

Koblenz | Quartier Festungspark - Fritsch

Werkstattbericht für den Bebauungsplan Nr. 293 zur frühzeitigen Beteiligung – Stand Oktober 2021



Luftbilder



Luftbilder

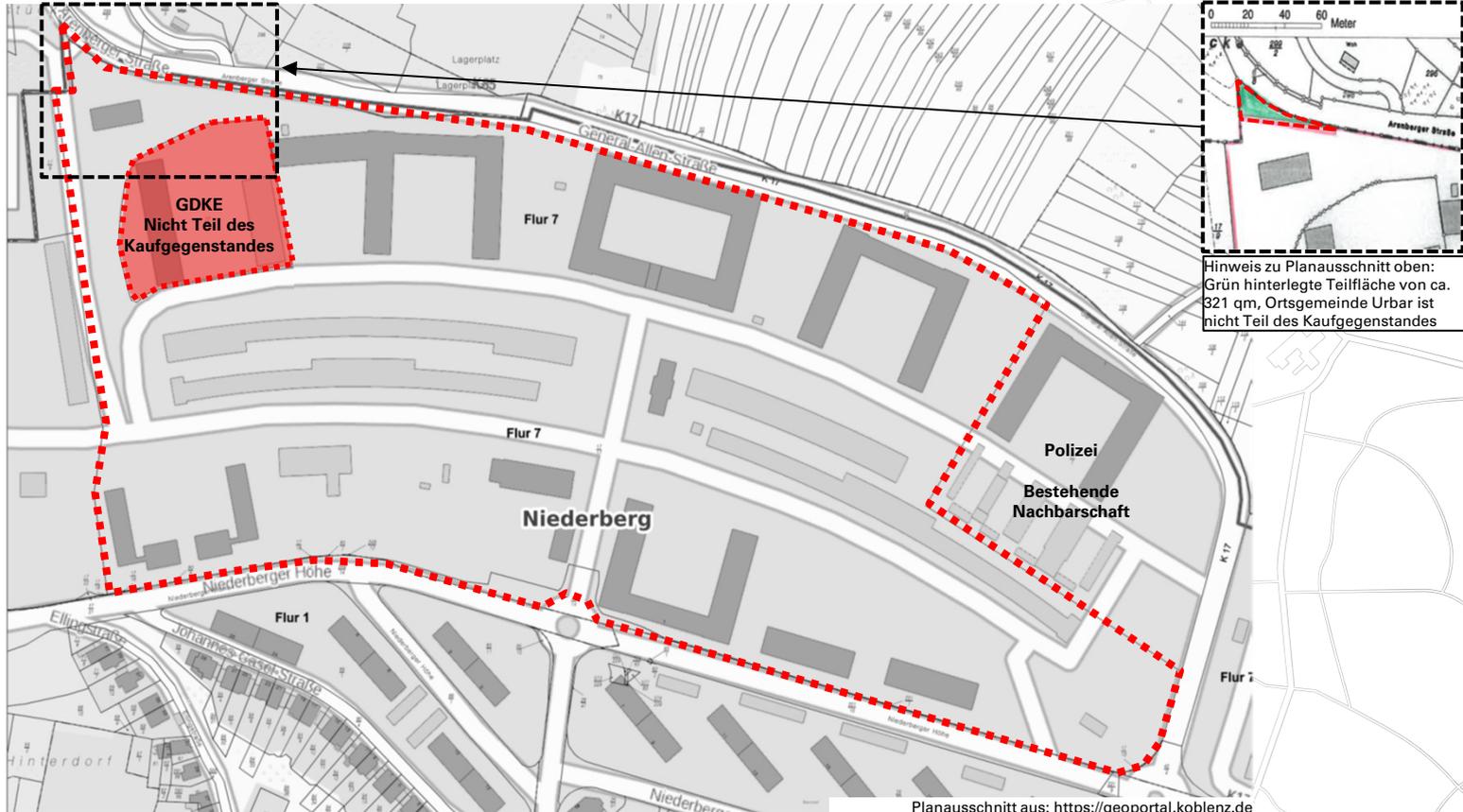




Themen

- Organisation und Beauftragung Straßenreinigung, Winterdienst und Revierdienst ist erfolgt
- Gelände seit 01.01.2021 verschlossen, Wachdienst abgezogen
- Anbindung GdKE über nördlichen Zugang, Zufahrt in Höhe Sportplatz Urbar wurde umgesetzt, die Zufahrt wurde unter fachlicher Begleitung (SWECO) von „Zuwucherungen“ befreit und freigestellt
- Lfd. Gestattungen für Polizei und Feuerwehr zu Übungszwecken im Areal

Lageplan Kaufgegenstand / Entwicklungsgebiet





Allgemeines und Sachstand

- Bebauungsplan trägt den Namen Bebauungsplan Nr. 293 „Quartier Festungspark / ehemalige Fritsch-Kaserne“
- Scoping-Termin bereits am 26.10.2020 durchgeführt
- Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen eines Fachbeitrags Städtebau zum Bebauungsplan ist abgeschlossen
- Nutzungsvorgaben gem. Städtebaulichem Vertrag sowie die gemeinsam erarbeiteten Leitlinien der Quartiersentwicklung waren Bestandteil der Aufgabenstellung und Durchführung des Fachbeitrags Städtebau (durchgeführt im Auftrag von BPD)
- Parallel werden Fachbeiträge erstellt:
 - o Natur- und Artenschutz (SWECO)
 - o Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept Quartier (SHG)
 - o Lärmgutachten (FIRU Gfl)
 - o Masterplan Medien und Erschließung (Ingenieurbüro Becker)
 - o Energiekonzept (EVM)
 - o Klima- und Immissionsgutachten (Peutz)
- Weitere beabsichtigte Gutachten:
 - o Abrisskonzept und Bodenmanagement
- November 2021 Vorentwurfsfassung Bebauungsplan

Lageplan Strukturkonzept, Stand 08.2021



Quartier Festungspark - Fritsch



Richtung Urbar

Arenberger Straße

Sportplatz Urbar
(nicht Teil der Quartiersentwicklung)

GRÜNE FUGE

GDKE
(nicht Teil der Quartiersentwicklung)

ERSCHLIEßUNG

GRÜNES

URBANE Achse

BAND

ERSCHLIEßUNG

GRÜNE FUGE

Richtung Mallenderer Bachtal

General-Allen-Straße

TB West
(nicht Teil der Quartiersentwicklung)

Polizei
(nicht Teil der Quartiersentwicklung)

Niederberger Höhe

Richtung Festungspark

Friesenstraße

Niederberger Höhe

Stadtplatz Ost

General-Allen-Straße

TB Ost
(nicht Teil der Quartiersentwicklung)

Bearbeitungsstand Fachbeitrag Städtebau, Stand 08.2021



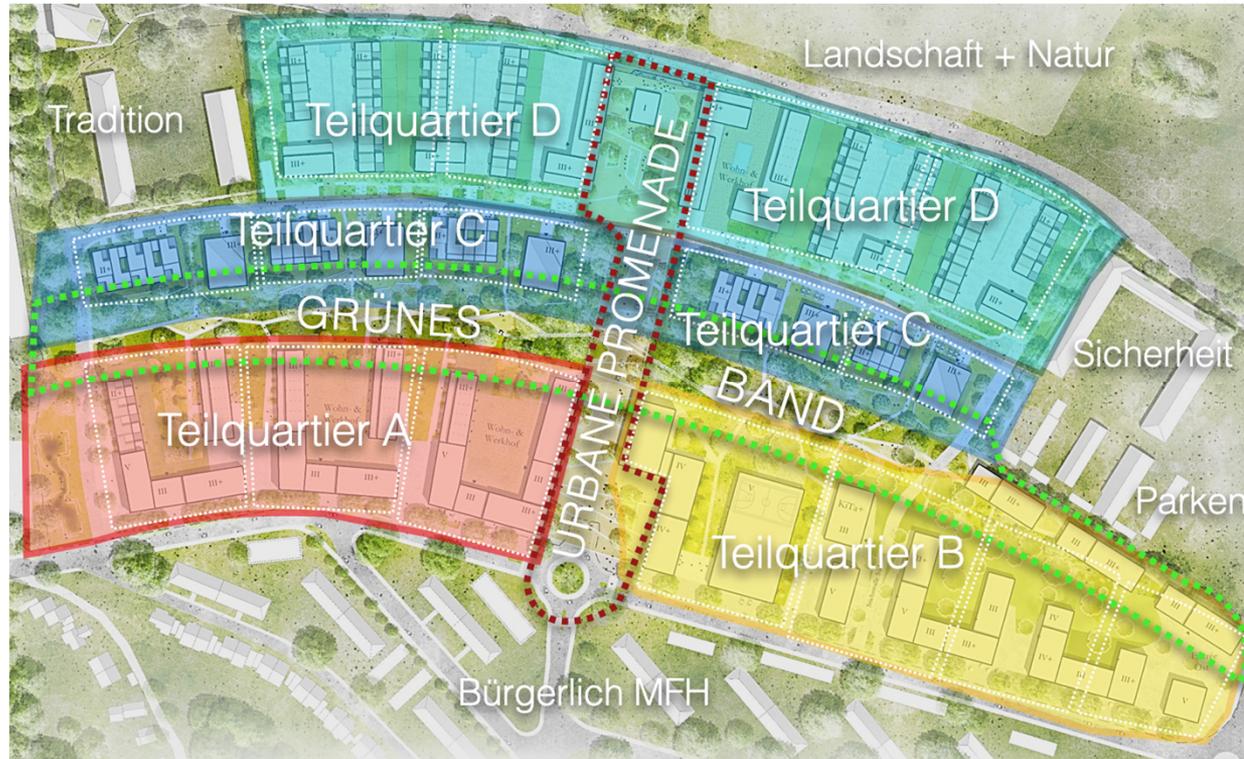
Der Lageplan enthält das Strukturkonzept mit der Erschließung und einer möglichen Bebauung. Im weiteren Planungsprozess sind Anpassungen der Gebäudekubaturen möglich.

Weiterhin sind Erkenntnisse aus Fachgutachten zu berücksichtigen, wie z.B. in den Randbereichen des Plangebietes aufgrund von Lärmemission durch Verkehr und Gewerbe.

Die Errichtung der Hochbauten erfolgt in einzelnen Bauabschnitten.

Ebenfalls erfolgen noch die Detailplanungen für die öffentliche Erschließung und Grünflächen.

Lageplan mit Themenquartieren als strategische Leitidee



Das Gesamtareal wird in vier Teilquartiere aufgeteilt, die eine erste thematische Orientierung für Nutzungen und Zielgruppen bilden.

Hieraus leiten sich Nutzerschwerpunkte und Produkttypologie ab.

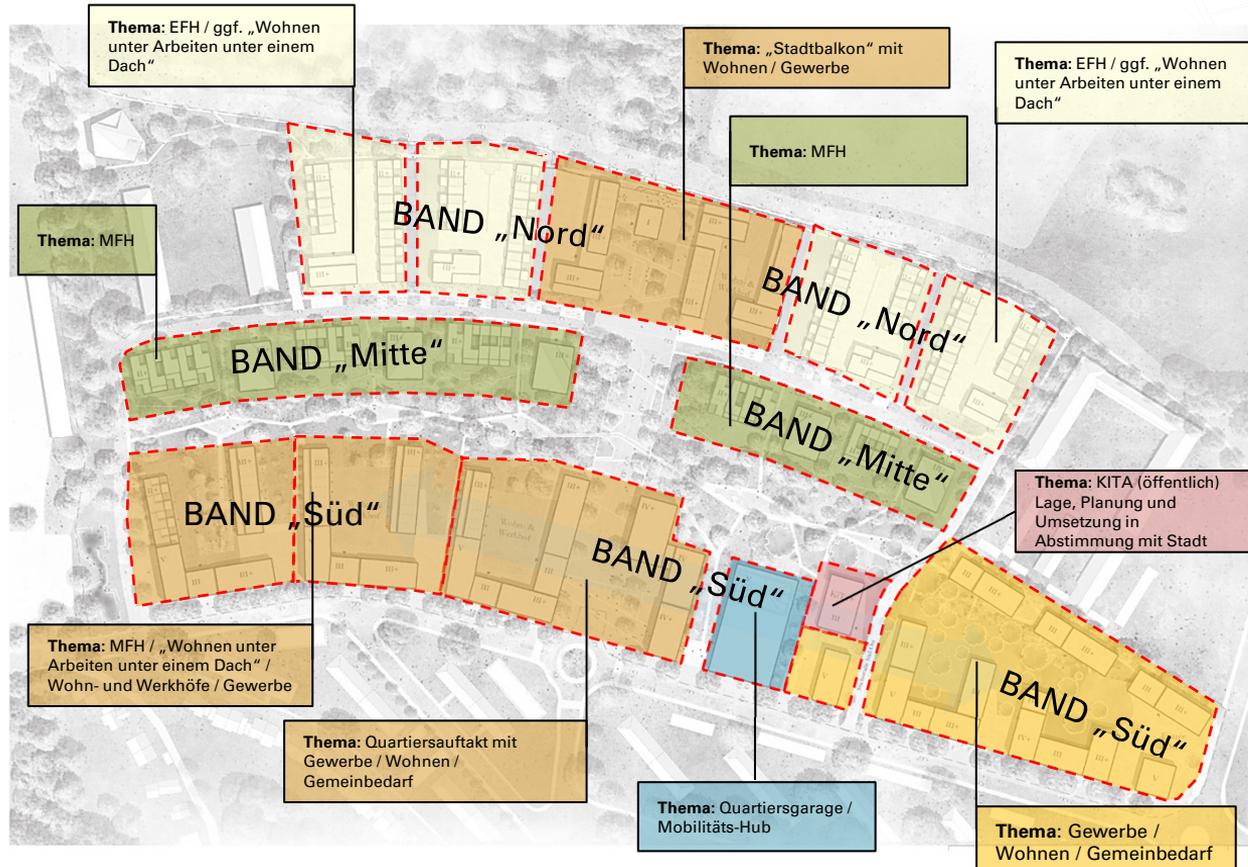
Teilquartier A:
Thema Wohn- und Werkhöfe,
Ansatz Wohnen und Arbeiten.

Teilquartier B:
Thema Generationen-Wohnen,
KITA, Pflegeeinrichtungen usw.

Teilquartier C:
Thema Wohnen im Park,
Ansatz Leben am grünen Band.

Teilquartier D:
Thema Panorama-Wohnen und
Arbeiten am Landschaftsbalkon

Lageplan zu lfd. Testplanungen und vorgesehene Aufteilung Architekten



Das Strukturkonzept enthält drei „Bänder“ für die künftige Bebauung mit unterschiedlichem Fokus bzgl. der Nutzungen:

- Band Nord: Wohnen im EFH
- Band Mitte: Wohnen am Park
- Band Süd: Urbanes Wohnen

Geplant ist es, dass mit verschiedenen Architekten zusammengearbeitet wird um eine architektonische Vielfalt zu erhalten und die Stärken einzelner Büros gezielt einzusetzen.

Im weiteren Planungsprozess sind die möglichen Bebauungen zu konkretisieren. Hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Testplanungen mit den vorgesehenen Architekten durchgeführt.

Nutzungskonzept



Modell 2 (Mischung Wohnen und Arbeiten)									max. Voll-	bebaub.	BruttoGfL	
				Nutz.art	GRZ	gesch.	GFZ	Grdst.fl.				
10%	Grundstücke für EFH- und Doppelhausbebauung	7.758	m ²	WA	0,4	II	0,8	3103			6207	
20%	Grundstücke Wohnen und Arbeiten unter einem Dach	15.517	m ²	MI	0,4	II	0,8	6207			12413	
10%	Geschosswohnungsbau (Eigentum)	7.758	m ²	WA	0,3	IV	1	2327			7758	
10%	Geschosswohnungsbau (Miete)	7.758	m ²	WA	0,3	IV	1	2327			7758	
20%	Geschosswohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau)	15.517	m ²	WA	0,3	IV	1	4655			15517	
30%	Mischgebietsnutzung* (davon 50 % Wohnen, Rest: Mischnutzung)	23.275	m ²	MI	0,3	IV	1	6982			23275	
				SUMMEN	77.583	m²					25602	72928
				davon 50 % WA	38.791	m ²	WA				12413	37240
				davon % MI	38.791	m ²	MI				13189	35688

Prozentangaben sind pauschale Annahmen





Themenfelder Mobilitätskonzepte (Stadtteil und Quartier)

- Alternative Mobilitätsangebote stärken
- ÖPNV (Bus)
- Anbindung Seilbahn
- Radverkehr
- Mobilitäts-Hub (z.B. für Carsharing, E-Bikes, Lastenräder usw.)
- MIV-Nachfrage realistisch abbilden und berücksichtigen
- Dynamische Anpassung an zukünftig verändertes Verkehrsverhalten im Konzept anlegen
- z.B. Quartiersgarage

Sachstand

- Teil 1 Bestandsaufnahme erfolgt, Mobilitätskonzept Stadtteil und Quartier in einem Dokument
- Aufbau einer ersten Carsharing-Station bereits in 2021

Weiteres Vorgehen

- Grundlage für Städtebauliches Konzept, Erschließungsplanung, Stellplatzkonzept und Verkehrsgutachten
- Erarbeitung von konkreten Maßnahmen, z. B. Mobilitätsangebote, räumliche Berücksichtigung im Städtebau



Themenfelder Natur- und Artenschutz

- Natur- und Artenschutz ist wesentliches Thema u.a. für die Baufreiheit
 - o Lfd. Planung und Abstimmung für CEF-Maßnahmen
- Fachliche Ersteinschätzung aus 2015 wird derzeit aktualisiert
 - o Lfd. Biotopskartierung
 - o Lfd. Bestandsaufnahme Artenschutz
- Fachliche Ersteinschätzung zu Zukunftsbäumen wurde aktualisiert und ist weiter zu qualifizieren
- Fachliche Verifizierung in Bezug auf den Fachbeitrag Städtebau



Themenfeld Bodenmanagement- und Logistikkonzept, Rückbau

- Rückbau ehemaliges Wachgebäude in Q3/2021 mit Inbetriebnahme Regionalbüro (siehe Präsentation weiter hinten)
- Planung für Bodenmanagement- und Logistikkonzept ab Q4/2021 geplant
- Rückbau (Gebäude und befestigte Oberflächen) ist zu planen und zu terminieren
- Notwendige Rahmenparameter sind zu erarbeitet aus dem Themenfeld Natur- und Artenschutz sowie der Planung Bodenmanagement- und Logistikkonzept
- Rückbau wird terminiert in Abhängigkeit vom Sachstand zum B-Plan-Verfahren



Themenfeld Energiekonzept

- Energiekonzept ist Teil des B-Plan-Verfahrens
- EVM erstellt das Energiekonzept
- Themen des Energiekonzeptes
 - o Prognose des Energiebedarfes
 - o Technische Varianten der Energieversorgung
 - o Energie- und Klimabilanz
 - o Wirtschaftlichkeitsberechnung

Themenfeld Klimakonzept

- Klimakonzept ist Teil des B-Plan-Verfahrens
- Peutz erstellt das Klimakonzept
- Themen des Klimakonzeptes
 - o Durchgrünung des Quartiers / Dachbegrünung
 - o Lokalklimatische Verhältnisse / Hitzeinseln
 - o Lufthygienische Verhältnisse



Themen Erschließung / Infrastruktur

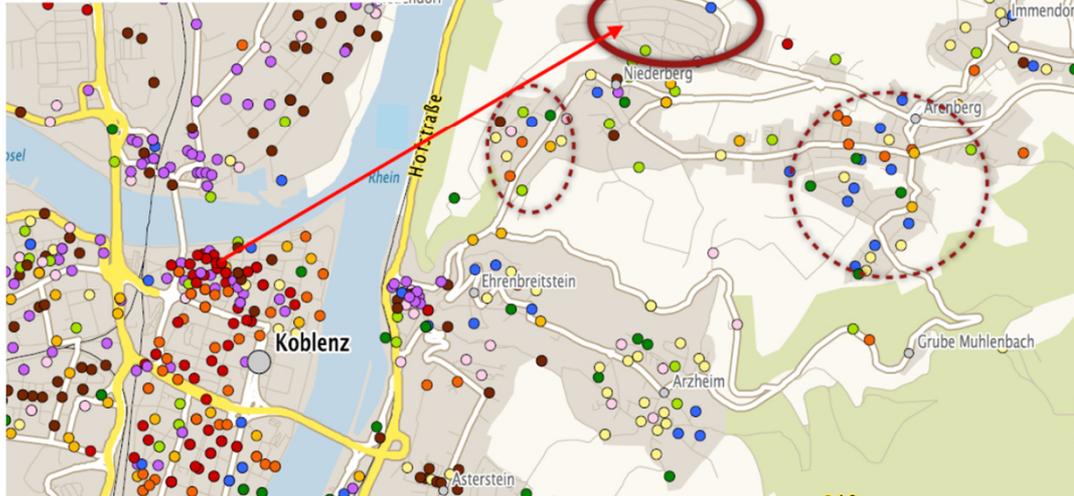
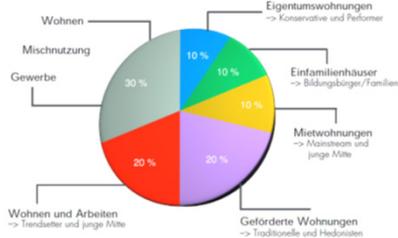
- Masterplan Medien und Verkehr wird erstellt als Basis für alle Erschließungsanlagen und Gebäudeplanungen
- Abstimmungen laufen mit der Stadtentwässerung Koblenz sowie VG Vallendar bzgl. Entsorgung
- Abstimmungen laufen mit Netzbetreibern bzgl. Versorgung über die neue öffentliche Erschließung
- Fachliche Verifizierung in Bezug auf den Fachbeitrag Städtebau

Weitere Themen:

- Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung
- Starkregenereignisse



Zielgruppen und Nutzer



Zielsetzung ist es, die künftigen Nutzer und ihre unterschiedliche Ansprüche an ein neues Quartier zu identifizieren und zu qualifizieren.

Potenzielle Nutzer des neuen Quartiers kommen im wesentlichen aus dem ländlichen Umfeld oder aus dem Stadtgebiet.

Das direkte Umfeld (Stadtteile, OG Urbar als auch das Festungsgelände) haben unterschiedliche Ansprüche und bereits bestehende Bedürfnisse, welche sich auch in Bezug auf die Nachbarschaft zum neuen Quartier zeigen (z.B. bzgl. Verkehr und Mobilität).



Stand des Verfahrens

- Nov. 2021: Aufstellungsbeschluss und Konzeptionsbeschluss
- Nov. 2021: Einleitungsbeschluss für Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren
- Anschließend: Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden

Inhalte der frühzeitigen Beteiligung

- Städtebauliches Konzept
- Erläuterungstext
- Präsentation

Form der frühzeitigen Beteiligung

- Informationsveranstaltung
- Auslegung der Unterlagen



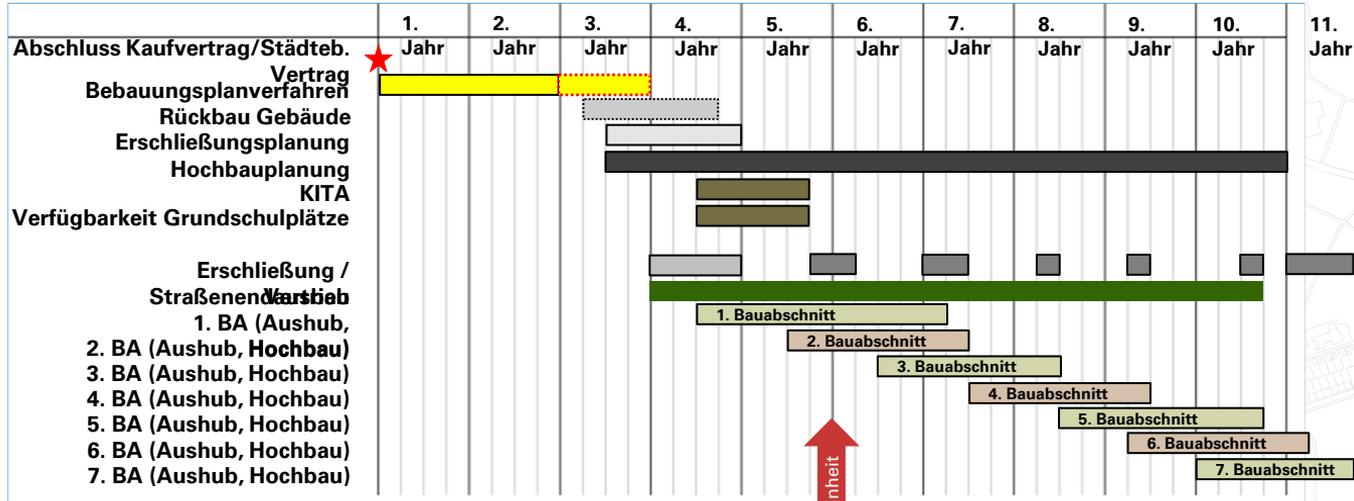
Zusätzlich zum förmlichen Planverfahren

- Quartiersmanagement mittels Regionalbüro Koblenz im Quartier
- Austausch und Abstimmungen mit den Nachbarschaften wie z.B. der VG Vallendar / OG Urbar
- Projekt-Präsentationen und/ oder Ortstermine mit Projektinteressierten und -beteiligten
- Begleitung von Studienarbeiten z.B. der Hochschule Koblenz sowie Universität Kaiserslautern, Hinweis: Aktuell keine lfd. Studienarbeiten
- Themenreihe zur Entwicklung des Quartiers bei TV Mittelrhein
- Installation Gestaltungsbeirat für das Quartier

Meilensteine und Bauabschnitte der Quartiersentwicklung



Meilensteinplan



↑ Übergabe 1. Wohnmeinheit

Entwurf: Stand Februar 2020

Hinweis:
Meilensteinplan zum
Städtebaulichen Vertrag

Mgl. Bauabschnitte
(Hinweis: Abfolge und Umfang der einzelnen BA können sich ändern, u.a. in Abhängigkeit von der Vermarktung)



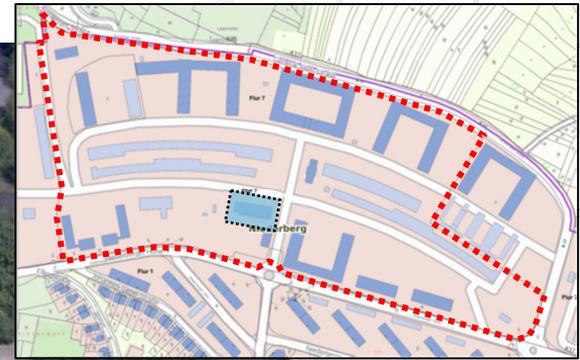
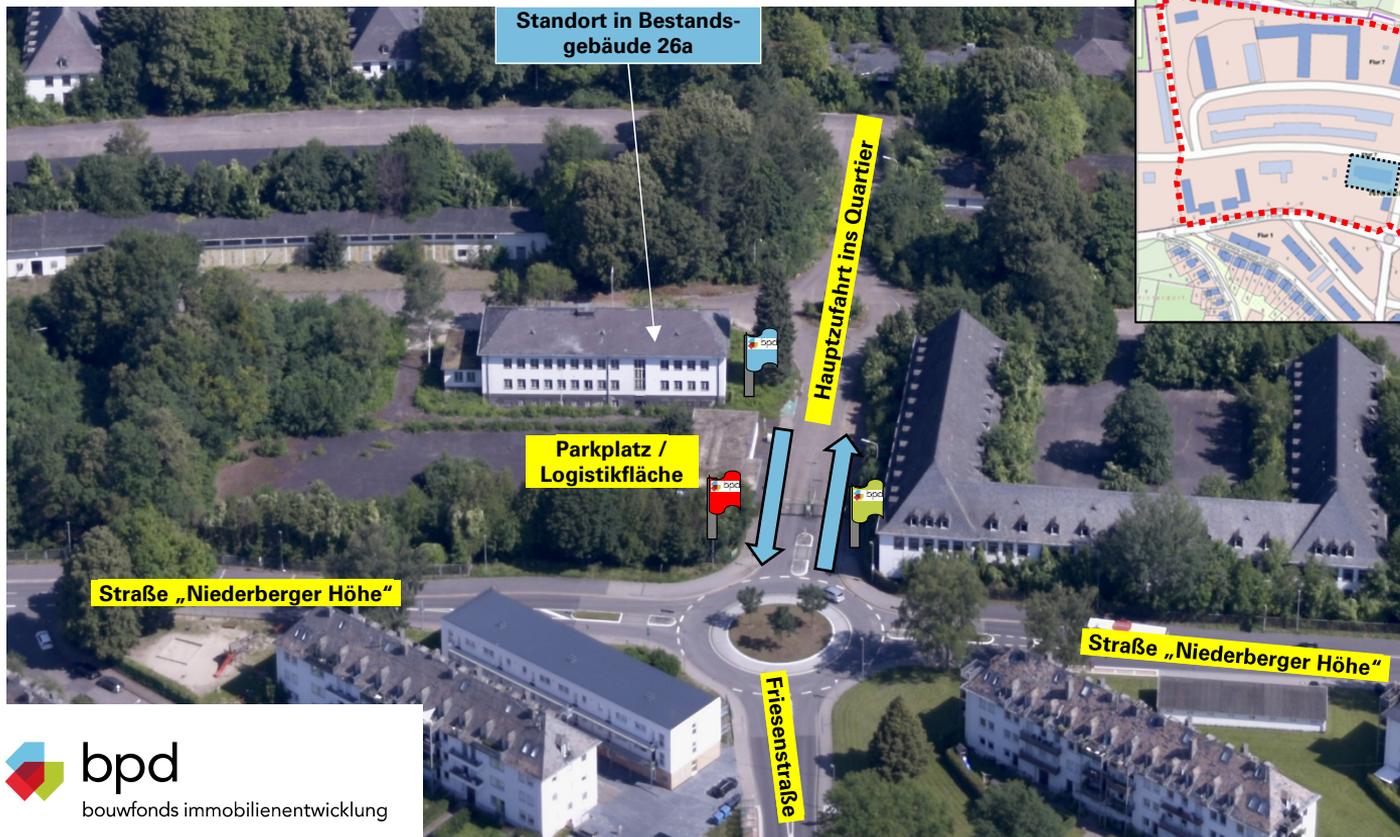
Themen

- Gebäude 26a wird ab Oktober 2021 als Standort genutzt, u.a. für
 - o Regional- und Baubüro
 - o Quartiersmanagement

- Adresse: BPD Immobilienentwicklung GmbH
Regionalbüro Koblenz
Niederberger Höhe 1c
56077 Koblenz

- Ansprechpartner: Adrian Jukic, Leitung Regionalbüro

Standort Regionalbüro Koblenz in der Fritsch-Kaserne ab 10.2021 (ehem. Unterkunftsbereich), Bestand (aus: <https://geoportal.koblenz.de> / Google Earth)



Über BPD in Koblenz



Quartier Festungspark - Fritsch

BPD ist mit dem Regionalbüro Koblenz seit 2015 in Koblenz präsent und mit mehreren Projekten aktiv.

Unser Kerngeschäft ist die gesamthafte Entwicklung von Quartieren und Projektentwicklungen, deren Umsetzung und Vermarktung. BPD steht dabei für die „Gestaltung lebendiger Räume“ und wir agieren als regionaler, verantwortungsvoller Wohnraumversorger und Projektentwickler – vom Grundstücksankauf bis zum Verkauf von fertigen Wohnungen.

Hierbei führen wir u.a. das Planungsrecht bei, sorgen für den Rückbau von altem Bestand, planen Erschließungen sowie die Neubebauung im Hochbau und setzen die Baumaßnahmen mit externen Projektbeteiligten wie Architekten, Planer, Baufirmen usw.- welche wir vorzugsweise aus dem direkten Umfeld holen - um.



KO-Niederberg: Quartier Festungspark |
Fritsch-Kaserne *)



KO-Oberwerth: 3Klang



ROSENQUARTIER | KOBLENZ



KO-Lützel: Rosenquartier *)