



# Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0280/2025					Datum: 08.10.2025						
Dezernat 4											
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 61.2 BPlan/Ku				
Betreff:											
Bebauungsplan Nr. 348 "Nahversorgungszentrum Rübenach" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes - Kenntnissgabe zur vorgesehenen städtebaulichen Ausprägung im Gebiet als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Beratung des Gestaltungsbeirates Koblenz zum Vorhaben											
Gremienweg:											
04.11.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität					<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitl.	<input type="checkbox"/>	ohne BE
						<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
						<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP öffentlich					<input type="checkbox"/>	Enthaltungen		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	

## Unterrichtung:

Die Absicht zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Etablierung eines Nahversorgungszentrums in Rübenach wurden mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ in der Sitzung des Stadtrates am 26.06.2025 gefasst (vgl. BV/0192/2025).

In der Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Koblenz vom 04.07.2025 wurde sich erneut, nach einer ersten Vorstellung in 2023, u.a. auch mit der v. g. Beschlussvorlage sowie den in deren Anlage ersichtlichen städtebaulichen Planungsabsichten im Geltungsbereich befasst. Hieraus erfolgten aktuell Anregungen und Empfehlungen des Beirates, welche frühzeitig in der weiteren Planung und deren Ausarbeitung als Belang berücksichtigt werden sollen.

Zusammengefasst erkennt der Beirat die Chancen, welche in der vorgesehenen Quartiersentwicklung mit den dort vorgesehenen Nutzungen zur Befriedigung bestehender Bedarfe im Stadtteil vorliegen; Auch das hierfür seither keine alternative Flächenverfügbarkeit im Ortskern generiert werden konnte. Gleichfalls wird die beabsichtigte Freihaltung des nördlichen Abschnitts im Geltungsbereich sowie der Abstand zur westlich gelegenen Bachaue positiv bewertet.

Kritisch werden demgegenüber die bauliche Entwicklung innerhalb der im Regionalen Raumordnungsplan Mitterhein-Westerwald 2017 (RROP MW) als Grünzäsur ausgewiesenen Fläche, das angedachte Bauvolumen und dessen Dichte im Verhältnis zum angrenzenden Ortsbild, die hiermit einhergehende Ortsrand-/Ortseingangswirkung als auch die Attraktivität für Kleinstappartements sowie deren (bezahlbare) Vermarktung am Standort betrachtet.

Überprüft werden sollte im weiteren Planungsprozess die zukünftige Erschließung der Fläche, eine etwaige Reduzierung der baulich überstellten Bereiche im Norden des Geltungsbereichs sowie eine kleinteiligere Verteilung der vorgesehenen Nutzungen.

Aus Sicht der Verwaltung kann zu den vorgebrachten Belangen mitgeteilt werden, dass

- der zwischenzeitlich eingegangene positive Bescheid der SGD N zum Zielabweichungsantrag bzgl. der im RROP MW ausgewiesenen Grünzäsur eine Überplanung der Fläche unter Nebenbestimmungen zulässt;
- verschiedenste Untersuchungen (u.a. Umweltbelange, Verkehr etc.) zur weiteren Überplanung des Geltungsbereichs erst angestoßen wurden bzw. werden und deren Ergebnisse in die weitere Ausarbeitung/Bauleitplanung noch einfließen;
- die grundsätzliche städtebauliche Planungsabsicht für den Geltungsbereich, welcher auf Grundlage vorausgehender Beratungen/Beschlüssen/Anträgen (u.a. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Zielabweichungsverfahren, Aufnahme innerhalb der

Fortschreibung des FNP etc.) fußt, weiterhin mitgetragen wird. Diese wird regulär über die verfügbaren planungsrechtlichen Instrumente gesichert werden (u.a. BPlan im zweistufigen Regelverfahren nebst städtebaulichem Vertrag) um der städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belangen sowie einer gerechten gegenseitiger Würdigung entsprechend Rechnung tragen zu können.

Auch der die Bebauungsplanaufstellung initiiierende Antragsteller hat sich mit der Empfehlung des Beirates befasst und eine dsbzgl. Stellungnahme verfasst (s. Anhang). Diese folgt im Grundsatz weiterhin den mit dem Aufstellungsbeschluss gefassten städtebaulichen Zielen, nimmt gleichermaßen aber auch verschiedene Inhalte der Anregung aus dem Beirat auf und erläutert zudem auch ökonomischen Belange, welche das Gesamtkonzept tragfähig und somit andauernd/nachhaltig für dessen beabsichtigte Funktion im Stadtteil erhalten sollen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die angepasste Konzeptgrundlage aus der beigefügten Anlage, mit deren städtebaulich vorgesehenen Grundzügen, als Grundlage für die nun bauplanungsrechtlich anstehenden Ausarbeitungen herangezogen werden.

Eine primär durch den Gestaltungsbeirat empfohlene grundsätzliche und deutliche Reduzierung des Bauvolumens, der Baudichte und damit auch Nutzungen in Verbindung mit einer kleingliedrigeren Bautypologie, sollte zum aktuellen Zeitpunkt demnach nicht zur Planungsgrundlage gemacht werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität wird um Kenntnisnahme gebeten.

Der Ortsbeirat Rübenach wird in seiner Sitzung am 04.11.2025 gleichermaßen mit dieser Unterrichtungsvorlage über die Planungsabsicht in Kenntnis gesetzt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen. Der potentielle Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens hat mit einer Kostenübernahmeerklärung die Verpflichtung zur Übernahme der anfallenden Kosten für erforderliche Gutachten und sonstige Planungen übernommen.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt und bewertet.