

Text der Bekanntmachung in der RZ am 26.08.2025

Der Stadtrat hat am 26.06.2025 die folgenden Beschlüsse gefasst:

- a) **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“**
- b) **Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren im Bereich des unter Buchstabe a) genannten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans**

-Orientierungsskizze BPlan Nr. 348 mit FNP-Änderung-

Planungsziel/Begründung:

Ziel der Planung ist, das rund 2,5 Hektar große Areal am östlichen Ortseingang von Rübenach, rund um die Tennisplätze und den benachbarten Ackerflächen bis zur stillgelegten Bahnlinie, zu einem modernen Stadtteilquartier mit Nahversorgungsfunktion zu entwickeln. Neben dem Einzelhandel fehlen im Stadtteil weitere wichtige Angebote wie Wohnformen für ältere Menschen, Gesundheitseinrichtungen und gastronomische Betriebe. Der Entwurf soll die räumliche Grundstruktur des Gebietes berücksichtigen, die Topografie nutzen und erhaltenswerte Bestandsbäume integrieren: Gesundheitsangebote und das Wohnquartier werden auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche angesiedelt; eine moderne, nachhaltige Discounter-Filiale, die mit Mikroapartments für Studierende überbaut werden soll, ist auf dem Tennisareal geplant. Zur Straße hin ist eine Parkplatzfläche mit 120 Stellplätzen vorgesehen. Am Ortseingang ist ein urbaner, nutzungsgemischter Baublock als Entrée geplant, der im Erdgeschoss eine Tagespflege und in den Obergeschossen seniorengerechte Wohnungen beherbergen soll. Die Gesundheitsangebote, darunter Apotheke, Arztpraxen, Physiotherapie und Fitnessraum, orientieren sich zur Mitte des Quartiers hin. Dieser Bereich bildet den Übergang von den öffentlichen, belebten Nutzungen zum nördlich gelegenen, ruhigeren Wohnhof. Der Wohnhof bietet Raum für vielfältige Wohnformen. 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. Zwischen dem Entrée und dem Wohnhof soll ein Quartiersplatz entstehen. Das nordöstliche Dreieck des Projektgebietes soll als ökologisch hochwertige Freifläche in Form eines Quartierparks entwickelt werden. Die Erschließung des Projektgebietes soll über die Aachener Straße erfolgen.

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

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz stellt die Fläche als Grünfläche dar. Im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP wird die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt werden. Da das Verfahren zur Gesamtfortschreibung noch nicht abgeschlossen ist, ist der noch wirksame FNP im Parallelverfahren zu ändern um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend Rechnung zu tragen.

Ansprechpartner: Herr Kuntze, Tel. 0261/129 3165.

- c) **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 354 „Neubau Kindertagesstätte 'Im Zauberland' - Lambertstraße, Rübenach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

-Orientierungsskizze BPlan Nr. 354-

Planungsziel/Begründung:

Das bestehende Gebäude der städt. Kindertagesstätte 'Im Zauberland' in der Lambertstraße 37 im Koblenzer Stadtteil Rübenach wurde im Jahr 1995 errichtet und entspricht baulich nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Es fehlt an einer Mensa, einer Krippengruppe zur Betreuung von Kindern unter zwei Jahren und den zusätzlich erforderlichen Schlaf- und Nebenräumen.

Da auch künftig im Stadtteil Rübenach ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen durch die geplanten Neubaugebiete (beispielsweise BPlan Nr. 234 „Sendnicher Straße“ und BPlan Nr. 232a „In der Krümmfuhr“) besteht, soll ein ca. 1.200 m² großer barrierefreier Ersatzneubau mit einer Erweiterung auf bis zu sechs Gruppen vornehmlich auf dem direkt nördlich angrenzenden städt. Grundstück (Gemarkung Rübenach, Flur 4, Flurstücke 652/7 und 666/6) errichtet werden. Im Altbau (Gemarkung Rübenach, Flur 4, Flurstück 665/13) kann der Kita-Betrieb währenddessen weiterlaufen. Nach Fertigstellung soll der Altbau abgerissen und das Grundstück dem Außengelände der neuen Kita zugeschlagen werden. Das DFB-Minispielfeld auf dem Grundstück (Gemarkung Rübenach, Flur 4, Flurstück 666/6) soll dabei in seinem Standort und Dimension nicht verändert werden. Um der Jugend eine dauerhafte Einrichtung zu ermöglichen, wird ein autarker Jugendtreff in die Gebäudeplanung der neuen Kindertagesstätte integriert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 6.500 m².

Ansprechpartnerin: Frau Weyel, Tel. 0261/129 3179 (montags und donnerstags).

d) Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 355 „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

-Orientierungsskizze VHB Nr. 355-**Planungsziel/Begründung:**

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem Blockrand- bzw. Blockinnenbereich - begrenzt und erschlossen durch die öffentlichen Straßen Brenderweg, Wilhelmstraße und Paulstraße - im Stadtteil Lützel ein Studierenden- und Auszubildendenwohnheim mit ca. 53 Wohneinheiten zu errichten. Für das geplante Vorhaben sollen die vorhandenen mindergenutzten Gewerbehallen zurückgebaut werden.

Das geplante Wohnheim umfasst in der Gemarkung Neuendorf, Flur 12, die Flurstücke 1/3, 76/1, 76/2, 80/8 und 80/14 mit einer Grundstücksfläche von 840 m². Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Wohnheim städtebaulich nachhaltig in die Umgebungsbebauung des Lützelhofes zu integrieren. Das Vorhaben bietet durch die umliegende Infrastruktur eine attraktive Lage. Im Bestand ist die Fläche des Wohnheimprojektes vollständig versiegelt. Im Rahmen des Neubauvorhabens soll hier durch eine Dachbegrünung sowie eine partielle Fassadenbegrünung eine Aufwertung gegenüber dem Status Quo erfolgen. Die Wohneinheiten des Projektes sollen sozial gefördert werden, so dass alle Wohnungen für die Dauer von 25 Jahren der Mietpreisbindung unterliegen und in dieser Zeit nur an Studierende oder Auszubildende vermietet werden dürfen. Die Wohnungen werden barrierefrei geplant.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2.600 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 355 steht den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 343 „Lützelhof“ nicht entgegen.

Ansprechpartnerin: Frau Schneiders-Schwabenland, Tel. 0261/129 3166 (montags bis donnerstags).

Hinweis zu c) und d): Die Bebauungsplanverfahren stellen eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und erfolgen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Öffentlichkeit kann sich über einen Zeitraum von zwei Wochen nach dieser Bekanntmachung beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und sich hierzu während dieser Frist äußern. Vor einer persönlichen Vorsprache bitten wir um eine telefonische Kontaktaufnahme.

Koblenz, 19.08.2025

Stadtverwaltung Koblenz
David Langner
Oberbürgermeister
www.bekanntmachungen.koblenz.de