

## **1. Ausgangslage / Bisherige städtebauliche Konzeptionen**

Das Rheingold-Quartier liegt am östlichen Ortseingang von Rübenach, unmittelbar im erweiterten Einflussbereich des Bundeswehrzentralkrankenhauses (BWZK).

Der Gestaltungsbeirat hat sich bereits in seiner Sitzung am 03.02.23 mit einer von Lidl im Rahmen eines Ortstermins vorgelegten Projektskizze zur Quartiersentwicklung befasst und mit seinem Empfehlungsschreiben vom 23.02.23 dazu Stellung genommen.

Nach der Präsentation des neuen städtebaulichen Vorentwurfs, der vom Büro Stadt-Land-plus entwickelt und in der Sitzung des ASM am 25.03.25 vorgelegt wurde, hat sich der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 04.07.25 noch einmal mit der gegenständlichen Planungsabsicht befasst.

Mit Schreiben vom 29.07.25 hat der Beirat zum präsentierten Konzeptstand seine Anregungen hinsichtlich der Lage im regionalen Grüngzug, zur städtebaulichen Dichte, zur Anordnung von Stellplätzen sowie zur städtebaulichen Wirkung am Ortseingang formuliert.

Es ist festzuhalten, dass der zuletzt im Juli 2025 vorgestellte städtebauliche Vorentwurf gegenüber der Lidl-Skizze aus 2023 bereits in folgenden wesentlichen Punkten angepasst wurde:

- Der Discounter wurde nicht mehr dominant am Ortseingang, sondern deutlich abgerückt von der Aachener Straße, sozusagen „in zweiter Reihe“ positioniert.
- Die Bachaue bleibt vollständig von Bebauung freigehalten.
- Mit dem südöstlich im Planbereich gelegenen Entreegebäude an der Aachener Straße sollte der Ortseingang gestalterisch aufgewertet werden.
- Bebauung im regionalen Grüngzug: Diese Frage wurde Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens (Z54) im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz.

## **2. Berücksichtigung bestehender Bedarf / Defizite in Rübenach**

Es besteht ein großer Bedarf in Rübenach für verschiedene Nutzungen, die innerhalb des Ortskerns aus unterschiedlichen Gründen nicht umgesetzt werden können.

So besteht seit Jahren ein Defizit in der Nahversorgung des Stadtteils mit seinen rund 5.400 Einwohnern. Bereits seit 2016 wurden verschiedene Standorte im Stadtteil untersucht und Versuche unternommen, einen Betreiber für einen zentralen Standort mit erforderlicher Flächenverfügbarkeit zu finden, leider ergebnislos. Daher beschloss der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.04.2025 einstimmig, das vorhandene Einzelhandelskonzept dahingehend zu konkretisieren, dass der geplante Einzelhandelsstandort am östlichen Ortseingang als zentraler Versorgungsbereich festgelegt wird.

Darüber hinaus gibt es einen plausiblen Bedarf für Nutzungen und Dienstleistungen im Bereich des Gesundheitswesens (z. B. Arztpraxen, Apotheken, Therapie, etc.). Bisherige Interessenten für eine potenzielle Nachnutzung / Weiterführung dieser vorhandenen Nutzungen entlang der vielbefahrenen Aachener Straße warfen zumeist zeitgemäße Anforderungen an den erforderlichen Stellplatzbedarf oder die Barrierefreiheit auf, welche an diesen derzeit zentralen Standorten nicht oder kaum umzusetzen sind.

Des Weiteren gibt es bisher keinerlei altengerechte Wohn- oder Betreuungsangebote im Ort (siehe auch Artikel RZ 20. März 2025 „Koblenz rast auf die graue Wohnungsnot zu“).

So sind viele Rübenacher Bürger und Bürgerinnen bei einem möglichen Pflegebedarf unter Umständen gezwungen, ihren bisherigen Lebensmittelpunkt im Stadtteil, zu verlassen.

Daher wurden in der städtebaulichen Entwurfsplanung am Standort größere Flächen für eine Tagespflege, betreute Wohngruppen und seniorengerechtes Wohnen vorgesehen.

Für diese Nutzungen werden große Flächen benötigt, die im Ortszentrum nicht realisiert werden können.

### **3. Bedeutung des BWZK in unmittelbarer Nachbarschaft als Bedarfs- und Entwicklungstreiber**

Der Neubau des BWZK ist mit einem Investitionsvolumen von rund 275–300 Mio. € ([www.bundesbau.de](http://www.bundesbau.de)) eines der größten öffentlichen Bauprojekte in Koblenz. Langfristig ist ein Personalzuwachs im niedrigen bis mittleren dreistelligen Bereich zu erwarten, zusätzlich zu den bereits heute rund 2.500 Beschäftigten ([www.bwkrankenhaus.de](http://www.bwkrankenhaus.de)).

Dies wird zu einem deutlichen Zuwachs an Wohn- und Infrastrukturbedarf in direkter Umgebung führen:

- Wohnraum: zusätzlicher Bedarf für medizinisches Fachpersonal, Verwaltung, Studierende sowie weitere Dienstleistungs- und Forschungskräfte. Besonders gefragt sind kleinere und mittlere Wohnungen und möblierte Apartments.
- Dienstleistungen: Arztpraxen, Apotheken, Physiotherapie, Bäckereien, Gastronomie, Nahversorgung.
- Verkehr & Erreichbarkeit: barrierefreie Zugänge, Parkflächen, ÖPNV-Anbindung, Radwege.

### **4. Auseinandersetzung mit den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom 29.07.2025**

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurden in dem zuletzt im Juli 2025 präsentierten städtebaulichen Vorentwurf bereits in wesentlichen Punkten berücksichtigt (siehe Pkt. 1).

Gleichwohl sind einige Anmerkungen einzuordnen und im Kontext der übergeordneten Entwicklungsziele zu bewerten und die erneute Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfs zu beachten:

#### **– Standortfrage / ZAV Grünzäsur:**

Das Rheingold-Quartier bietet als größeres, zusammenhängendes Entwicklungsgebiet die Möglichkeit, die vielfältigen Bedarfe vor Ort flächen- und damit ressourcenschonend zu decken – eine Option, die im dichten Ortskern von Rübenach aufgrund fehlender Flächen nicht besteht.

Die kommunale Entwicklungsabsicht wurde bereits durch die verschiedenen Beschlüsse des Stadtrates (Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Aufnahme der Fläche in die laufende Flächennutzungsplanfortschreibung, Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan) deutlich.

Gemäß Zielabweichungsbescheid vom 02.09.2025 wurde nun auch die Abweichung von dem regionalplanerischen Ziel Z54 des RROP MW für die im FNP parallel zur Entwicklung geplante Sonderbaufläche SO-West-03 zugelassen.

#### **– Bebauungsdichte und -tiefe versus Freiräume:**

Aus städtebaulicher Sicht würde eine Reduzierung der geplanten Bebauungstiefe oder -dichte zu einem deutlichen Verlust an nutzbarer Fläche führen und damit die funktionale Leistungsfähigkeit des Quartiers einschränken.

Die beabsichtigte dichtere Nutzungsmischung im Süden des Quartiers, bestehend aus den Funktionen Wohnen, Dienstleistung, Handel zzgl. der vorgesehenen urbanen Wohnumfeld-/Aufenthaltsqualität (Gastro, Quartiersplatz, Café, etc.) ermöglicht gleichermaßen auch den im Norden des Geltungsbereichs geplanten grünen Quartierspark. Dieser erhält hier zusätzlich zu seiner Naherholungsfunktion für den ganzen Stadtteil auch einen nicht unerheblichen Flächenanteil im Geltungsbereich weitestgehend unversiegelt als Naturraum.

Die vorgesehene städtebauliche Dichte ermöglicht eine kompakte, mehrgeschossige Bauweise. Bei einer aufgelockerten Bauweise würde das Flächenverhältnis -auch aufgrund jeweils erforderlicher Erschließungsflächen - zu Lasten der Freiflächen abnehmen.

Die Durchmischung der verschiedenen Nutzungen in räumlicher Nähe zueinander trägt zu einer Belebung des gesamten Stadtquartiers bei und soll auch Leben mit Teilhabe ermöglichen.

- Differenzierte Wohnformen:

Die geplanten Wohnungen und Mikroapartments sind Teil eines differenzierten Wohnkonzepts und sind gezielt auf die Bedarfe von z.B. BWZK-Beschäftigten, Studierenden, Familien usw. zugeschnitten.

Der Schwerpunkt liegt auf verschiedenen Wohnformen für die alternde Bevölkerung aus Rübenach und benachbarten Stadtteilen, wie Seniorenwohnen, betreutem Wohnen, Wohngruppen und Tagespflege.

- Kreisverkehr:

Die Option für eine Erschließung des Geltungsbereichs über einen Kreisverkehr wird durch die angepasste Planung mit einer mittig angeordneten Quartierzufahrt nicht versagt. Die Konzeption funktioniert jedoch auch ohne die Anbindung über einen Kreisel.

- Ortseingangsgestalt versus Bauvolumen:

Um die verschiedenen Funktionen und die Nutzungen zeitgemäß mit deren Platzbedarf flächen- und damit ressourcensparend zu integrieren, ist ein großes Maß an Geschossfläche und damit die Entwicklung der Baukörper in die Höhe verbunden.

Ziel ist es auch, die - vom Gestaltungsbeirat 2023 als „unklare Struktur“ bezeichnete - aufgelockerte Bebauung vor dem Brücker Bach am Ortseingang städtebaulich einzurahmen und eine klare, identitätsstiftende Adresse zu schaffen.

Das Entrée-Gebäudeensemble und die Anordnung der Baukörper sollen bewusst einen neuen Akzent setzen.

Die Stellplatzanlage des Discounters wurde aus dem direkten Sichtfeld des Ortseingangs herausgenommen, um den öffentlichen Raum aufzuwerten.

- Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfs

Der Gestaltungsbeirat kritisierte jedoch in seinem Schreiben vom 29.07.25 die Massierung der Baukörper entlang der Aachener Straße und empfiehlt eine kleinteilige Lösung für den Ortseingang.

Daher wurde der städtebauliche Vorentwurf von CMF + Partner dahingehend noch einmal überarbeitet. Die aktuelle Konzeption soll nun in der Sitzung des ASM am 04.11.2025 vorgestellt und thematisiert werden. Zu den vorgenommenen Änderungen nachfolgend einige Erläuterungen:

Die massiv erscheinende Kubatur des Entreegebäudes wurde im neuen Entwurf nun aufgelöst.

Es sind zwei einzelne Gebäude mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten in den unteren Geschossen sowie Wohnungen im OG in aufgelockerter Bauweise entstanden. Auch durch mehrere Staffelungen in der Geschossigkeit sowie vertikale deutliche Gliederungen der Baukörper wurde die Kleingliedrigkeit sowie die Geschossigkeit, die in der umgebenden Bebauung des Stadtteils vorherrscht, aufgenommen.

Zum Inneren des Quartiers hin rahmen die beiden Gebäude den Quartiersplatz ein und schaffen

Außenraumqualität mit Bewirtungsflächen für Café und Gastronomie. Der Platz vernetzt nun Fuß- und Radwege aus allen Richtungen und bindet die vorgesehene Tiefgarage mit einem Zugang an, so dass hier ein lebendiger Begegnungspunkt entstehen kann.

Die Nutzung für das Seniorenwohnen, das große Flächen erfordert, wurde indes zum Quartierspark hin in den nördlichen Quartiersbereich verlagert. Es gibt dazu mittlerweile konkrete Interessensbekundungen und Nutzungskonzepte von Betreibern

Auch hier hat der Baukörper eine verträgliche Staffelung der Geschossigkeit und erhält eine Parkanlage, die den Anschluss an den Grünbereich am östlichen Rand des Quartiers bildet und diesen somit deutlich aufweitet.

Die geplante Einbettung des Quartiers am Ortseingang in einen 6 m breiten grünen Korridor aus Grünanlagen zusammen mit den Gehölzstrukturen auf dem Bahndamm sowie nach Norden hin in den Quartierspark mildert die subjektiv als massiv empfundene Bebauung des Quartiers zudem deutlich ab.

## **5. Ökonomische Betrachtungen**

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts hängt unmittelbar von einer baulichen Dichte und einer ausreichenden Nutzfläche ab:

- Mit der Planung sollen gleich mehrere aktuelle bis mittelfristige Bedarfe für den Stadtteil Rübenach befriedigt werden. Aus ökonomischer Sicht hätte eine Verringerung der Bebauungstiefe oder -dichte gravierende Folgen: Sie würde große Teile der vorgesehenen Wohn- und Gewerbeflächen entfallen lassen und damit die finanzielle Tragfähigkeit des Projekts erheblich beeinträchtigen.
- Mit der Umsetzung des Konzepts gehen hohe Aufwendungen für die zeitgemäße Herstellung der verschiedenen Funktionen mit Blick auf die Themen Erschließung, Umweltbelange, Gebäudetechnik, Beteiligung an sozialen Infrastrukturstufen, Barrierefreiheit usw. einher. Diese Aufwendungen erfordern eine gewisse Größe der Nutzflächen für die beabsichtigten Interessenten, um attraktive Angebote unterbreiten zu können.
- Nur mit der geplanten Bruttogrundfläche können öffentliche und halböffentliche Nutzungen, wie z. B. der Quartierplatz, der Quartierspark und andere Gemeinschaftsflächen – querfinanziert und gleichzeitig langfristig zu moderaten Konditionen betrieben werden.
- Je breiter das angestrebte Nutzer-/Funktionsportfolio im Gebiet angesiedelt werden kann, je eher ist mit einer dauerhaften und nachhaltigen Leistungsfähigkeit der einzelnen Bereiche zu rechnen.

## **6. Rolle der Nordtangente**

Mit dem geplanten Bau der Nordtangente wird sich die verkehrliche Erschließung und auch die Situation des Ortseingangs des Stadtteils von Metternich aus verändern.

Die Ortszufahrt Rübenach erhält durch das neue Quartier und die am Ortseingang bewusst gesetzte bauliche Dichte eine starke Identität, die den Übergang vom Freiraum in den Stadtteil klar definiert.

## **7. Schlussfolgerung**

Das Rheingold-Quartier ist im Kontext des bestehenden Bedarfs, der BWZK-Erweiterung und der Nordtangente eine Schlüsselmaßnahme für die Entwicklung Rübenachs:

- Es sichert Nahversorgung und soziale Infrastruktur (Tagespflege, betreutes Wohnen, medizinische Dienstleistungen).
- Es schafft Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen – von Senioren über Familien bis zu Fachkräften des BWZK und Studierenden.
- Es erfüllt gesellschaftliche Anforderungen an ein lebendiges Viertel, die eine nachhaltige Realisierung und langfristige Attraktivität des Quartiers sicherstellen.

Eine deutliche Reduktion der Dichte würde sowohl die Funktionsvielfalt als auch die Finanzierbarkeit zentraler Projektbausteine gefährden.

Unter Berücksichtigung der genannten Bedarfe und Rahmenbedingungen sollte die Planung in der vorgestellten Grundstruktur beibehalten, durchaus aber gestalterisch qualifiziert weiterentwickelt werden.

Koblenz, den 16.10.2025