

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 293

„Quartier Festungspark – ehem. Fritsch-Kaserne“

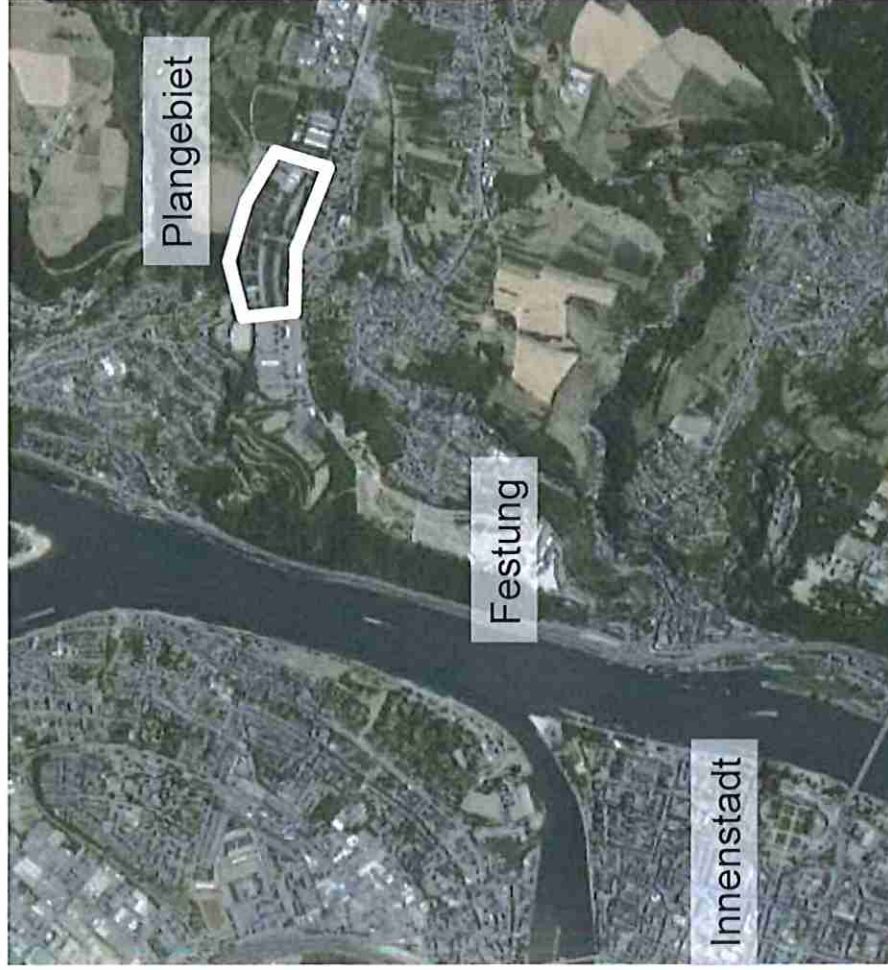
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Koblenz, 12.01.2022



FIRU Koblenz GmbH

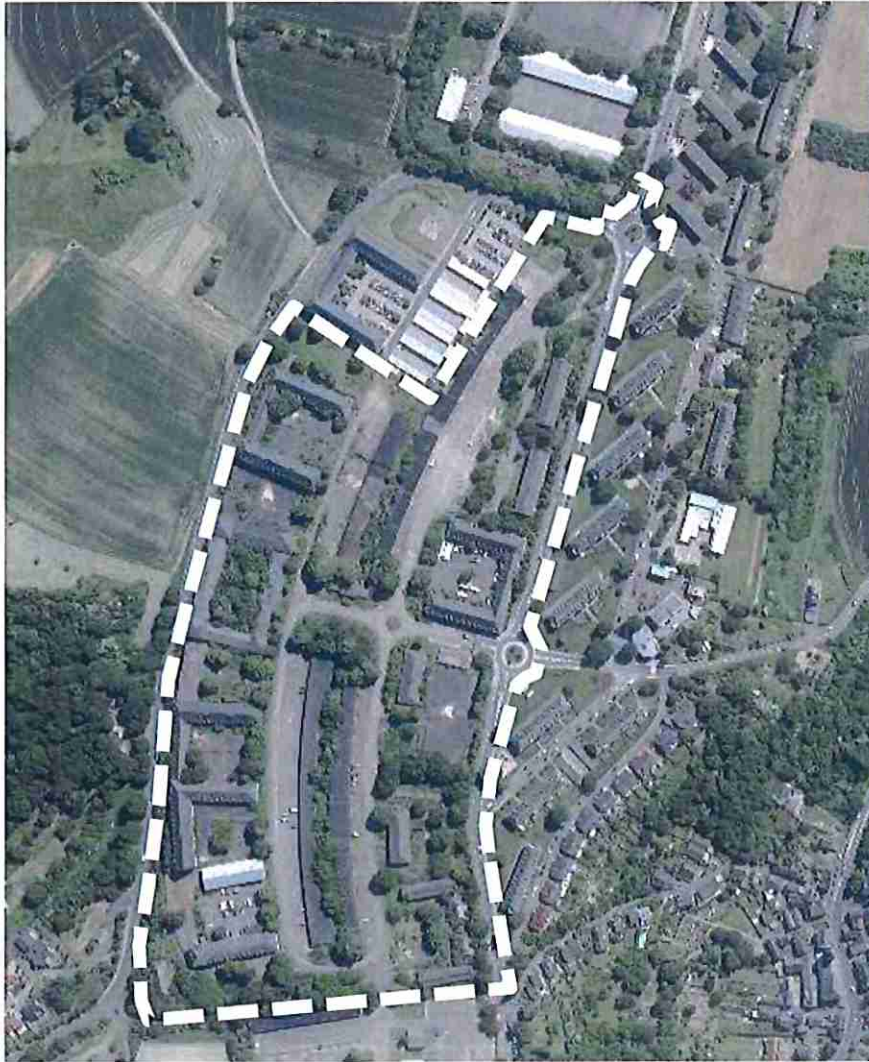
Dipl.-Ing. Oliver Knebel (Geschäftsführer)
Marc Reifenschneder

Übersicht / Lageplan



- Stadtteil Niederberg
- Niederberger Höhe
- an der Grenze zur Ortsgemeinde Urbar
- ca. 1 km bis zum Festungsplateau
- ca. 1,5 km bis zur Bergstation Seilbahn

Übersicht / Lageplan - Luftbild Stand 2017



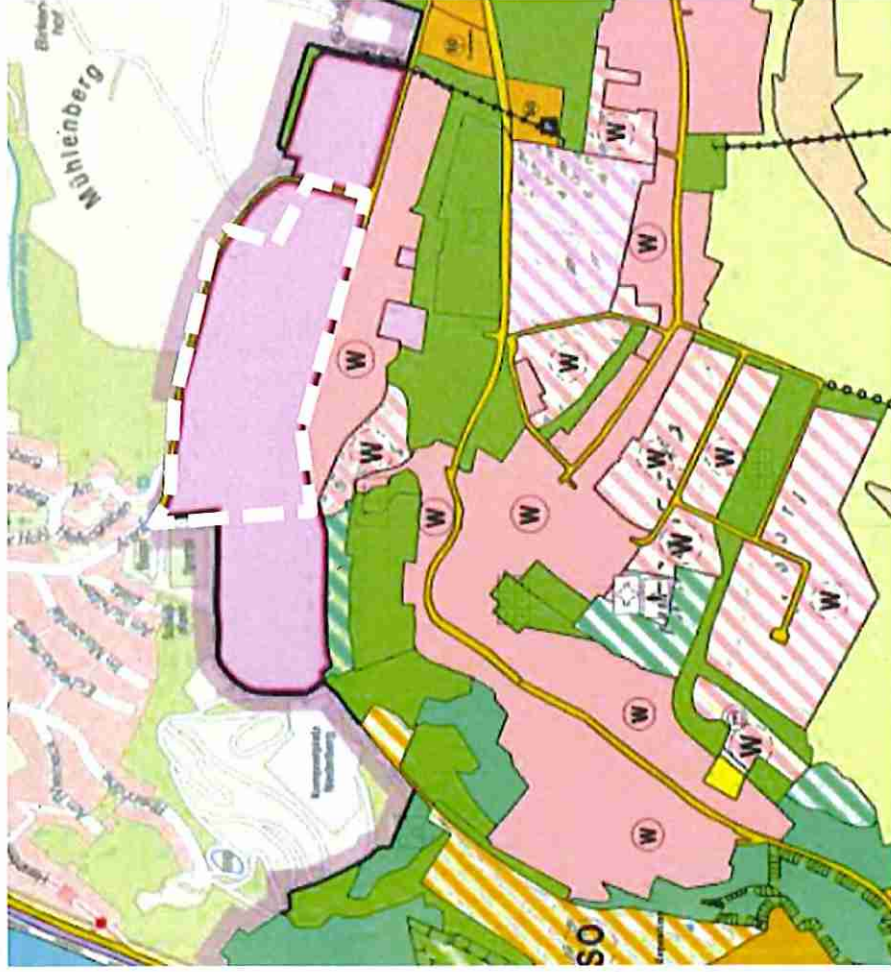
Geltungsbereich umfasst:

- Teilfläche der ehemaligen Fritsch-Kaserne (Unterkunftsbereich)
 - Einschließlich GDKE
 - Ohne Standort Polizei

Größe des Plangebietes:

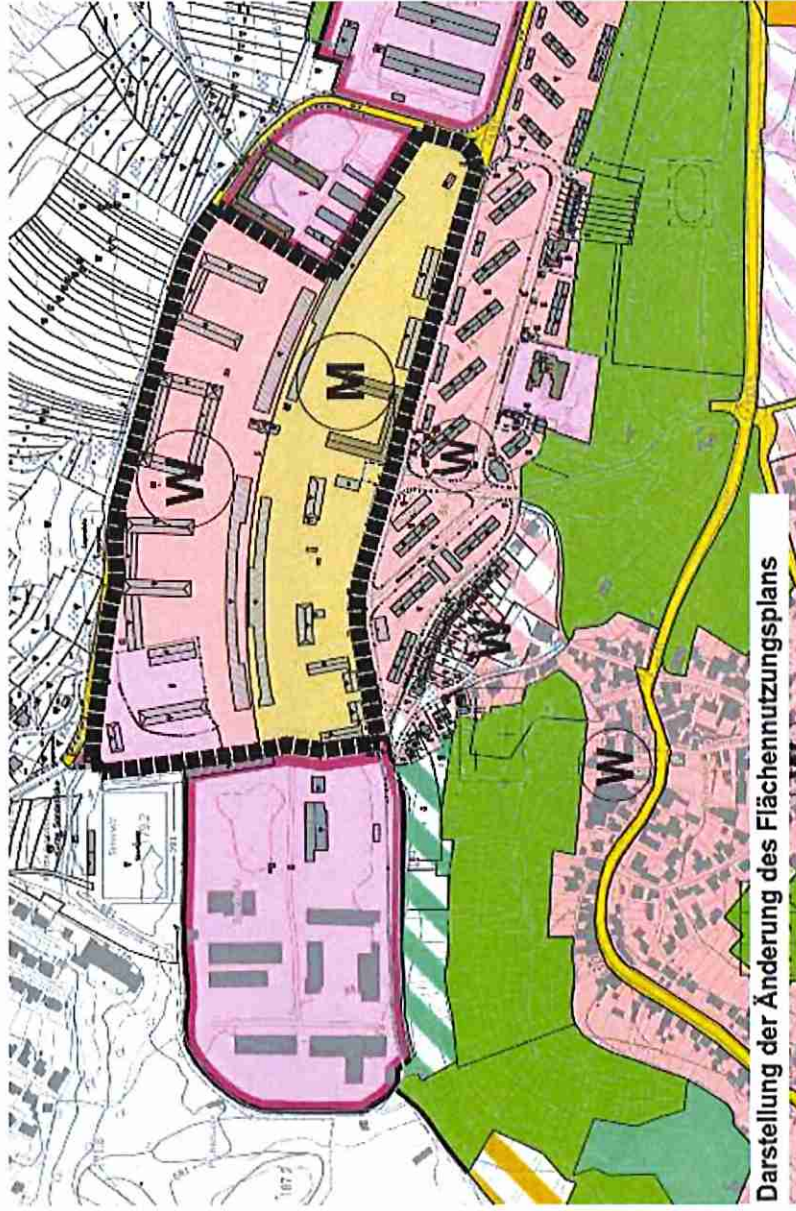
- ca. **12,5 ha**

Wirksamer Flächennutzungsplan



- Fläche für den Gemeinbedarf
 - Öffentlicher Interessensbereich des Bundes
- Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Flächennutzungsplan-Änderung



Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans

Geplante Darstellung der FNP-Änderung:

- Planungsstand 12/2021 VORENTWURF
- Darstellung von Wohnbauflächen (W) im nördlichen Teil des Plangebietes
- Darstellung von gemischten Bauflächen (M) im südlichen Teil des Plangebietes
- ggf. Anpassung im weiteren Verfahren entsprechend dem Planungsstand des städtebaulichen Konzeptes

Städtebauliches Konzept – Stand 10/2021



© BPD 2021

13.01.2022

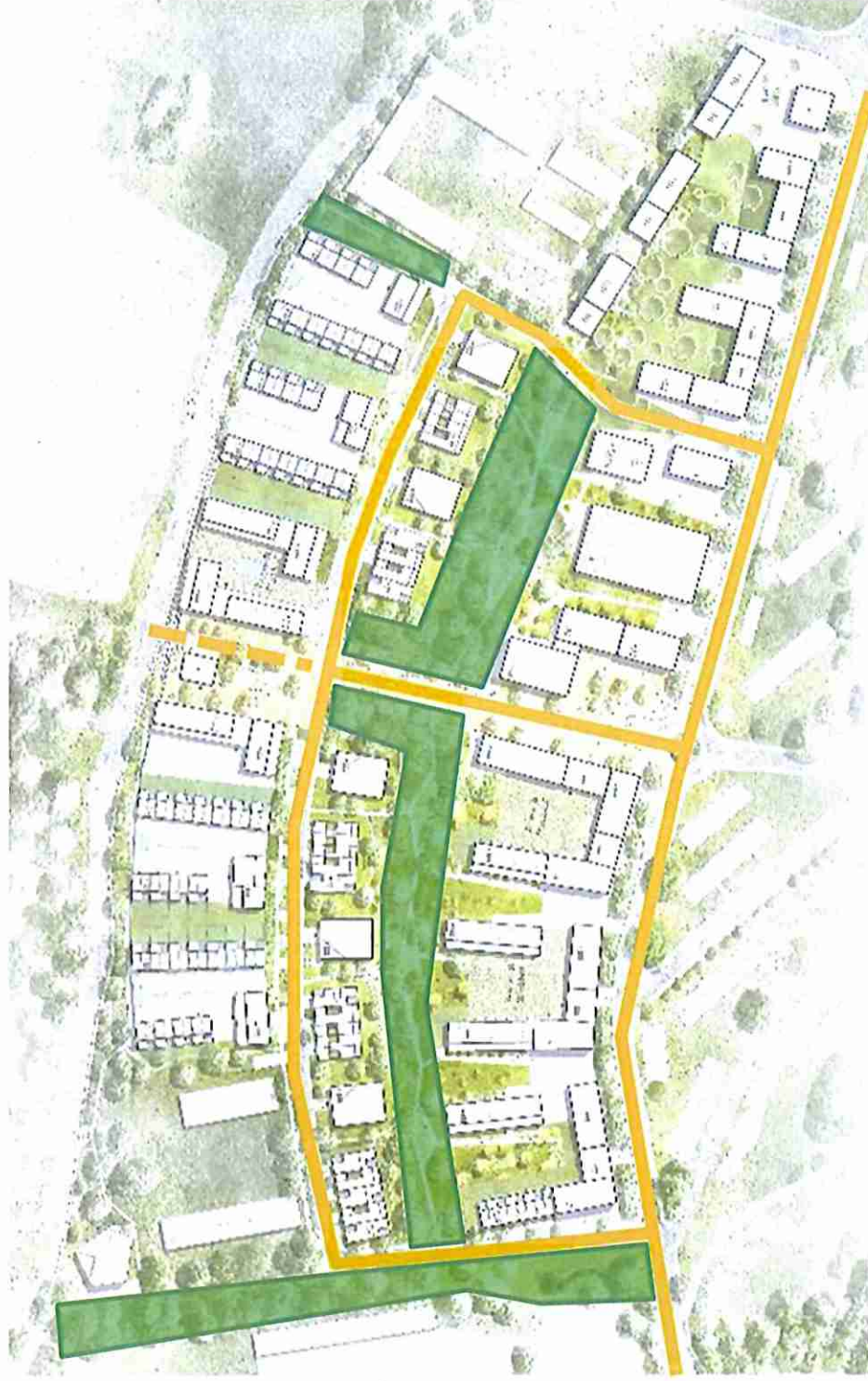
Städtebauliches Konzept



Strukturkonzept mit
grundlegenden Festlegungen:

- öffentliche Erschließung
- öffentliche Grünflächen
- Baufelder

Städtebauliches Konzept



Strukturkonzept mit
grundlegenden Festlegungen:

- öffentliche Erschließung
- öffentliche Grünflächen
- Baufelder

Städtebauliches Konzept



Strukturkonzept mit
grundlegenden Festlegungen:

- öffentliche Erschließung
- öffentliche Grünflächen
- Baufelder

Städtebauliches Konzept – Art der Nutzung und Höhenentwicklung



© BPD 2021

13.01.2022

10

Gebäudetypologien in den
Baufeldern werden noch
konkretisiert gemäß den vor-
liegenden Rahmenvorgaben:

- WA = Wohnen
- MI = Mischnutzung
- z. B. III+S =
3 Vollgeschosse plus
Staffelgeschoss
- Quartiersgarage an der
Niederberger Höhe

Städtebauliches Konzept – Planungsvorgaben



Nutzungsvorgaben gem. städtebaulichem Vertrag

- ca. 800 Wohneinheiten (Wohnungen und Einzelhäuser)
- 20% geförderter Wohnungsbau
- Gewerbe wie z.B. Dienstleistung und dem Gebiet dienende Nahversorgung
- Gemeinbedarf, z. B.
 - Kinderspielplatz
 - KiTa
 - Versammlungs- und Veranstaltungsräume
- ca. 2.000 Nutzer (Bewohner und Beschäftigte)

Städtebauliches Konzept – Prüfaufträge

Angrenzender
Bereich TB-West
und Parkplatz



Angrenzender
Bereich der Polizei

Fachbelange / Gutachten

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Mobilitätskonzept – Stadtteil und Quartier | in Bearbeitung |
| ▪ Verkehrsgutachten | in Bearbeitung |
| ▪ Schalltechnische Untersuchung | in Bearbeitung |
| ▪ Natur- und Artenschutzgutachten | in Bearbeitung |
| ▪ Masterplan Medien und Verkehr | in Bearbeitung |
| ▪ Klima- und Immissionsschutzgutachten | in Bearbeitung |
| ▪ Energiekonzept | in Bearbeitung |
| ▪ Bodengutachten | wird beauftragt |

Fachbelange / Gutachten – Mobilitätskonzept (MoKo)

Untersuchungskonzept/-themen:

Basis ist das Mobilitätskonzept der Stadt Koblenz für den Stadtteil Niederberg

- alternative Mobilitätsangebote
- ÖPNV (Bus)
- Anbindung Seilbahn
- Fuß- und Radverkehr
- Mobilitäts-Hub (z.B. für Carsharing, E-Bikes, Lastenräder, usw.)
- MIV-Nachfrage abbilden und dynamische Anpassung an zukünftig verändertes Verkehrsverhalten im Konzept anlagen (z.B. Quartiersgarage)

Sachstand

- Bestandsaufnahme ist erfolgt (MoKo Stadtteil und Quartier gemeinsam)

Weiteres Vorgehen

- Erarbeitung von konkreten Maßnahmen, z.B. Mobilitätsangebote, zur räumlichen Berücksichtigung im Städtebau

Fachbelange / Gutachten – Verkehrsgutachten



Untersuchungsinhalte:

- Ermittlung der Verkehrserzeugung der Planung
- Ermittlung der Verkehrsbelastung der Straßen mit und ohne Planung
- Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßennetz
- Ermittlung der Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen (hier: LSA-geregelte Knotenpunkte)
- Ermittlung der Grundlagen für die Verkehrslärberechnung



Untersuchungsinhalte:

- Verkehrslärmeinwirkung im Plangebiet
- Auswirkungen auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung
- Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch
 - Parkplatz TB West
 - Polizei
 - Sportplatz Urbar
- Lärmeinwirkungen der geplanten Quartiersgarage

Fachbelange / Gutachten – Natur- und Artenschutzgutachten

Untersuchungskonzept/-themen:

Fachbeitrag Naturschutz / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

- Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand) u.a.:
 - Versiegelungsgrad
 - Bestandsbäume
- Eingriffsermittlung und Kompensationsmaßnahmen

Faunistische Erhebungen und Fachbeitrag Artenschutz

- Bestandsaufnahme von geschützten Arten durch Geländebegehungen
- Planung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Fachbelange / Gutachten – Masterplan Medien und Verkehr

Untersuchungskonzept/-themen:

- Planung aller Erschließungsanlagen
 - Verkehr
 - Wasser
 - Abwasser
 - Strom
 - Telekommunikation
 - Ggf. weitere Medien der Energieversorgung
- Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung
- Starkregenereignisse

Fachbelange / Gutachten – Klima- und Immissionsschutzgutachten

Untersuchungskonzept/-themen:

- Luftschadstoffuntersuchungen in der Umgebung
- Lokalklimatische Verhältnisse
 - Thermische Situation
 - Strömungsverhältnisse
 - Bioklima und Klimavielfalt
- Kaltluftströmung und –durchlüftung
 - Ist-Fall (jetziger Zustand)
 - Planfall (Realisierung des Bebauungsplanes)

Fachbelange / Gutachten – Energiekonzept

Untersuchungskonzept/-themen:

- Prognose des Energiebedarfs
- Prüfung der technischen Varianten der Energieversorgung
 - Energie- und Klimabilanz
 - Energiebedarf
 - Energiebilanz (Primärenergieaufwand)
 - Emissionsbewertung für CO₂
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

Fachbelange / Gutachten – Bodengutachten

Untersuchungskonzept/-themen:

- Erstellung von Bodengutachten insbesondere zu dem Thema Altlasten

Eingaben aus dem Scoping (SGD Nord Abt. Boden)

- Gebiet als Altstandortsfläche im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registriert (Reg-Nr. 111 00 000-0019)
- Gebiet als kampfmittelverdächtige Fläche inklusive Deckungslöcher in der Luftbilddauswertung der Oberfinanzdirektion Niedersachsen Bau und Liegenschaften dargestellt
- 15 Nutzungseinheiten sind im Bodenschutzkataster erfasst
 - 4 als beseitigte Altstandorte
 - 4 als Altstandort, nicht altlastenverdächtig
 - 1 als Altstandort, hinreichend verdächtig
 - 6 als Altstandort und Altstandorte, altlastenverdächtig

Konsequenzen für die Planung

- Beseitigung aller Bodenverunreinigungen im Rahmen von Abbruch und Erdarbeiten

Weitere Verfahrensschritte

Untersuchungskonzept/-themen:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - Informationsveranstaltung am 12.01.2022
 - Vom 13.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 Bereitstellung der Planunterlagen im Internet mit der Möglichkeit zur Stellungnahme, parallel Beteiligung Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden bis zum 14.01.2022
- Zusätzlich: weitere Beteiligungsprozesse im Bebauungsplanverfahren und Projekt begleitend speziell mit Kindern und Jugendlichen, Senioren und Seniorinnen sowie behinderte Menschen und Einrichtung eines Gestaltungsbeirats für das Quartier
- Im Anschluss: Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit allen erforderlichen Gutachten unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen
- Beteiligung der Behörden und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

FIRU Koblenz GmbH

Schloßstraße 5

56068 Koblenz

Tel.: +49 261 914 798 - 0

Fax: +49 261 914 798 - 19

firu-ko@firu-ko.de

www.firu-mbh.de