

Koblenz | Quartier Festungspark - Fritsch

3. Werkstattbericht für Stadt Koblenz zum Bebauungsplan Nr. 293 – Stand Juni 2022



Luftbilder



Luftbilder

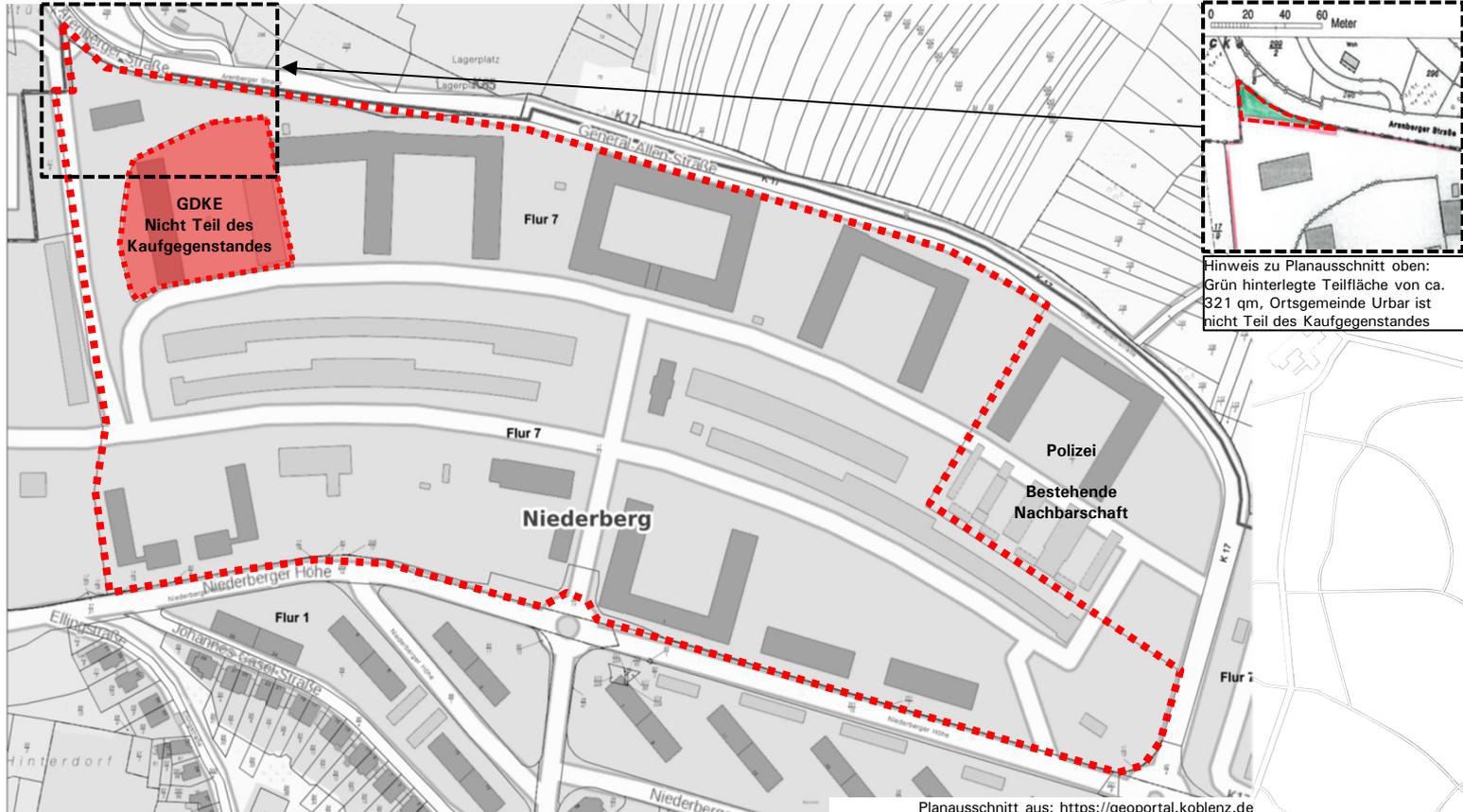




Themen

- 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 (SWEKO) von „Zuwucherungen“ befreit und freigestellt
- Lfd. Gestattungen für Polizei und Feuerwehr zu Übungszwecken im Areal
- Pflegekonzept Grün wurde aufgestellt, mit Fachplanern und Behörden abgestimmt und wird stufenweise ausgeführt

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 GfI)
 - o Masterplan Medien und Erschließung (Ingenieurbüro Becker)
 - o Energiekonzept (EVM)
 - o Klima- und Immissionsgutachten (Peutz)
 - o Boden- und Altlastengutachten (GTM)
- Weitere beabsichtigte Gutachten:
 - o Abrisskonzept und Bodenmanagement
- November 2021 Vorentwurfsfassung Bebauungsplan
- Konzeptionsbeschluss B-Plan, Änderung FNP Q4/2021
- Frühzeitige TÖB-Beteiligung & Beteiligung der Öffentlichkeit zwischen Dezember 2021 – Januar 2022

Lageplan Nutzungskonzept, 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 Nutzungskonzept, Fortschreibung Stand 03.2022



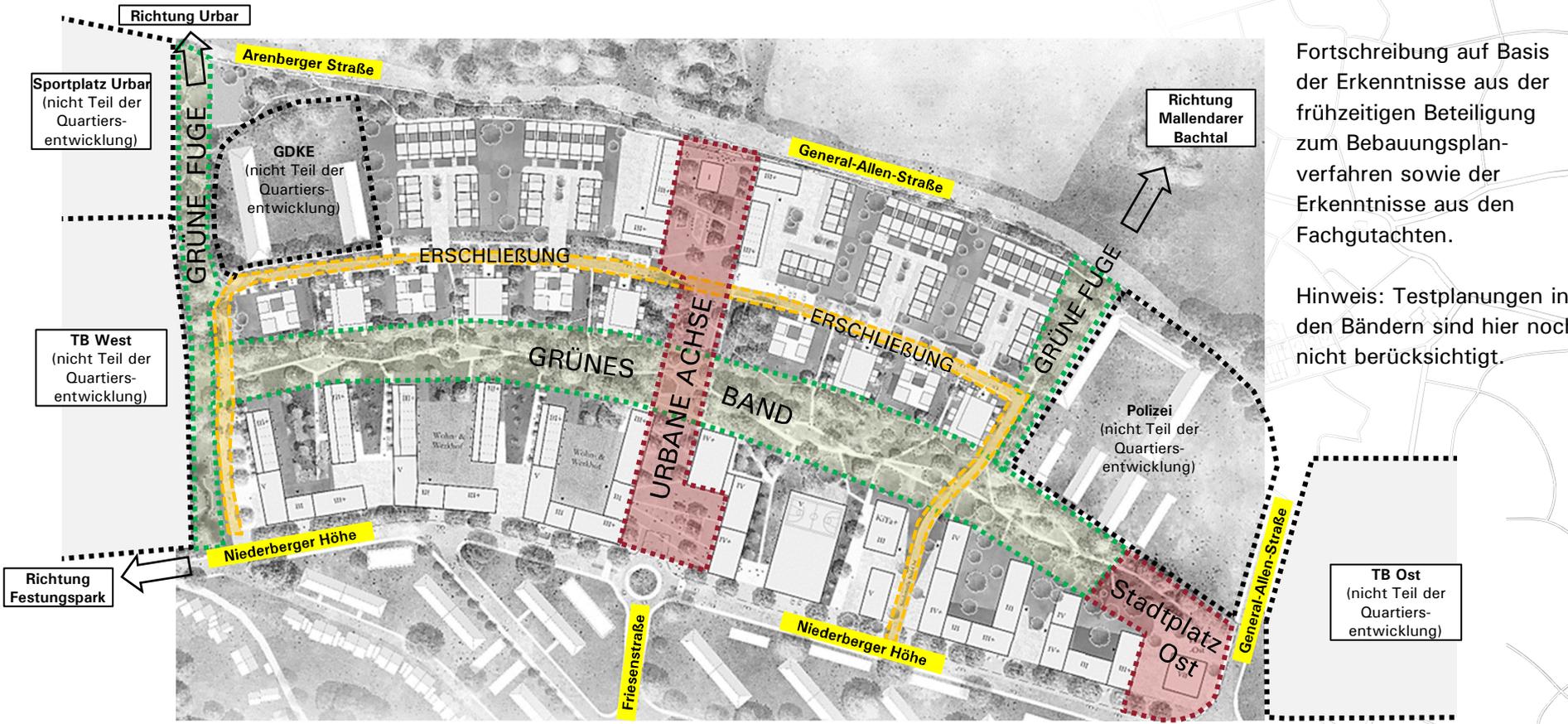
Der Lageplan enthält das Strukturkonzept mit der Erschließung und einer möglichen Bebauung. Im weiteren Planungsprozess sind Anpassungen der Gebäudekubaturen möglich.

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 Strukturkonzept, Fortschreibung Stand 03.2022



Fortschreibung auf Basis der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren sowie der Erkenntnisse aus den Fachgutachten.

Hinweis: Testplanungen in den Bändern sind hier noch nicht berücksichtigt.

Leitlinien der Quartiersentwicklung



1. Vorzeigeprojekt für die Stadt Koblenz und BPD (lebenswert, modern und zukunftsweisend)
2. Markante Punkte, Highlights, POI prägen das Quartier (und sind prägnantes Zeichen auch für den Stadtteil und für die Stadt Koblenz)
3. Planen und Bauen „aus Nutzersicht“ und „für Nutzer“ (und „nicht für Architekten“), abwechslungsreiche Architektur und Gestaltungen
4. Lebendige Räume, abwechslungsreich, keine Retorte
5. Belebter öffentlicher Raum (z.B. Shared Spaces)
6. Aufenthaltsqualität auf Platz- und Grünflächen, gestaltete Straßenräume (mit Bäumen, Pflasterflächen, Farben u.s.w.)
7. Das Quartier funktioniert autark in sich, ist attraktiv für das bestehende Umfeld und wird angenommen (Themen: Gentrifizierung, Versorgung / Mischung / Angebot „vor Ort“)



Das Stadtquartier auf dem Festungsplateau setzt moderne Maßstäbe für Lebensräume in der Stadt Koblenz. Vor diesem Hintergrund wird der Slogan der Stadt zum Leitthema: **KOBLENZ VERBINDET**. Denn auch BPD Immobilien spricht vom Verbindenden der Quartiere: **Der KUNST des VERBINDENS!**

Wir leben im Zeitalter der Diversität:

Diversität in Lebensräumen bedeutet heute, dass wir Lösungen entwickeln, die auf geänderte und zukünftige Nutzungsanforderungen an die Stadt gestellt werden. Wir erleben eine Diversifizierung in der Gesellschaft, mit sich verändernden Haushalts- und Lebensformen. Diversität in Lebensstilen, Lebensphasen, Wohn- und Arbeitswelten, demographischem Wandel und steigenden Anforderungen an die integrierende Kraft des Quartiers für verschiedene Kulturkreise, Wertvorstellungen und Lebensziele.

Ziel ist die Schaffung harmonisierender, sozial und nachbarschaftlich toleranter Lebensräume, die verbindend wirken statt zu spalten. Diversität verstehen und in diesem Sinn Brücken zu bauen.



Die große Stärke des städtebaulichen Konzepts ist seine modulare Struktur.

Die klare Gliederung durch zwei Bänder: das grüne Band als Quartierpark von Westen nach Osten und die zentrale Achse als Quartierpromenade von Süden nach Norden. Diese bilden die Bindeglieder zwischen den Teil- und Themenquartieren und ihren verschiedenen Nutzerschwerpunkten. Hier findet Begegnung, Mobilität, Kommunikation und Aufenthaltsqualität aller Bewohner, Besucher und Nutzer statt.

Die Bänder halten das vielfältige Stadtquartier in seiner Diversität zusammen wie ein Schleifenband. Sie wirken integrierend und die Platzsituationen laden zum Miteinander ein.

Die angeschlossenen Themenquartiere liefern Orientierung, bilden sinnvolle, harmonisierende Cluster. Das führt zu mehr Abgestimmtheit, zu mehr Verbundenheit und vermeidet soziale Reibungsverluste. Diese Kleinteiligkeit ist auch immer ein wirksames Mittel zur Identifikation mit dem Ort und seinem Umfeld. Die Themen- und Teilquartiere wiederum sind modular gestaltet. Sie bestehen aus kombinierbaren, aber auch im Entwicklungsprozess je nach Bedarf und Marktlage modifizierbaren Bausteinen (Kacheln).

Ansätze zur Entwicklung und Fortschreibung des Nutzungskonzeptes



Eine klare Adressbildung des neuen Quartiers mit einem klaren gestalterisches Rückgrat im Städtebau, räumliche Nachbarschaften mit zentralen Plätzen und Identitätsbildenden Gebäuden sind für die Gesamtentwicklung wesentlich.

Die Grünflächen und Freiräume im Plangebiet erhalten eine hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualität und sind mit der angrenzenden freien Landschaft ebenso wie mit den angrenzenden Siedlungsbereichen der Niederberger Höhe sowie dem BUGA-Park auf dem Festungsplateau zu vernetzen. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Niederberger Höhe“.

Der Einbau von markanten Punkten mit prägenden Spuren und Hinweisen auf die Historie des Standortes ist auch nach dem umfänglichen Rückbau des maroden Bestandes möglich und in den einzelnen Planungen (z.B. im Bereich der öffentlichen Grünanlagen und Hochbauten) zu integrieren und auszuarbeiten.

Es werden differenzierte, zukunftsorientierte Wohnformen und Wohnnutzungsarten sowie Mischformen wie z.B. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vorgesehen. Diese sind zu entwickeln, zu vermarkten und umzusetzen.

Um während der Realisierungsphase aktuelle Erkenntnisse und Neuentwicklungen in eine laufende Quartiersentwicklung zu integrieren ist eine Flexibilität innerhalb der vorgegebenen Rahmenparameter des Bebauungsplanes und des Städtebaulichen Konzeptes notwendig.

Ansätze zur Entwicklung und Fortschreibung des Nutzungskonzeptes



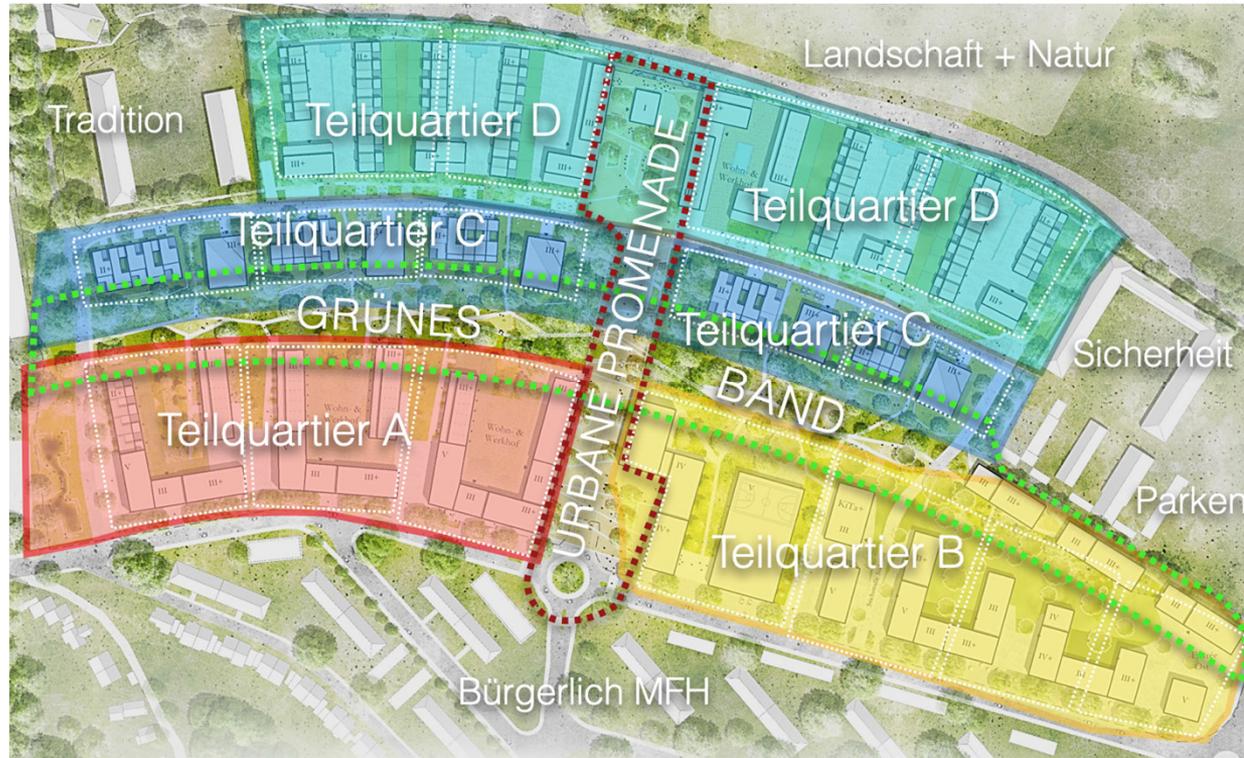
Entlang der Niederberger Höhe („Südliches Band“) wird eine raumbildende Bebauung vorgesehen, die das Quartier in Ost-West-Richtung fasst. Öffnungen und Durchwegungen in und durch das Quartier ermöglichen Verbindungen zu den Nachbarschaften. Der Auftakt im Osten des Quartiers erfolgt mit einem öffentlichen Stadtplatz, welcher Richtung Westen in das öffentliche „Grüne Band“ übergeht und sich bis zur Nachbarschaft / Grundstücksgrenze Polizei erstreckt.

Im „Mittleren Band“ werden Bautypologien vorgesehen, welche sich in ihrer Art und Größe annähern, ein nachbarschaftliches Bild entstehen lassen und keinen Wechsel oder eine Zäsur darstellen.

Das nördliche Band beinhaltet eine weitestgehend geschlossene Bebauung mit Bautypologien, welche einen raumbildenden Abschluss des Quartiers parallel zur angrenzenden General-Allen-Straße/Arenberger Straße darstellen. Dies wird sowohl aus stadtplanerischen Überlegungen als auch aus fachlichen Betrachtungen vorgesehen.

Die auf die militärische Nutzung hin optimierten Bestandsgebäude sind weitestgehend in einem auffälligen, nicht verkehrssicheren Zustand. Eine dauerhafte Nutzung von Bestandsgebäuden wurde bereits frühzeitig geprüft und verworfen. Der Rückbau der alten Gebäudesubstanz als auch der für die neue Nutzung nicht mehr ausreichenden Infrastruktur (Erschließung, Ver- und Entsorgung) erfolgt umfänglich. Eine Wiederverwertung von Abbruch- und Rückbaumaterialien zur Ressourcenschonung wird dabei vorgesehen.

Lageplan mit Themenquartieren als strategische Leitidee, Stand 08.2021



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.

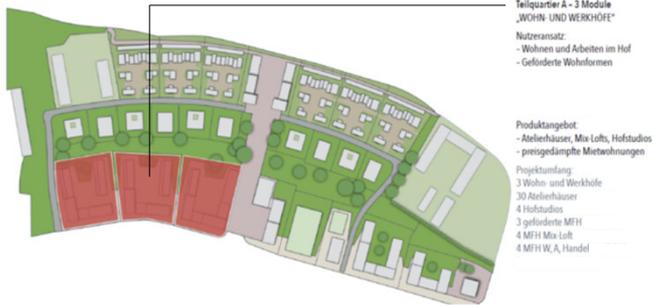
Teilquartier C:
Thema Wohnen im Park,
Ansatz Leben am grünen Band.

Teilquartier D:
Thema Panorama-Wohnen und
Arbeiten am Landschaftsbalkon

Lageplan mit Darstellung eines mgl. Wohnungsmix, Stand 03.2022



Ideenansatz: Thematische Teilquartiere und Nutzermix

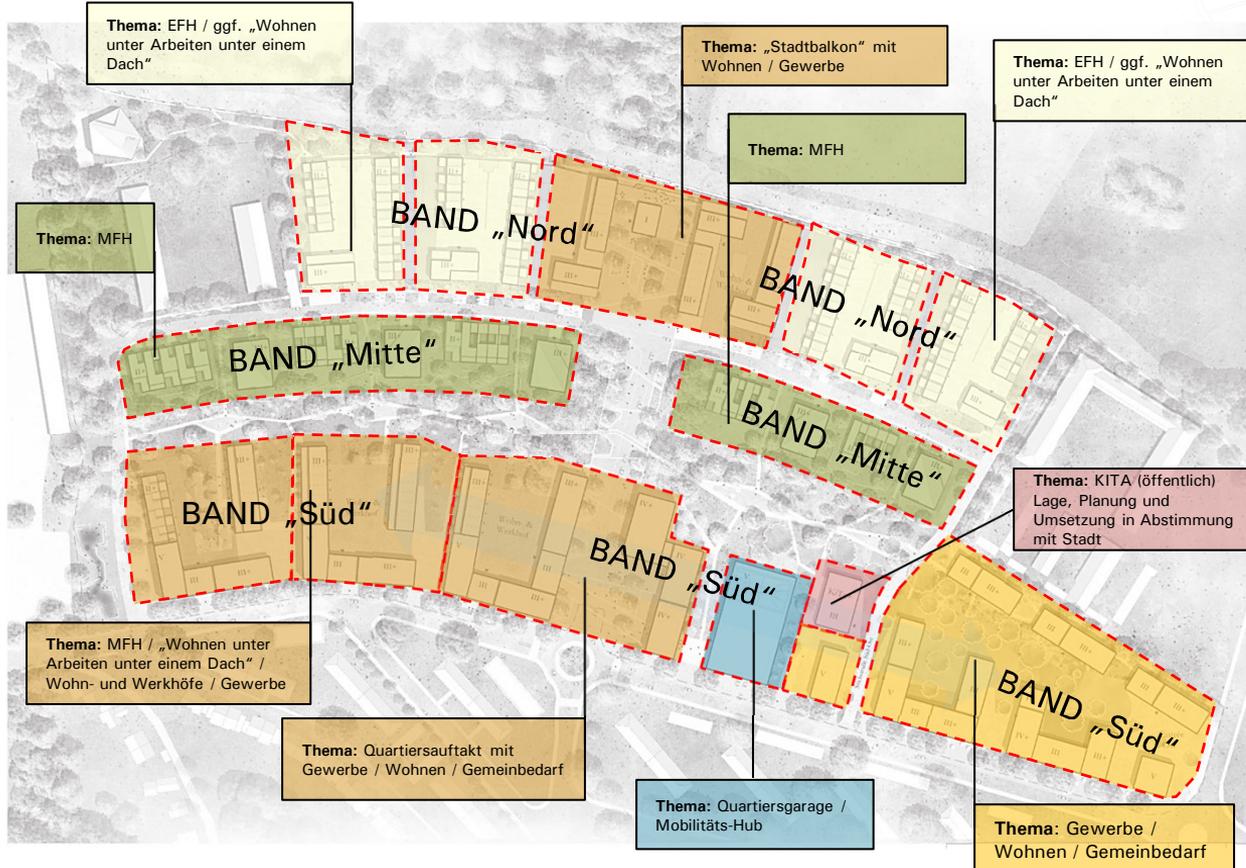


Die Themen- und Teilquartiere sind modular gestaltet. Sie bestehen aus kombinierbaren, aber auch im Entwicklungsprozess je nach Bedarf und Marktlage modifizierbaren Bausteinen („Kacheln“).

Alle Module haben einen direkten Bezug zu einer Erschließungsachse wie auch zum grünen Band (öffentlicher Park).

Gerade die Verzahnung mit dem grünen Naturband ist ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts und der Qualitäten im Quartier.

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

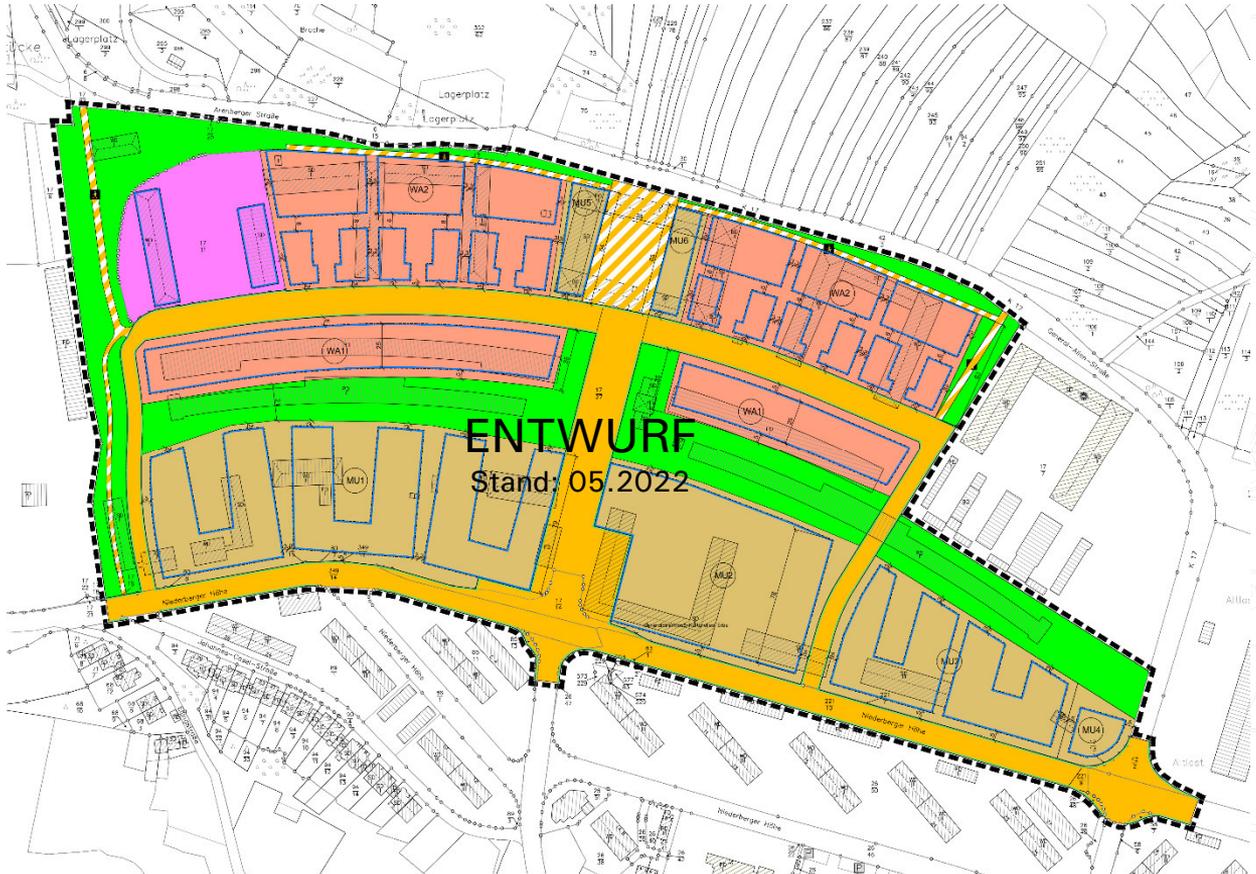


Modell 2 (Mischung Wohnen und Arbeiten)								max. Voll-	bebaub.	BruttoGfL
				Nutz.art	GRZ	gesch.	GFZ	Grdst.fl.		
10%	Grundstücke für EFH- und Doppelhausbebauung	7.758	m ²	WA	0,4	II	0,8	3103		6207
20%	Grundstücke Wohnen und Arbeiten unter einem Dach	15.517	m ²	MI	0,4	II	0,8	6207		12413
10%	Geschosswohnungsbau (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	m ²			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



Grundstrukturen der Bauleitplanung (Entwurf, Bebauungsplan 293)





Themenfelder Mobilitätskonzepte (Stadtteil und Quartier)

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

Sachstand

- Teil 1 Bestandsaufnahme erfolgt, Mobilitätskonzept Stadtteil und Quartier in einem Dokument
- Aufbau einer ersten Carsharing-Station bereits in 2022

Weiteres Vorgehen

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



Themenfelder Mobilitätskonzepte (Stadtteil und Quartier)

Im Verkehrsentwicklungsplan 2030 hat die Stadt Koblenz eine Anbindung des Quartiers festgelegt und eine Unterstützung der Verkehrsmittelwahl für den Umweltverbund soll durch entsprechende Maßnahmen gezielt umgesetzt werden.

Seitens der Stadt Koblenz wird ein stadtteilbezogenes Mobilitäts- und Verkehrskonzept erstellt.

Seitens BPD wird in Abstimmung mit der Stadt Koblenz ein quartiersbezogenes Mobilitäts- und Verkehrskonzept erstellt.

Ziel ist es - neben der Stärkung des Umweltverbundes - langfristig motivierte Einwohner*innen und Nutzer*innen zur Umsetzung der Mobilitätsangebote zu generieren. Dies gilt bzgl. der Anbindung des neuen „Quartiers Festungspark-Fritsch“ selbst als auch des Umfeldes, der Verkehrsentwicklung der angrenzenden Stadtteile & Kommunen, für Veranstaltungs-, Freizeit- und Pendlerverkehre sowie der (künftigen) Anbindung der Technischen Bereiche (TB) West und TB Ost der ehemaligen Kaserne.

Erfolgreiche Mobilitätskonzepte erfordern mehrschichtig Akteure und Aktionen. Dabei handelt es sich stets um umfangreiche Aufgaben und Prozesse, die bis zur Umsetzung und den Betrieb frühzeitig zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen sind.



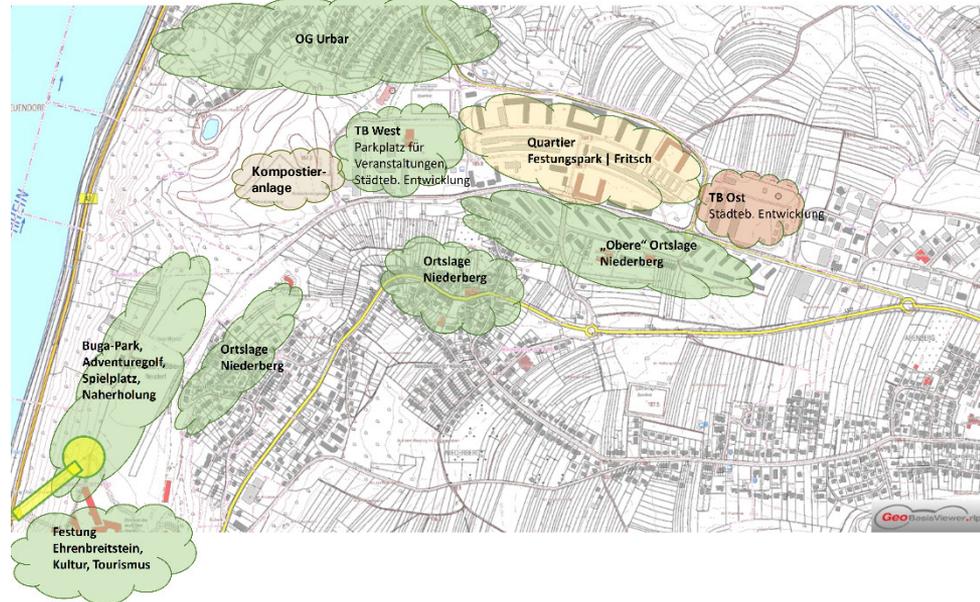
Themenfelder Mobilitätskonzepte (Stadtteil und Quartier)

Voraussetzungen für ein multimodales funktionierendes Quartier sind übergeordnet:

- ÖPNV-Anbindung inkl. Sonderverkehrsmittel
- Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz
- Anbindung an die Nahversorgung

Implementieren von möglichen multimodalen Angeboten im Quartier wie z.B.:

- *Mobilitätsstation*
- *Car-Sharing*
- *Bike-Sharing*
- *Lastenräder, Anhänger*
- *Warendepots/Packstationen*
- *Private Ladeinfrastruktur*
- *Neubürger*innenpaket*
- ...





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. Durch einen Baumgutachter wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Das Ergebnis wird in Kürze erwartet und ins Gesamtkonzept aufgenommen.
- Fachliche Verifizierung in Bezug auf den Fachbeitrag Städtebau
- Externe Ausgleichsflächen werden qualifiziert und sind zu sichern



Themenfeld Bodenmanagement- und Logistikkonzept, Rückbau

- Rückbau ehemaliges Wachgebäude ist erfolgt
- Planung für Bodenmanagement- und Logistikkonzept ab Q2/2022 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
- Energieversorgung Mittelrhein (EVM) erstellt das Energiekonzept, Varianten sind u.a. abhängig von dem bestehenden Versorgungsnetz auf dem Festungsplateau
- Themen des Energiekonzeptes
 - o Prognose des Energiebedarfes
 - o Technische Varianten der Energieversorgung
 - o Energie- und Klimabilanz
 - o Wirtschaftlichkeitsberechnung

Technische Varianten der Energieversorgung „Übersicht gemäß Angebot“

Variante 1:

Erdgasinfrastruktur und KWK

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch zwei erdgasbasierte BHKW-Module und einen Spitzenlastkessel. Die Wärme wird mittels Nahwärmenetz im Quartiers verteilt und an den Kunden geliefert. Die Kälteerzeugung wird durch Kompressionskältemaschinen sichergestellt.

Variante 2:

Low-Ex-Netz

Die Wärmeversorgung ist zu 100% erneuerbar und strombasiert mit großen Anteilen aus Erdwärme. Die Wärme wird auf niedrigem Temperaturniveau verlustarm verteilt und nach Bedarf durch dezentrale Wärmepumpen zur Warmwasserbereitung bereitgestellt. Die Kälteversorgung erfolgt über Kompressionskältemaschinen zentral in den „Kälteinseln“ gemäß der Bauleitplanung. Gleichzeitig anfallender Wärme- und Kältebedarf kann im Low-Ex- und Kältenetz besonders effizient verschoben werden.

Variante 3:

Gas-Brennwerttechnik

Dezentrale Brennwertkessel erzeugen Wärme je Gebäude und werden zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen (GEG) um solarthermische Anlagen ergänzt. Zur Erreichung des EG 55-Standards sind die Kessel mit Biomethan zu betreiben. Die Kälteerzeugung erfolgt dezentral mittels Kompressionskälteanlagen.

Variante 4:

Lokale Biomasse

Die Wärmeerzeugung erfolgt zu 100% aus nachwachsenden Rohstoffen mittels Biomassekessel, vorzugsweise aus lokaler Produktion. Zur Versorgungssicherheit ist ein Erdgas-Brennwertkessel vorgesehen. Die Wärme wird mittels Nahwärmenetz im Quartier verteilt. Die Kälteerzeugung wird durch Kompressionskältemaschinen sichergestellt.



Themenfeld Energiekonzept

Scoringmodell: EVM - Energiekonzept "Quartier am Festungspark"

Gewichtung	Ökologisch				Ökonomisch				Technisch-organisatorisch	Gesamtranking
	45%				45%				10%	
	CO _{2,eq} -Emissionen im Jahr 2030		Anteil erneuerbarer Energien		Investitionskosten inkl. Fördermittel		Energiekosten für Wärme und Kälte		Flächenverbrauch, Synergien, Modularität	
	[kgCO _{2,eq} /m ² a]	Ranking	[%]	Ranking	[Mio. € netto]	Ranking	[€/m ² x Monat]	Ranking	Ranking	
Variante 1	24	3	13	4	4,4	4	2,10	4	2	4
Variante 2	19	2	100	1	4,2	2	1,22	1	1	1
Variante 3	29	4	27	3	2,6	1	1,63	2	4	3
Variante 4	17	1	100	1	4,2	2	1,71	3	3	2

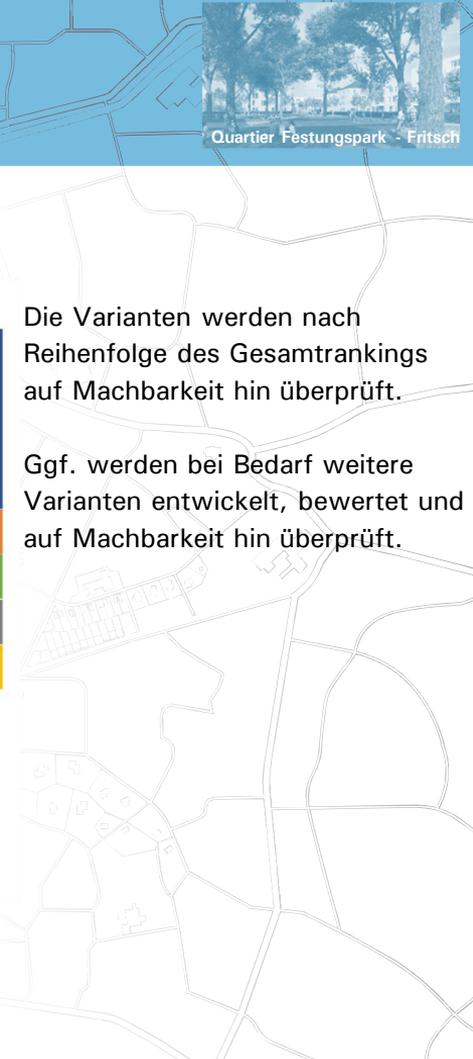
Zahlen, Daten, Fakten



- | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Variante 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Quartierstrom aus KWK möglich ✓ positiv ✗ geringe Innovation ✗ hoher Flächenverbrauch für Rückkühler | <p>Variante 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ innovativ ✓ Energiewerschiebung ✓ geringer Flächenverbrauch durch direkte Kühlung ✗ hoher Flächenverbrauch für Erdsonden | <p>Variante 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ maximale Flexibilität, Modularität ✗ keine Innovation ✗ Abgasführung je Gebäude ✗ hoher Flächenverbrauch für Rückkühler | <p>Variante 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nutzung NaWaRo ✗ Brennstofflogistik zu beachten ✗ hoher Flächenverbrauch für Rückkühler u. Lagerstätte |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Varianten werden nach Reihenfolge des Gesamtrankings auf Machbarkeit hin überprüft.

Ggf. werden bei Bedarf weitere Varianten entwickelt, bewertet und auf Machbarkeit hin überprüft.

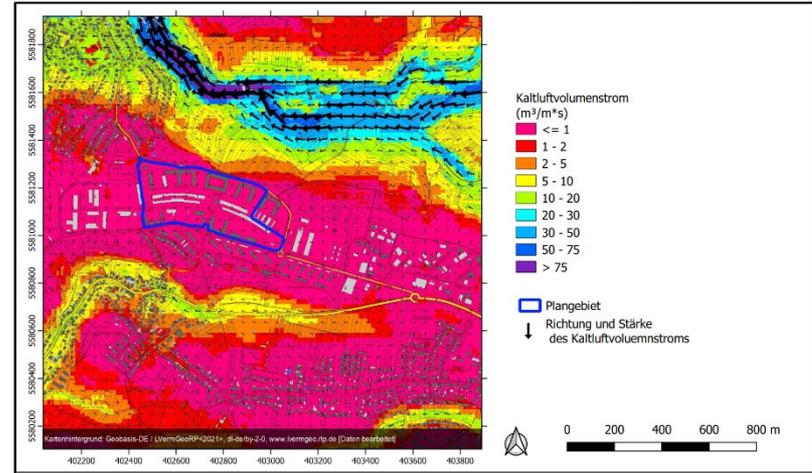




Themenfeld Klimakzept

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

Ergebnis Kaltluft im Ist-Zustand



- Es verlaufen keine Kaltluftleitbahn im Plangebiet aufgrund der Kuppenlage
- Das Plangebiet stellt relevantes Kaltluftentstehungsgebiet dar
- Durch die Realisierung ist daher eine Verbesserung der Kaltluftdynamik zu erwarten

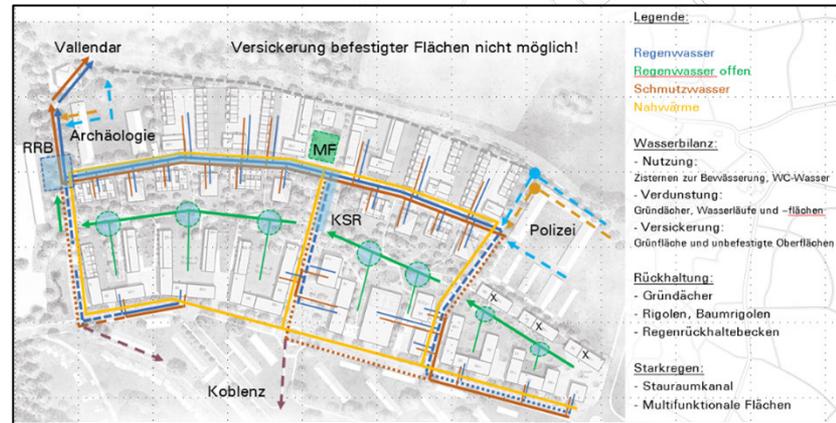


Themen Erschließung / Infrastruktur

- 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
- Ausarbeitungen von Fachthemen wie z.B. Barrierefreiheit erfolgen in den weiteren Planungsschritten

Weitere Themen (in Bearbeitung):

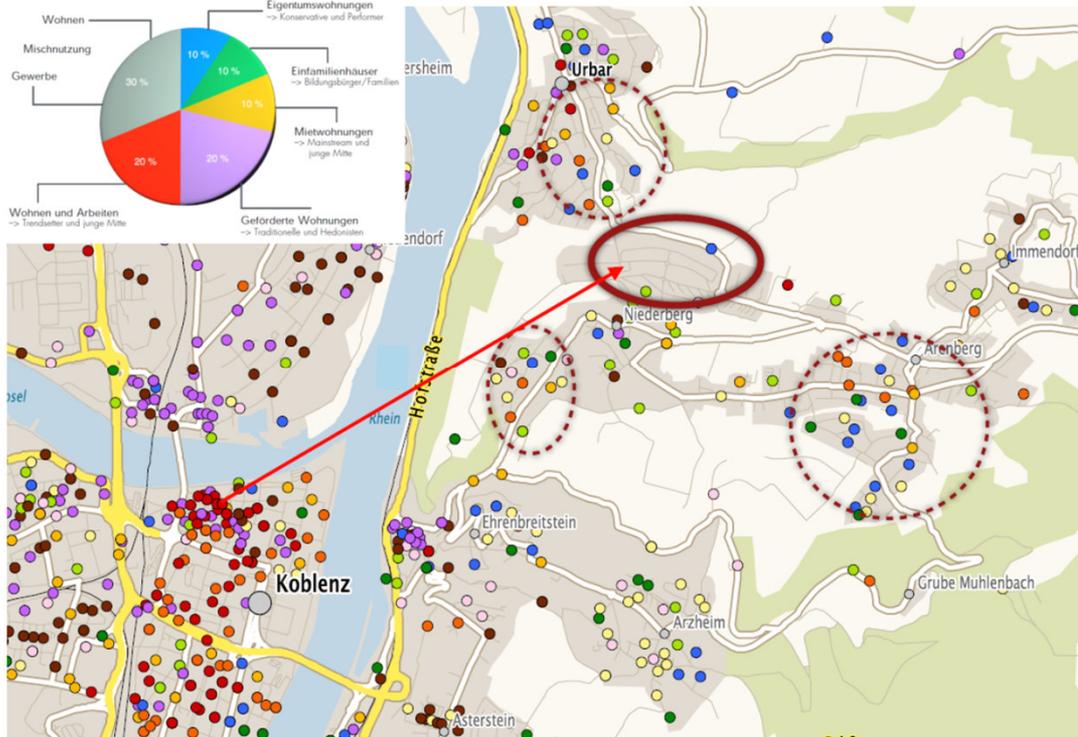
- Konzeption für Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen



Darstellung: In Bearbeitung befindlicher Konzeptplan zu Entwässerung und Regenwassermanagement mit mgl. Maßnahmen



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).



Themenfelder / Fragestellungen für die Quartiersentwicklung

Wie definieren wir Smart City?

Erfahrungen mit Smart City-Anwendungen am Beispiel der Klimastraße in Koblenz einsetzbar

Zu Smart City erfolgt eine Ausarbeitung, vorgesehen in Kooperation mit der evm und weiteren potenziellen Partnern wie z.B. IT-Stadt Koblenz e.V., Hochschule Koblenz, Universität Koblenz





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
- Kinder- und Jugendbeteiligung
- Weitere Sonderbeteiligungen

Entwurfserstellung, einarbeiten der Stellungnahmen und Gutachtenergebnisse

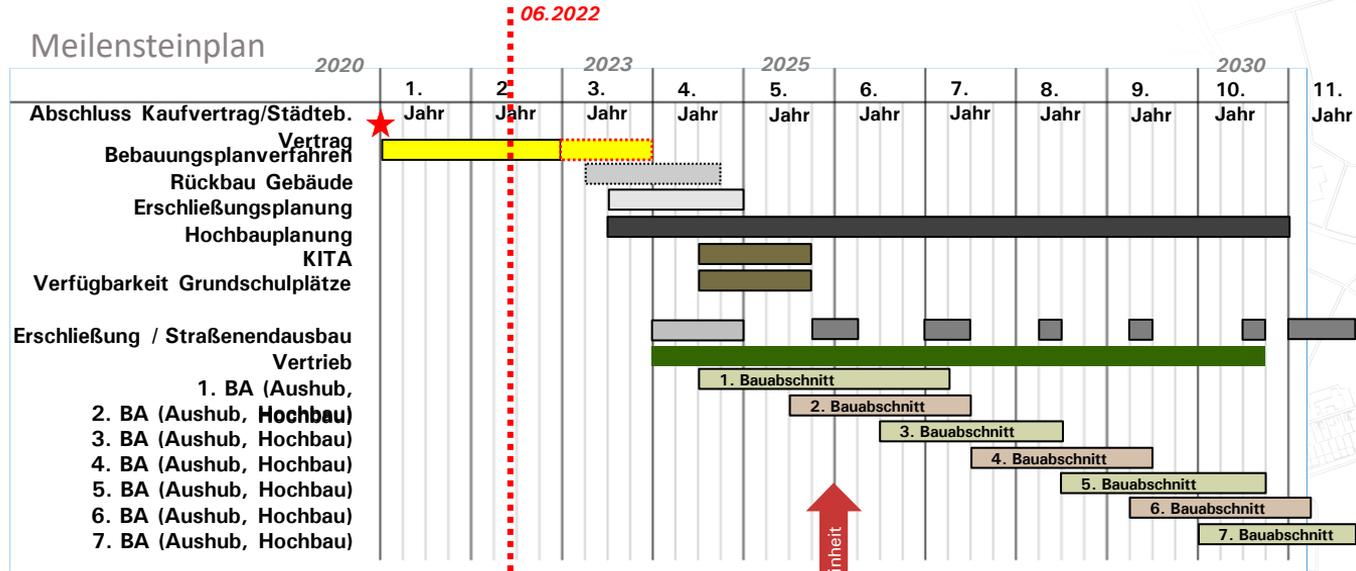
- Geplante Offenlage 2. HJ 2022



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
- Vorstellung im Städtischen Gestaltungsbeirat, ggf. Installation Gestaltungsbeirat für das Quartier (geplant nach erfolgter Offenlage des Bebauungsplanes)
- Projekt-Website ist online (www.fritsch-koblenz.de)

Meilensteine und Bauabschnitte der Quartiersentwicklung



06.2022

↑ Übergabe 1. Wohneinheit



Entwurf: Stand Februar 2020

Hinweis: Basis ist der Meilensteinplan zum Städtebaulichen Vertrag

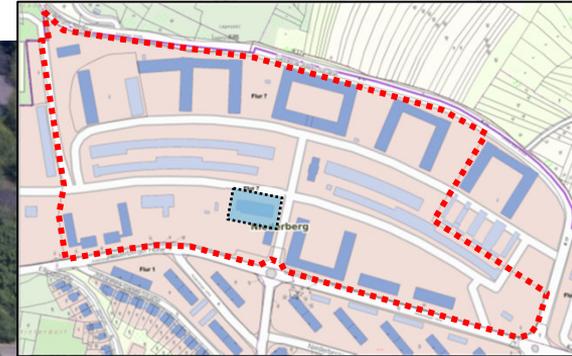
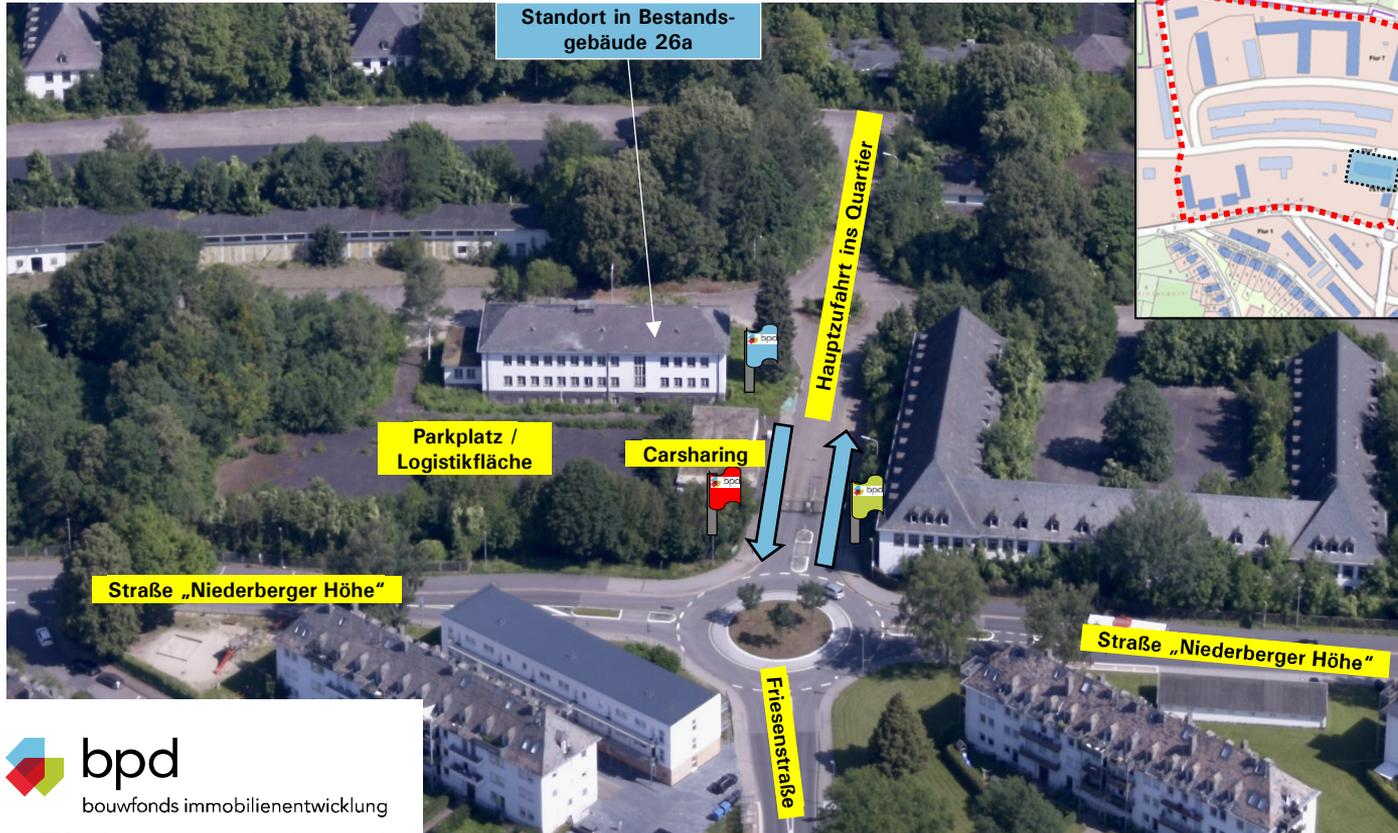
Mgl. Bauabschnitte
 (Hinweis: Abfolge und Umfang der einzelnen BA können sich ändern, u.a. in Abhängigkeit von der Vermarktung)



Themen

- Gebäude 26a wird seit 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 09.2021 (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



KO-Lützel: Rosenquartier *)