der Potentialfläche als gemischte Baufläche in Verbindung mit einer Sonderbaufläche Einzelhandel und den hinteren Bereich weiterhin als Fläche für Spiel- und Sportanlagen im FNP darzustellen. Die genaue Flächenabgrenzung des Sondergebiets ist bis zum Offenlagebeschluss des FNP in Abstimmung mit möglichen Investoren zu konkretisieren. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität ist dieser Beschlussempfehlung am 23.01.2023 einstimmig gefolgt, Eine Entscheidung die vom Stadtrat am 21.07.2023 bestätigt wurde. Der Standort wurde als SO-West-03 (EZ) in den Planentwurf aufgenommen, siehe Grafik 04. In einem Abstimmungsgespräch mit der SGD-Nord wurde jedoch darauf hingewiesen, dass neben der Notwendigkeit einer Konkretisierung des EHK auch Zielabweichungsverfahren (ZAV) erforderlich ist, um die Fläche entsprechend ausweisen zu können, da das geplante Sondergebiet in einer Grünstreife liegt.

## 4. Zielabweichungsverfahren

Die von dem Discounterbetreiber projektierte Fläche am östlichen Ortsrand von Rübenach liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) im Bereich einer Grünstreife. „Grünstreifen sind zu erhalten. Innerhalb einer Grünstreife ist eine Bebauung nicht zulässig“, so das Ziel 54 des RROP. Die Bebauung der in Rede stehenden Fläche widerspricht damit den Zielen der Raumordnung.



Graphik 07: Stadt Koblenz, 22.11.23

Bei den Zielen der Raumordnung handelt es sich jedoch um verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Nachfolgende Planungsebenen haben je nach Konkretisierungsgrad der Ziele Gestaltungsspielräume, aber sie können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung die Ziele nicht überwinden. Bauleitpläne müssen demnach gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch an die Ziele des Regionalplanes angepasst werden.

In ihrer Bewertung der Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) als Voraussetzung für die Darstellung der Sonderbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des FNP hat die SGD-Nord am 23.08.2023 folgende Einschätzung mitgeteilt.

„Zielabweichungsverfahren von Ziel 54 Regionalplan erforderlich.

Der Vorhabenstandort muss in der mit der Planungsgemeinschaft abgestimmten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptteilfortschreibung als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen oder im Rahmen einer Einzelabstimmung mit der Planungsgemeinschaft als zentraler Versorgungs-

bereich abgestimmt sein; ansonsten ist ein Zielabweichungsverfahren von Ziel 58 und ggfs. Ziel 61 des Landesentwicklungsprogrammes IV notwendig.“

Das ZAV für Ziel 54 des RROP wird seitens der Stadt Koblenz gegenwärtig bei der SGD-Nord beantragt. Die Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft bezüglich der Konkretisierung des EHK erfolgt wie eingangs erwähnt mit diesem Papier.

## 5. Fazit

Wie schon in der Fortschreibung des EHK 2016 dokumentiert, sind die Möglichkeiten der Nahversorgung im Stadtteil Rübenach defizitär, da aktuell kein strukturprägender Anbieter in Rübenach vertreten ist. Die Versorgungsbeziehungen führen hingegen allesamt aus dem Stadtteil hinaus. Zudem hat seit vielen Jahren keine diesbezügliche Entwicklung stattgefunden, die im EHK untersuchten Standortalternativen für eine Etablierung von Einzelhandel erwiesen sich hingegen in den letzten Jahren als nicht realisierbar.

Daher besteht der Wille der Stadt die Entwicklungsabsicht des Discounterbetreibers - ein Nahversorgungszentrum am Ortseingang von Rübenach zu entwickeln - zu unterstützen und mit der Konkretisierung des EHK die entsprechende Planungsgrundlage zu schaffen.

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP besteht nun die Chance eine seit vielen Jahren bestehende Versorgungslücke in Rübenach durch eine entsprechende Flächenausweisung zu schließen. Die Stadt Koblenz würde es daher begrüßen, wenn die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald einer Konkretisierung des EHK Koblenz an dem in der nachfolgenden Grafik dargelegten Standort am im Stadtteil Rübenach zustimmen würde.



Graphik 08: eigene Darstellung, Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Rübenach, 22.11.23