

# Koblenz | Quartier Festungspark - Fritsch

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



# Luftbilder



Quelle: BPD, 2021

# Luftbilder



Quelle: BPD, 2021

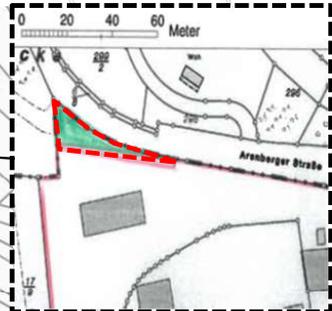
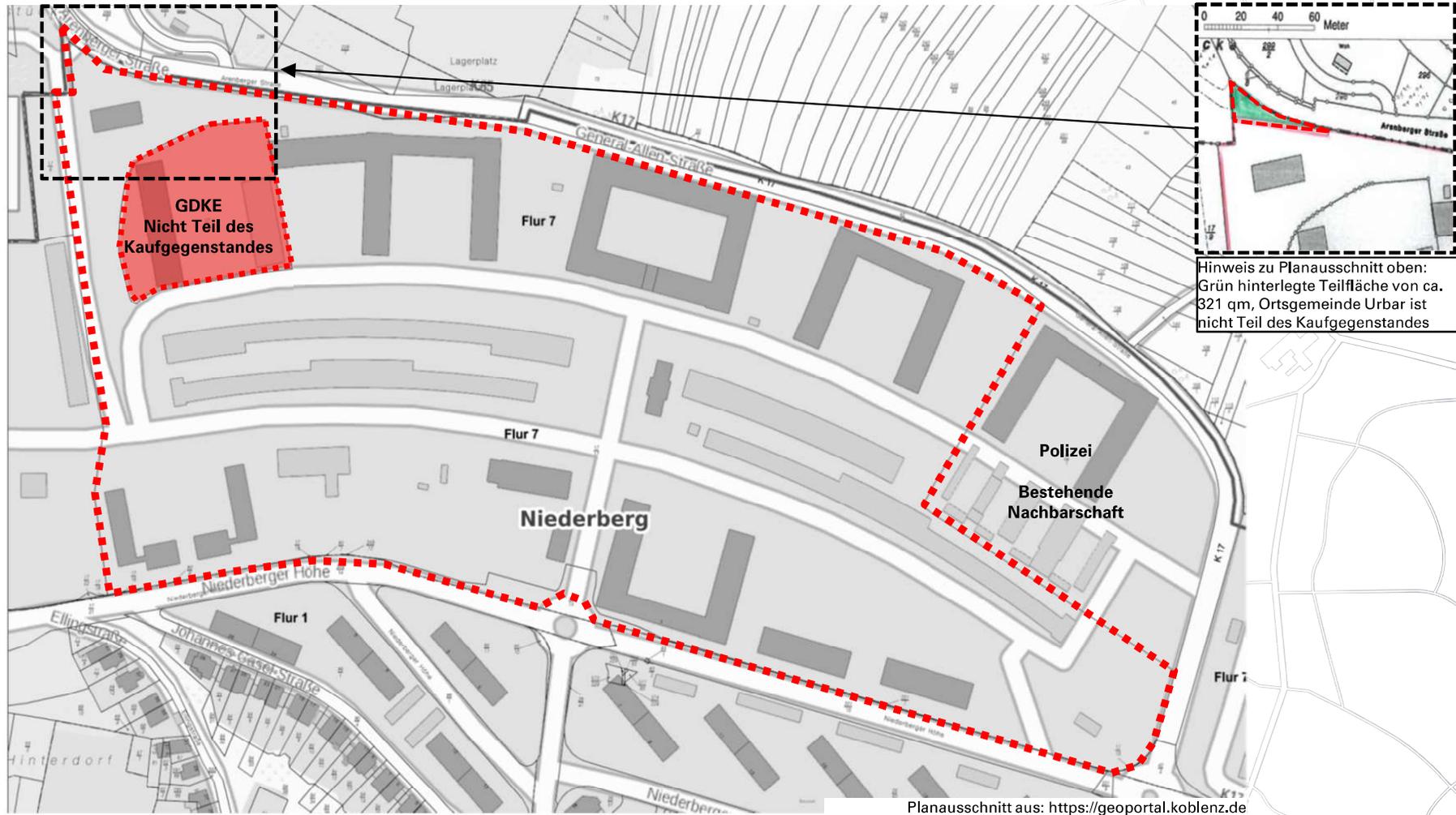
# Grundstückskauf/Besitzübergang/Liegenschaftsverwaltung



## 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 (SWEKO) von „Zuwucherungen“ befreit und freigestellt
- Lfd. Gestattungen für Polizei und Feuerwehr zu Übungszwecken im Areal

# Lageplan Kaufgegenstand / Entwicklungsgebiet



Hinweis zu Planausschnitt oben:  
Grün hinterlegte Teilfläche von ca. 321 qm, Ortsgemeinde Urbar ist nicht Teil des Kaufgegenstandes



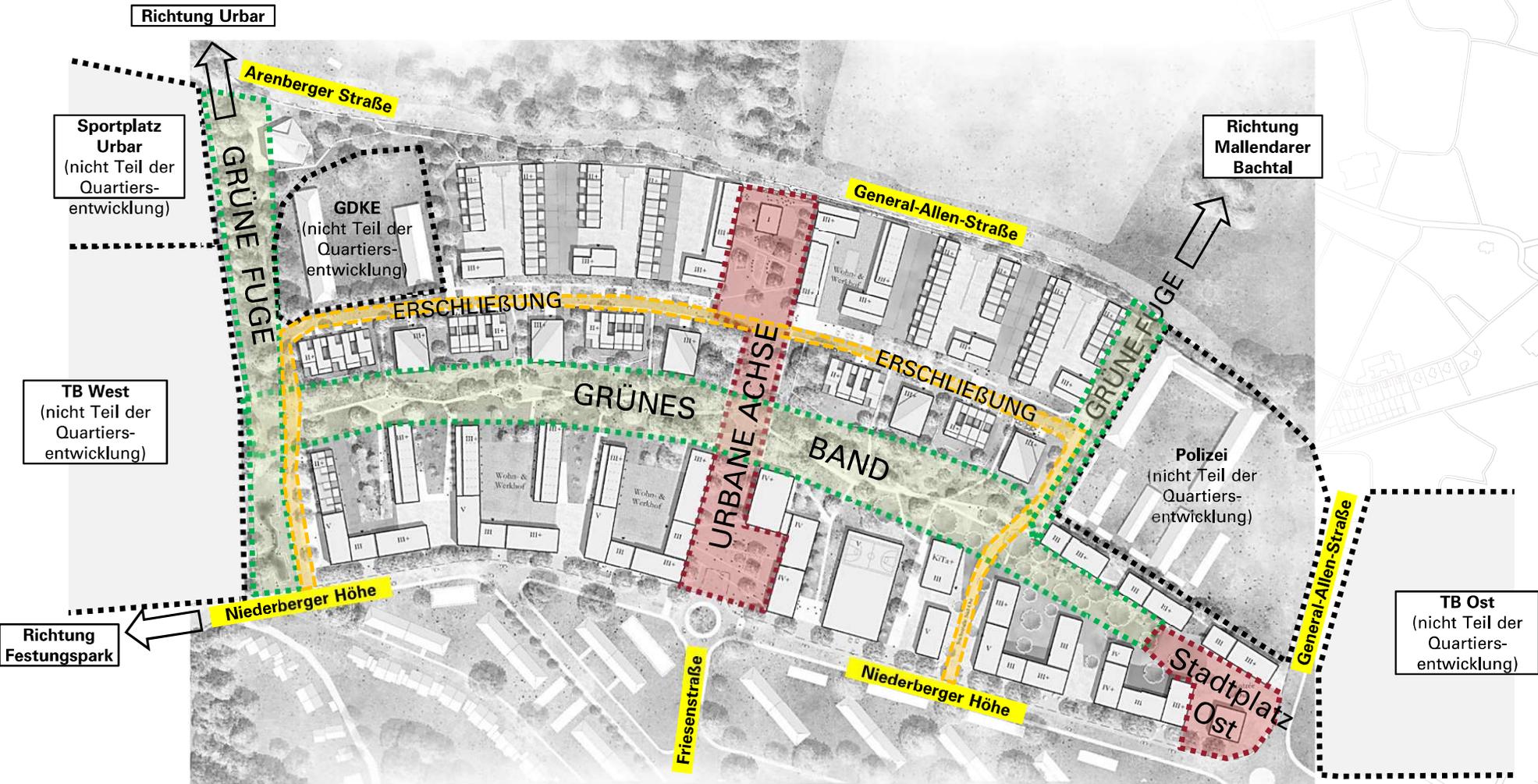
## Allgemeines und Sachstand

- 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



## Bearbeitungsstand Fachbeitrag Städtebau, Stand 08.2021



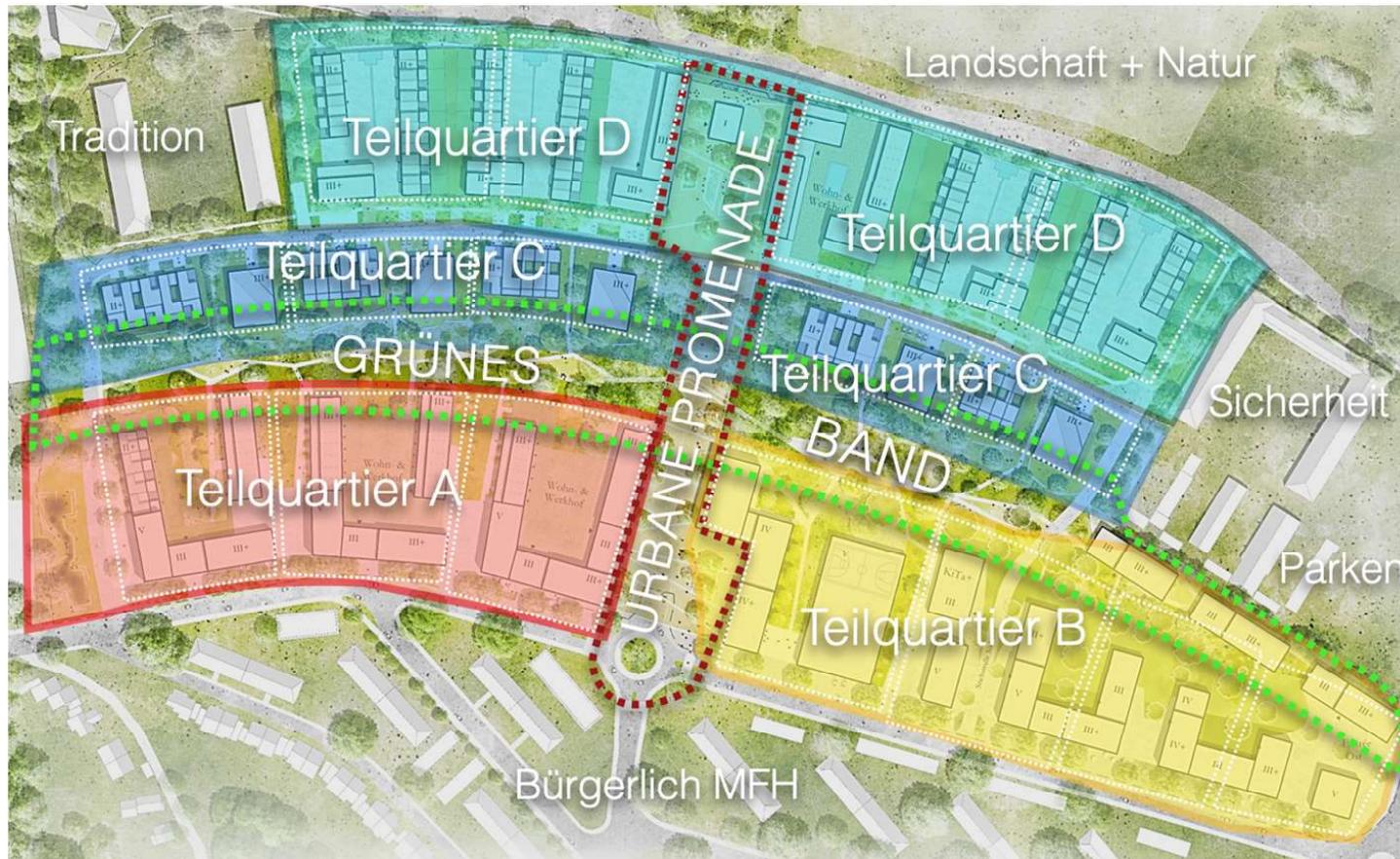
Der Lageplan enthält das Strukturkonzept mit der Erschließung und einer möglichen Bebauung. Im weiteren Planungsprozess sind Anpassungen der Gebäudekubaturen möglich.

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.

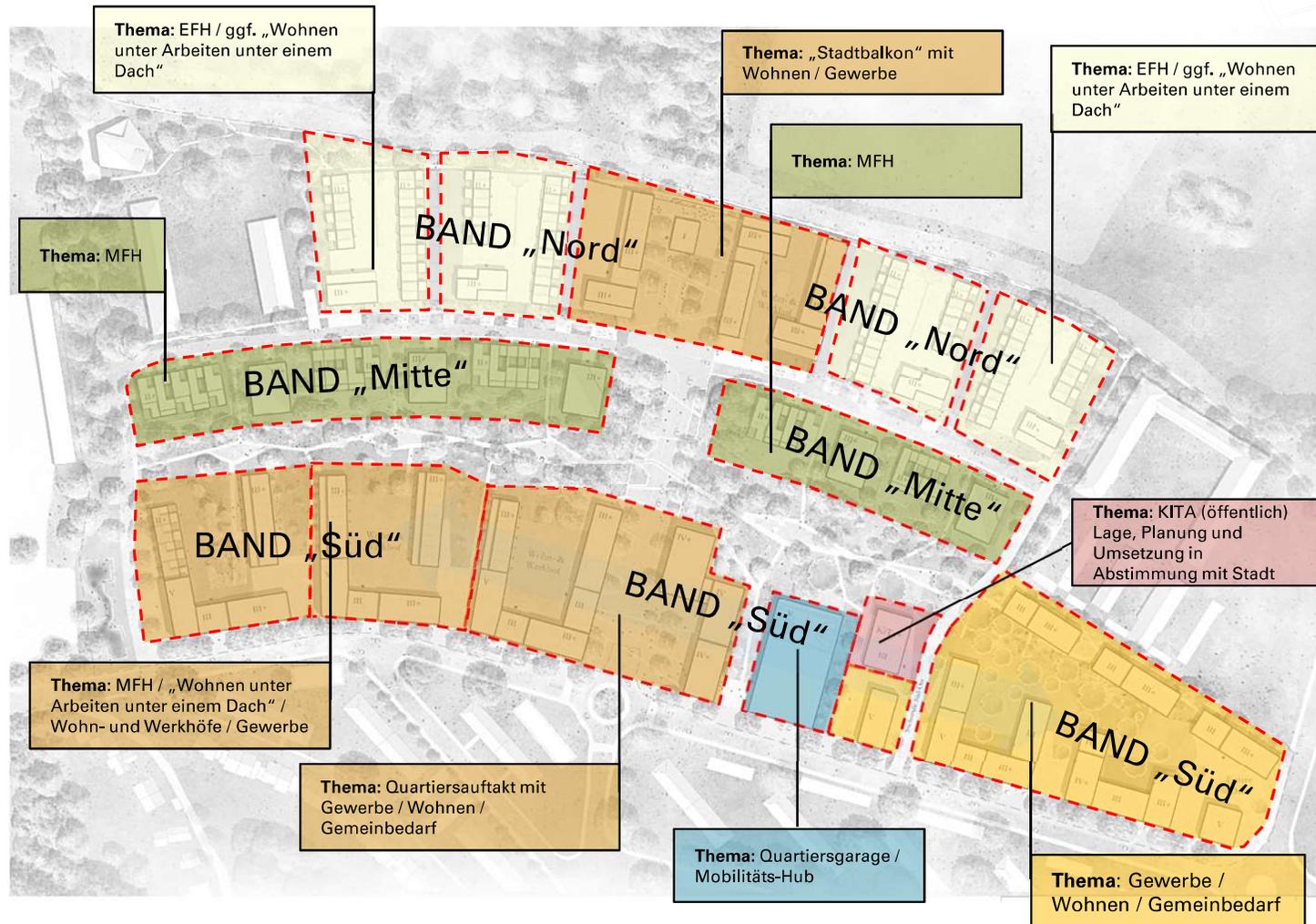
**Teilquartier A:**  
Thema Wohn- und Werkhöfe, Ansatz Wohnen und Arbeiten.

**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 <sup>2</sup>	WA	0,4	II	0,8	3103	6207	
20%	Grundstücke Wohnen und Arbeiten unter einem Dach	15.517	m <sup>2</sup>	MI	0,4	II	0,8	6207	12413	
10%	Geschosswohnungsbau (Eigentum)	7.758	m <sup>2</sup>	WA	0,3	IV	1	2327	7758	
10%	Geschosswohnungsbau (Miete)	7.758	m <sup>2</sup>	WA	0,3	IV	1	2327	7758	
20%	Geschosswohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau)	15.517	m <sup>2</sup>	WA	0,3	IV	1	4655	15517	
30%	Mischgebietsnutzung* (davon 50 % Wohnen, Rest: Mischnutzung)	23.275	m <sup>2</sup>	MI	0,3	IV	1	6982	23275	
SUMMEN					77.583	m <sup>2</sup>			25602	72928
davon 50 % WA					38.791	m <sup>2</sup>	WA		12413	37240
davon % MI					38.791	m <sup>2</sup>	MI		13189	35688

Prozentangaben sind pauschale Annahmen



Basis: Expose „Wohnen und Arbeiten auf dem Festungsplateau“, BImA, 07.04.2017



## 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

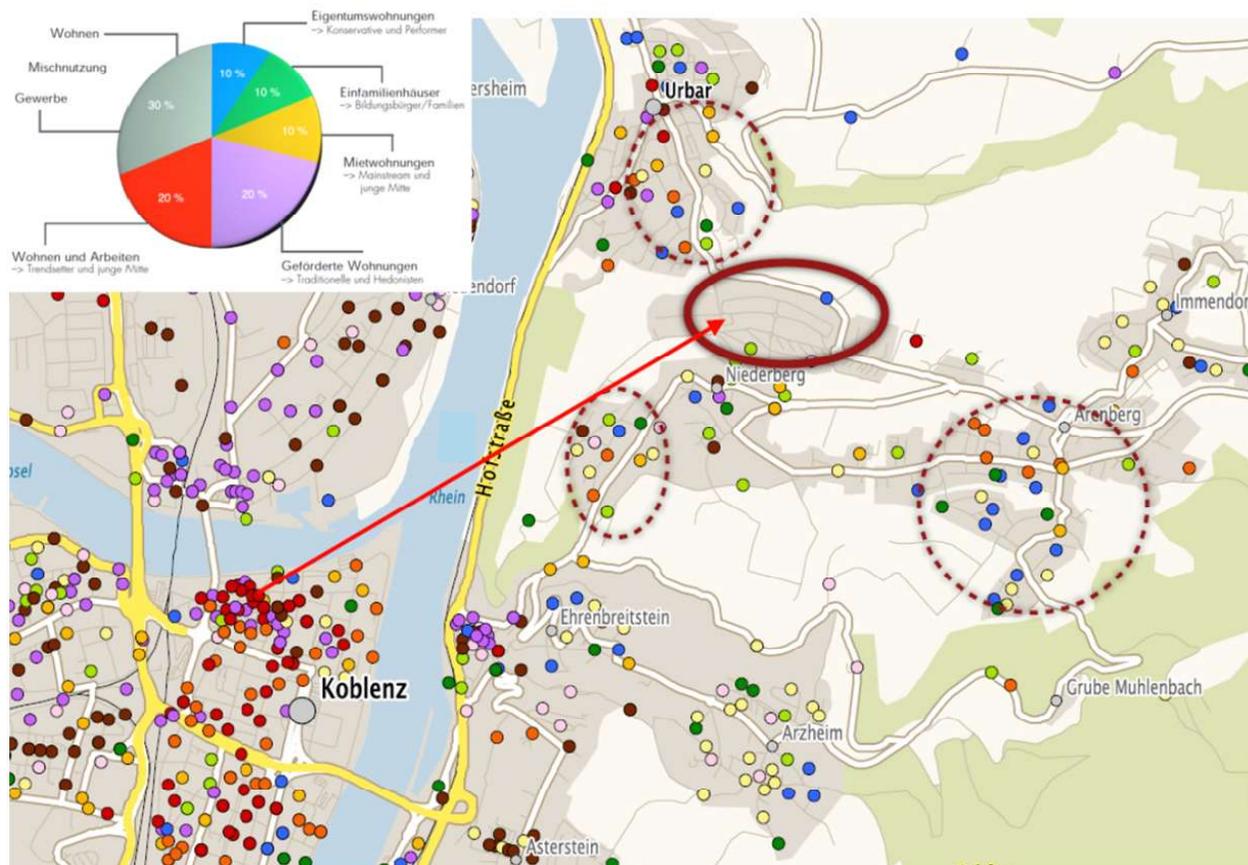
- Masterplan Medien und Verkehr wird erstellt als Basis für alle Erschließungsanlagen und Gebäudeplanungen
- Abstimmungen laufen mit der Stadtentwässerung Koblenz sowie VG Vallendar bzgl. Entsorgung
- Abstimmungen laufen mit Netzbetreibern bzgl. Versorgung über die neue öffentliche Erschließung
- Fachliche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

# Verfahren B-Plan / FNP



## 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



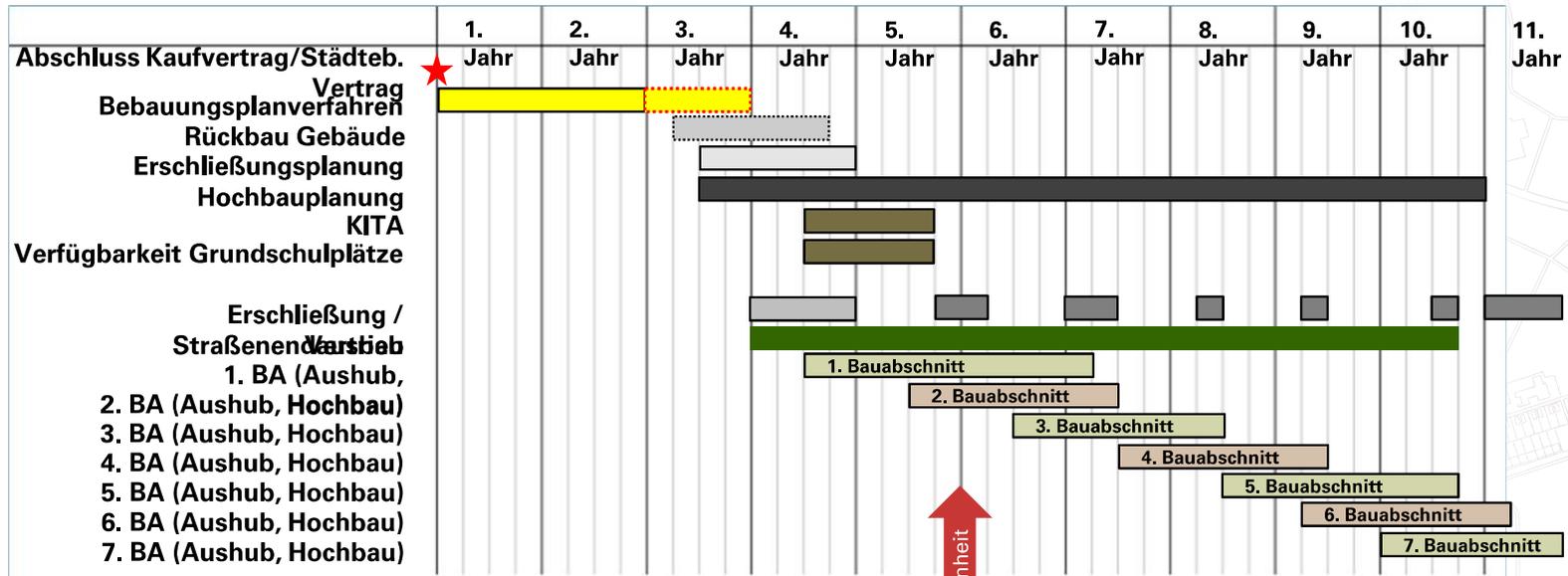
### Zusätzlich zum förmlichen Planverfahren

- 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. Wohneinheit

Entwurf: Stand Februar 2020

**Hinweis:**  
Meilensteinplan zum Städtebaulichen Vertrag

Mgl. Bauabschnitte

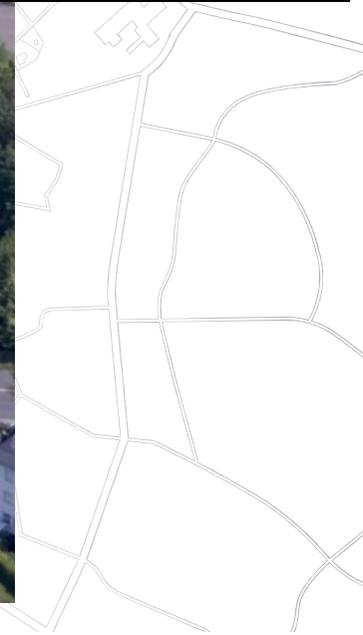
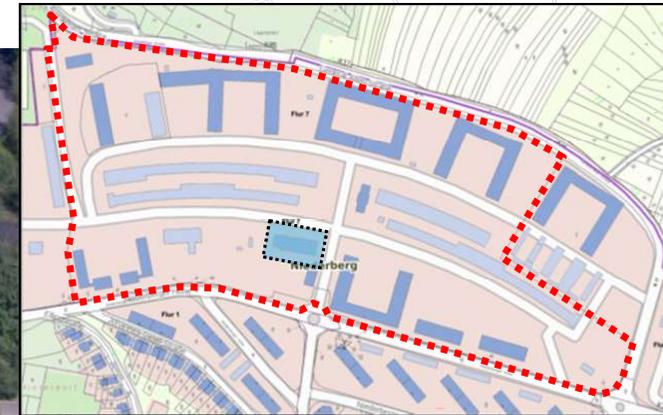
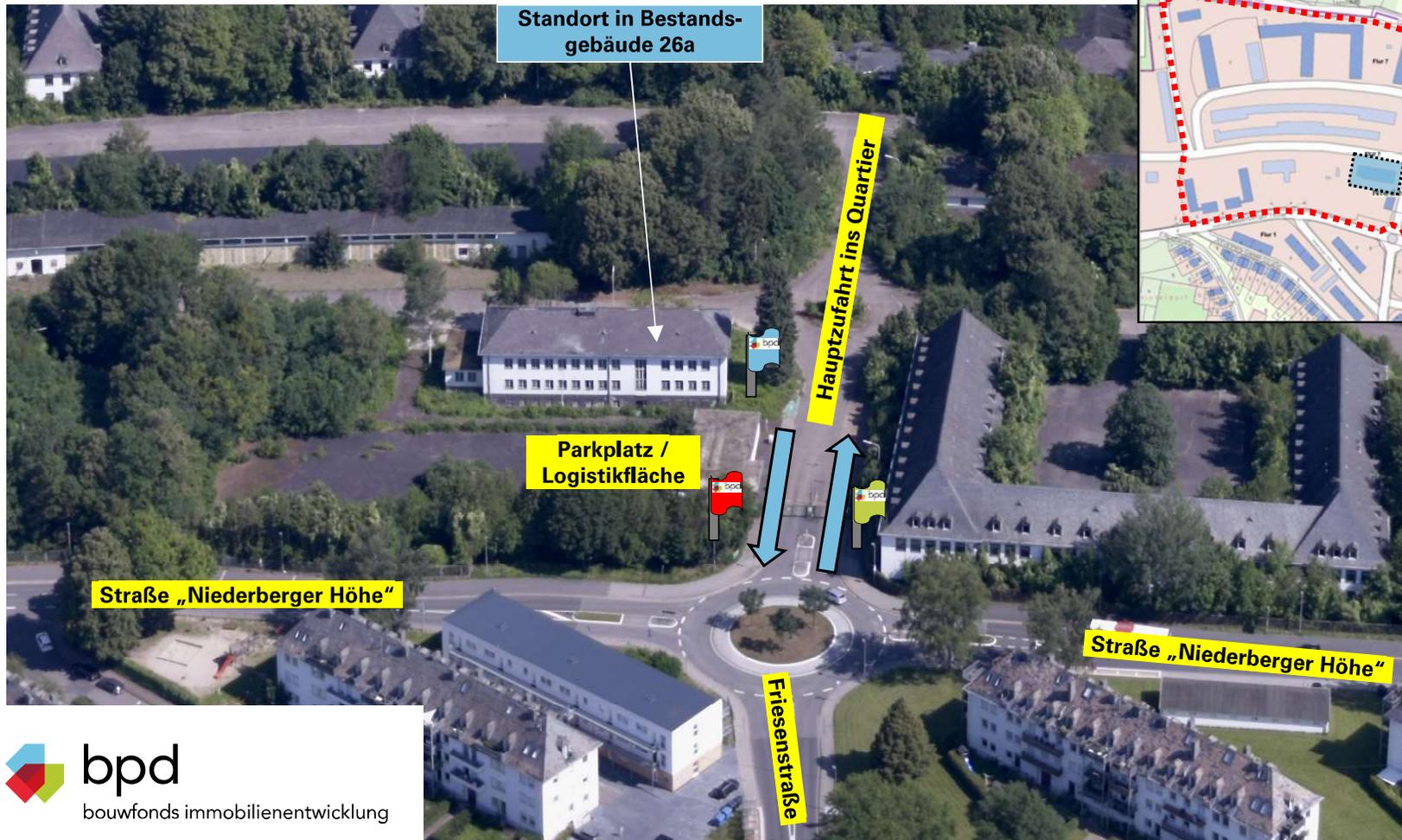
(Hinweis: Abfolge und Umfang der einzelnen BA können sich ändern, u.a. in Abhängigkeit von der Vermarktung)



## 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

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.



\*) Visualisierung



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



KO-Oberwerth: 3Klang



KO-Lützel: Rosenquartier \*)