



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0192/2025				Datum: 07.04.2025			
Dezernat 4							
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.: 61.2 BPlan MR		
Betreff:							
Bebauungsplan Nr. 348 "Nahversorgungszentrum Rübenach" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes							
a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan							
b) Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes							
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages							
Gremienweg:							
26.06.2025	Stadtrat	☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
		☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
		☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen	
16.06.2025	Haupt- und Finanzausschuss	☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
		☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
		☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen	
20.05.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
		☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
		☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen	
	TOP		öffentlich				

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ sowie
- gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 348 und
- ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

In Koblenz-Rübenach besteht seit 2016 eine im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz dokumentierte Versorgungslücke. Trotz zahlreicher Bemühungen konnte bislang keine geeignete Fläche gefunden werden. Neben dem Einzelhandel fehlen im Stadtteil zudem weitere wichtige Angebote wie Wohnformen für ältere Menschen, Gesundheitseinrichtungen und gastronomische Betriebe.

Ziel der Projektgesellschaft ist es, das Areal rund um die Rübenacher Tennisplätze, am östlichen Ortseingang, zu einem modernen Stadtteilquartier mit Nahversorgungsfunktion zu entwickeln. Gemeinsam mit Vertretern einer Discounterkette wurde hierzu ein Konzept erarbeitet, das ein attraktives Versorgungszentrum für alle Lebenslagen vorsieht. Auf der Sportfläche und den benachbarten Ackerflächen, bis hin zur stillgelegten Bahntrasse, soll auf einer Fläche von rund 2,5 Hektar ein Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel, seniorengerechten Wohnformen, Gesundheitsangeboten, Gastronomie sowie großzügigen Sport- und Freizeitflächen entstehen.

Der Entwurf soll die räumliche Grundstruktur des Gebiets berücksichtigen, die Topografie nutzen und erhaltenswerte Bestandsbäume integrieren. Ziel ist eine möglichst große Nutzungsmischung, um bestehende Versorgungsdefizite in Rübenach zu beheben und ein lebendiges, neues Zentrum zu schaffen. Dafür ist eine hohe bauliche Dichte erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf greift die räumliche Grundstruktur des Projektgebiets auf: Gesundheitsangebote und das Wohnquartier werden auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche angesiedelt, während der Discounter auf dem Tennisareal platziert wird. Dadurch wird verhindert, dass der hierfür erforderliche Parkplatz direkt am Ortseingang liegt oder andere Nutzungen beeinträchtigt. Das Feldgehölz, das das Tennisareal bisher umgibt, kann teilweise als randliche Eingrünung des Discounters erhalten bleiben. Am Ortseingang ist ein urbaner, nutzungsgemischter Baublock als Entrée vorgesehen. Die Gesundheitsangebote – darunter Apotheke, Arztpraxen, Physiotherapie und ein Fitnessraum – orientieren sich zur Mitte des Quartiers hin. Im östlichen Bereich, direkt am Ortseingang, soll der Baublock im Erdgeschoss eine Tagespflege und in den Obergeschossen seniorengerechte Wohnungen beherbergen. Dieser Bereich bildet den Übergang von den öffentlichen, belebten Nutzungen zum nördlich gelegenen, ruhigeren Wohnhof.

Der Wohnhof bietet Raum für vielfältige Wohnformen und schafft ein Angebot, das beispielsweise vom Ausbau des BWZK profitieren kann. Zudem kann der Wohnhof um weitere verträgliche Nutzungen ergänzt werden. Vorgesehen ist bereits ein Quartierstreff mit angrenzender Gastronomie im Erdgeschoss, der unter anderem Veranstaltungsräume bietet und damit das bisherige Angebot des Tennisheims ersetzt. Auf dem Tennisareal ist der Discounter geplant. Zur Straße hin soll ein Parkplatz mit 120 Stellplätzen entstehen. Dahinter wird eine moderne, nachhaltige Markt-Filiale errichtet, die mit Mikroappartements für Studierende überbaut wird.

Die bauliche Dichte des geplanten Quartiers ist deutlich höher als bisher in Rübenach üblich. Durch kompakte Bauformen mit Blockrandstrukturen und mehreren Geschossen wird der Flächenverbrauch reduziert und Grün- sowie Ackerflächen geschont. Zudem ermöglicht eine dichtere Bebauung in Kombination mit vielfältigen Nutzungen kurze Wege und eine effizientere Energieversorgung.

Um sicherzustellen, dass ein dichtes Quartier attraktiv und lebenswert wird, müssen die Verkehrs- und Freiräume besonders hochwertig gestaltet werden. Daher ist ein differenziertes Angebot aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen vorgesehen. Zwischen dem Entrée und dem Wohnhof soll ein Quartiersplatz entstehen. In den Erdgeschosszonen rund um diesen Platz sollen Handel, Dienstleistungen, ein Café und eine Bäckerei zur Belebung beitragen. Der Platz soll einen urbanen Charakter erhalten, als Treffpunkt dienen und die Verbindung zwischen dem neuen Quartier und dem bestehenden Ort stärken. Pflanzen sollen für ein angenehmes Mikroklima und ausreichende Beschattung sorgen, während in den Platz integrierte Retentionsflächen als Spiel- oder Aufenthaltsbereiche genutzt werden können.

Das nordöstliche Dreieck des Projektgebiets soll als ökologisch hochwertige Freifläche in Form eines Quartiersparks entwickelt werden. Die Fläche besteht derzeit im Bereich des Tennisareals aus einer strukturschwachen Rasenfläche, umgeben von Bäumen, während die südliche Fläche als Ackerland genutzt wird. Ziel ist es, in diesem Bereich zukünftig die Themen Naherholung, Biodiversität und Klimafolgenanpassung zu adressieren.

Der FV Rheingold Rübenach e.V. verzeichnet sinkende Mitgliederzahlen im Tennis, sodass die Tennisplätze nicht länger wirtschaftlich tragfähig sind. In Metternich gibt es weiterhin einen Tennisverein und Tennisplätze. Für Rübenach soll jedoch weiterhin ein Sportangebot vorgehalten werden. Direkt hinter dem Discounter ist ein Beachvolleyballfeld vorgesehen. In den Freianlagen sind weitere Angebote wie eine Boulebahn sowie Spiel- und Sportgeräte geplant.

Die Erschließung soll über die Aachener Straße erfolgen. Hier ist im Weiteren mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen, wie die Erschließung des Gebietes optimiert werden kann, um eine Störung des Verkehrsflusses auf der Aachener Straße zu vermeiden. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage organisiert werden.

Eine Projektskizze sowie die Abgrenzung des Geltungsbereichs können den Anlagen entnommen werden.

Aktuell liegt für den Planbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 265 „Tennisanlage im Naherholungsgebiet Kuffner's Mühle“ vor, der zum Zwecke der Realisierung des o.g. Vorhabens durch den Bebauungsplan Nr. 348 überplant wird.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz stellt die Fläche des Vorhabens als Grünfläche dar. Im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP wird die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt werden. Da das Verfahren zur Gesamtfortschreibung jedoch noch nicht abgeschlossen ist, ist der aktuell gültige FNP als Planungsgrundlage heranzuziehen und somit eine parallele Änderung dessen erforderlich.

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung.

Über das Ergebnis der Beratung im Ortsbeirat Rübenach wird mündlich unterrichtet.

Anlage/n:

Lageplan Geltungsbereich
Lageplan Geltungsbereich mit FNP
Städtebaulicher Vorentwurf
Visualisierung

Finanzielle Auswirkungen:

Die Projektgesellschaft trägt die Kosten des Verfahrens sowie der erforderlichen Gutachten.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Zuge der Bauleitplanverfahren ermittelt und bewertet.

Historie: