

Koblenz | Ellinger Höhe | Quartier Festungspark - Fritsch

4. Werkstattbericht zum Bebauungsplan Nr. 293 – Stand November 2023



Quartiersentwicklung – Aktueller Stand Meilensteine

Quartier Festungspark - Fritsch
Ellinger Höhe

2020-2022

HEUTE

2024

2025/26

Ankauf
07.2020

**Beginn Bebauungs-
planverfahren und
Fachgutachten**
08/2020

Besitzübergang
12/2020

**Partizipation und
Öffentlichkeitsarbeit**
seit Q3/2020

Quartiersmanagement
Regionalbüro vor Ort
seit Q3/2021

**Baufeldfreimachung
Natur- & Artenschutz**
Q1 – Q4/2023

Abwägung nach
1. Offenlage /
Vorbereitung für
2. Offenlage B-Plan
2. HJ/2023

**Planung und
Ausschreibung
Rückbau Bestand**
2. HJ/2023

**Planungsbeginn
Ersterschließung**
ab 2. HJ/2023

**2. Offenlage,
Abwägung und
Satzung B-Plan**
1. HJ/2024

**Beginn der Hochbau-
Projektentwicklungen/
Vertriebsvorbereitung**
ab Q1/2024

**Beginn Rückbau
Bestand**
1. HJ/2024

**Ersterschließung /
Hochbau,
Realisierung**
ab Q4/2024

**Aufbau Umfeld-
bezogene Baustellen-
logistik**
ab 2.HJ/2024

**Erste Wohnungs- /
Hausübergaben**
ab Ende 2025

**Realisierung von
Mobilitätsangeboten
Stadtteil / Quartier**
ab 1.HJ/2025

**Planung / Realisierung
KITA ab Q3/2024 und
Inbetriebnahme**
1. HJ/2026

Lageplan Strukturkonzept, Fortschreibung Stand 11.2022



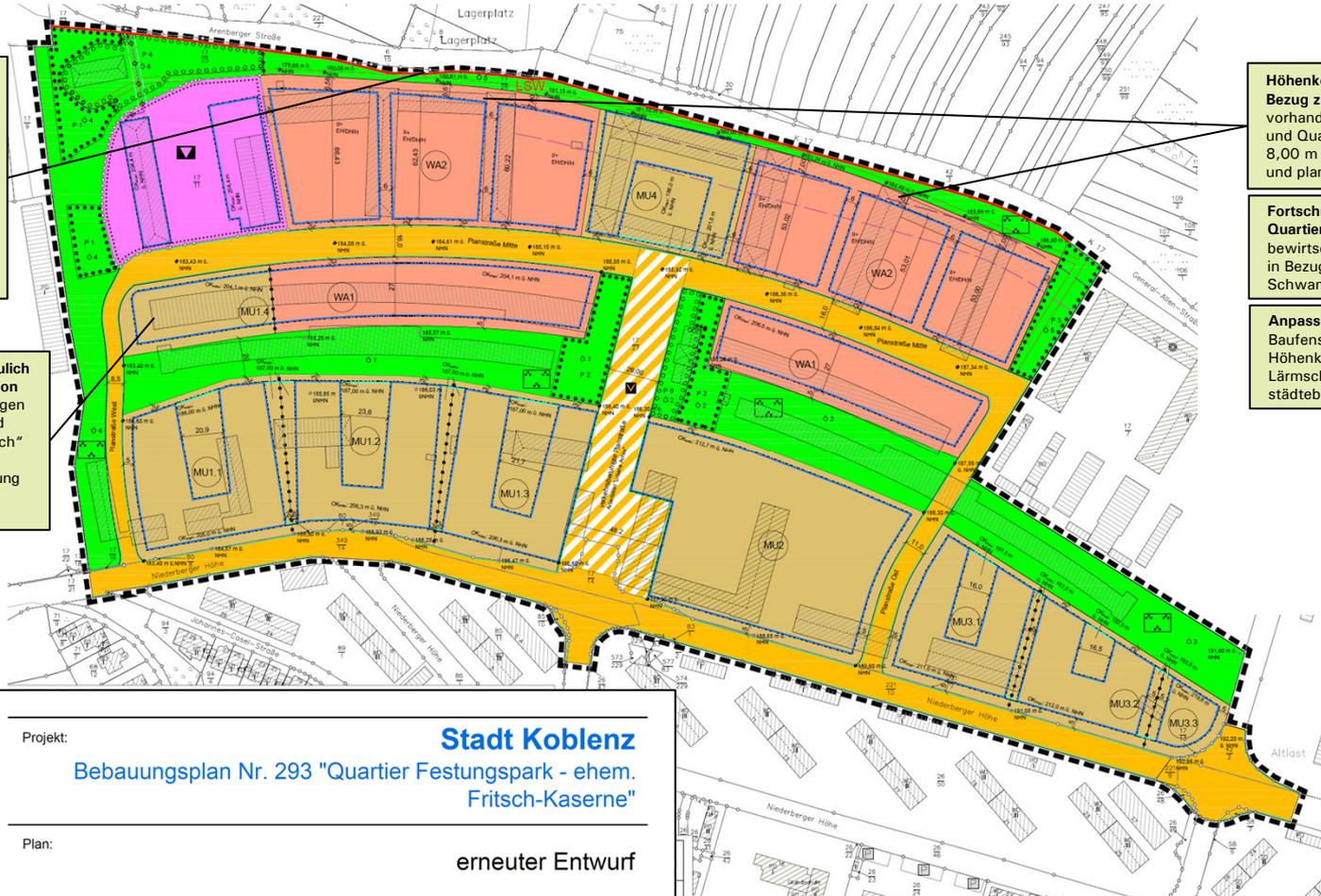
Quartier Festungspark - Fritsch Ellinger Höhe



Fortschreibung auf Basis der Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren sowie der Erkenntnisse aus den Fachgutachten.

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

Entwurf, Bebauungsplan 293 (Stand für geplante 2. Offenlage in Q1/2024)



Festlegung Lärmschutz (LSW) unmittelbar an der Straße: Die Ausgestaltung der (aufgrund Verkehrslärm) nötigen Lärmschutzmaßnahme wird unter Berücksichtigung der topografischen Zwangspunkte unmittelbar an der Lärmquelle Straße angeordnet.

Anpassung der städtebaulich vorgesehenen Nutzung von WA zu MU: Mgl. Nutzungen sind MFH / „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ / Wohn- und Werkhöfe / Gewerbe. Berücksichtigung von nachbarschaftlichen Interessen im TB West.

Höhenkonzept Quartier / Band Nord und Bezug zur General-Alleen-Straße: Die vorhandene Topografie zwischen Straße und Quartier (Höhenunterschiede bis ca. 8,00 m im Bestand) wird städtebaulich und planerisch aufgenommen.

Fortschreibung Entwässerungskonzept Quartier und Umfeld: Die Regenwasserbewirtschaftung ist planerisch optimiert in Bezug auf die Ansprüche bzgl. des Schwammstadt-Konzeptes.

Anpassung Baufenster – Band Nord: Die Baufenster sind städtebaulich an das Höhenkonzept sowie die veränderte Lärmschutzanlage angepasst und städtebaulich flexibel gestaltet.

Fortschreibung auf Basis der Erkenntnisse aus der 1. Offenlage sowie aus weiterführenden Fachplanungen und Konzeptüberlegungen für die Bebaubarkeit des öffentlichen Raums und der privaten Baufelder.

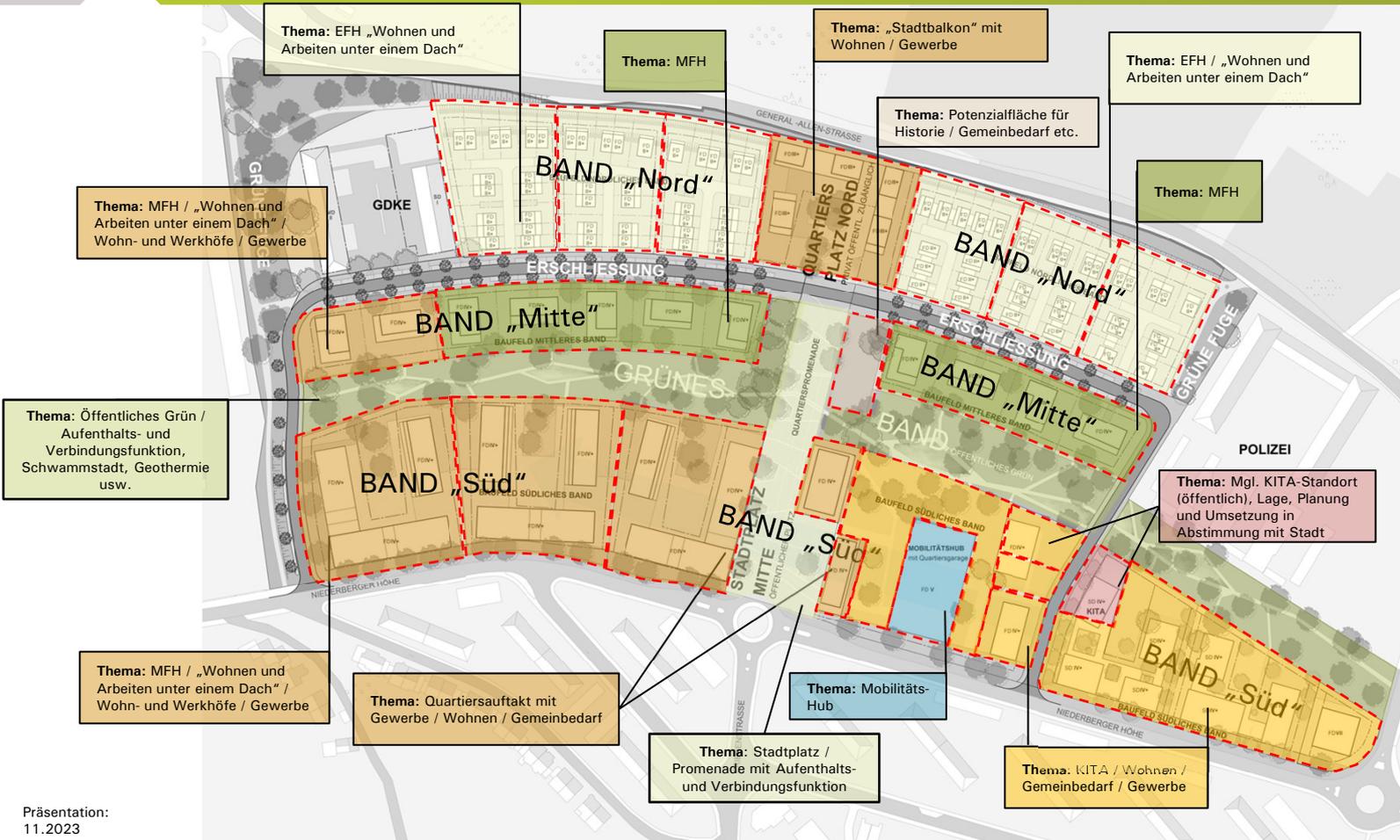
Hinweis: Redaktionelle Anpassungen sind nach Vorliegen der überarbeiteten Fachgutachten noch möglich.

Projekt: **Stadt Koblenz**
Bebauungsplan Nr. 293 "Quartier Festungspark - ehem. Fritsch-Kaserne"

Plan: **erneuter Entwurf**

Lageplan mit geplanten Nutzungen, Stand 11.2023

Quartier Festungspark - Fritsch
Ellinger Höhe



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

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

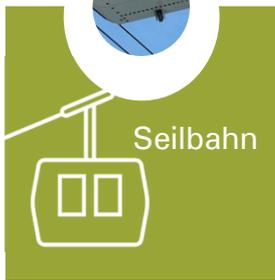
Im weiteren Planungsprozess sind die möglichen Bebauungen zu konkretisieren. Hierzu werden u.a. Testplanungen mit den vorgesehenen Architekten durchgeführt.

Mobilitätsangebote & -Bausteine

Ansprüche auf Stadtteil-, Quartiers- und Baufeldebene

Quartier Festungspark - Fritsch
Ellinger Höhe

Zukunfts-
orientiert

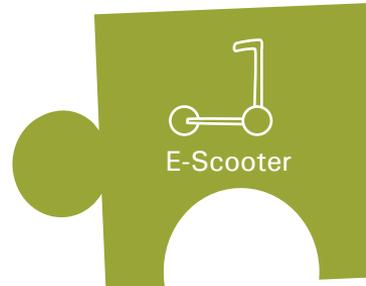


Seilbahn



E-Mobility
&
Car-Sharing

flexibel



E-Scooter

mitwachsend



Bike2ride*
* Inkl Lastenräder-Verleih



Fahrrad
E-Bike
Lastenräder

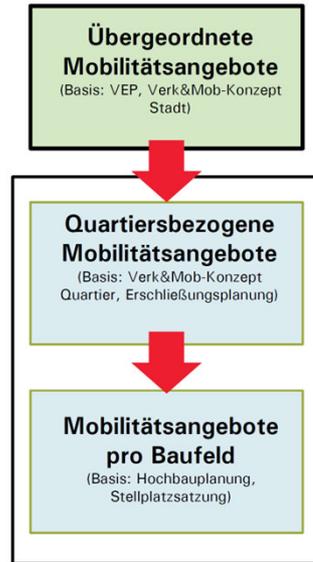
mehrschichtig



Shuttle-Station

Evaluierung

bedarfsgerecht



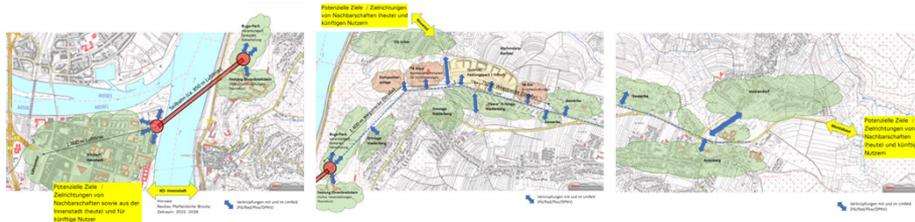
Konzeptionelles Vorgehen

Das Quartiersbezogene Mobilitätskonzept wurde als übergeordneter Fachbeitrag zu dem Bebauungsplanverfahren erstellt. Basis ist eine umfangreiche Bestandserfassung mit den möglichen Mobilitätsbausteinen sowie die Ausarbeitung von Schnittstellen zwischen dem stadtteilbezogenen und quartiersbezogenen Mobilitätskonzept.

Es handelt sich hier um einen Angebots-Bebauungsplan. Im Gegensatz zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan können die Mobilitätsbausteine zum jetzigen Zeitpunkt nicht fest initiiert und positioniert werden und entwickeln sich mit jedem Bauabschnitt / Baufeld. Für die Auswahl der Mobilitätsbausteine bedarf es ein Ineinandergreifen mit den übergeordneten Mobilitätsangebote seitens der Stadt Koblenz (Push- und Pull-Faktoren, z.B. Radwege, Fußwege, Sharing-Angebote, Parkraummanagement etc.). Es erfolgte eine planerische Darstellung einer mgl. Verortung der ausgewählten Mobilitätsbausteine.

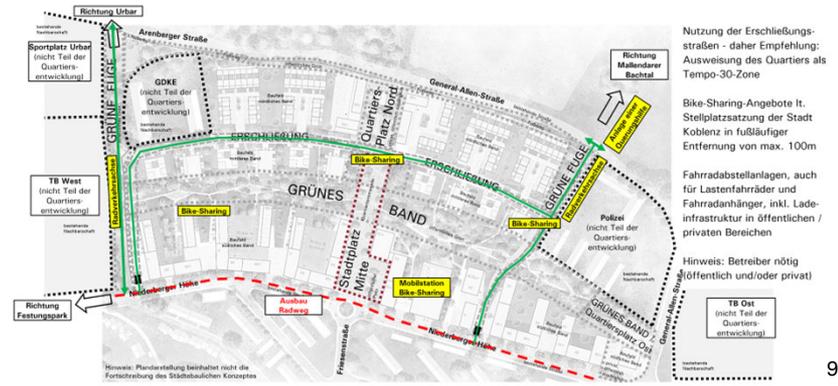
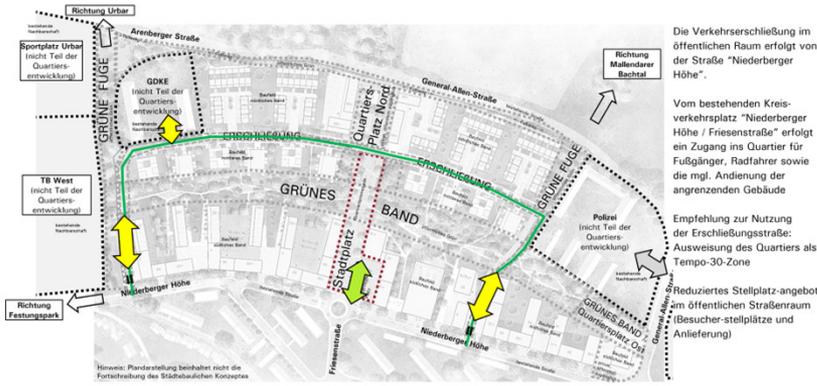
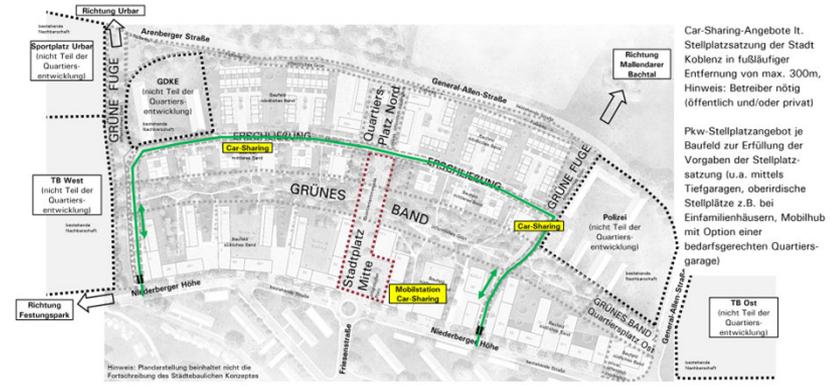
Mit der sukzessiven Entwicklung der Bauabschnitte / Baufelder können die Mobilitätsbausteine mittels eines Steckbriefes erläutert, verortet, die Anzahl und baulichen Voraussetzungen etc. dargestellt und umgesetzt werden.

Durch eine mehrstufige Evaluierung findet begleitend zur Entwicklung des Quartiers Erfolgskontrollen statt, so dass auf entsprechende Bedürfnisse der Nutzer oder z.B. auf sich veränderte Umfeldbedingungen eingegangen werden kann.



Mobilitätsangebote & -Bausteine auf Quartiersebene

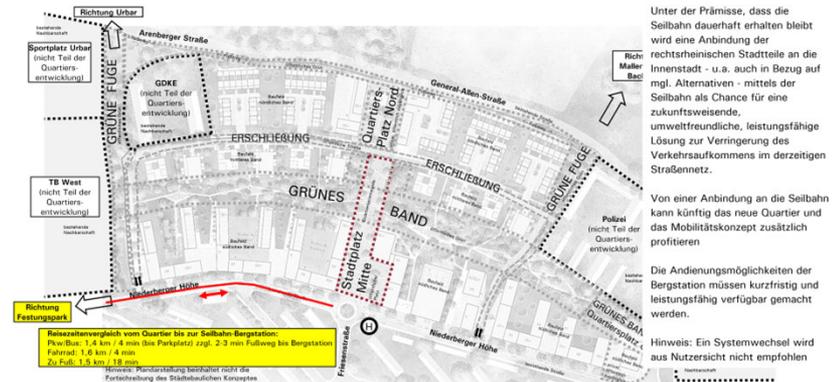
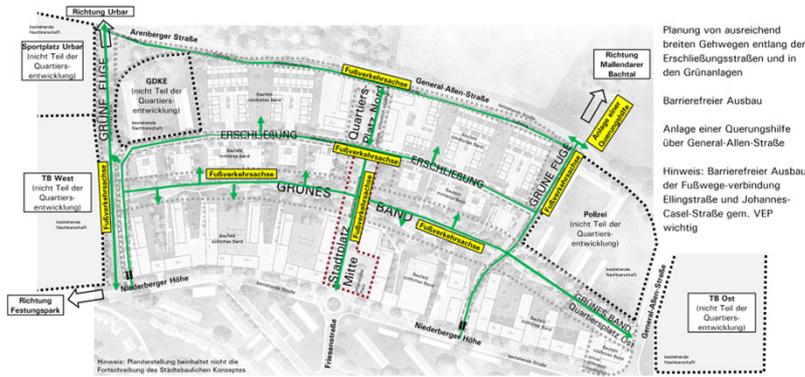
Quartier Festungspark - Fritsch Ellinger Höhe



Mobilitätsangebote & -Bausteine auf Quartiersebene



Quartier Festungspark - Fritsch Ellinger Höhe

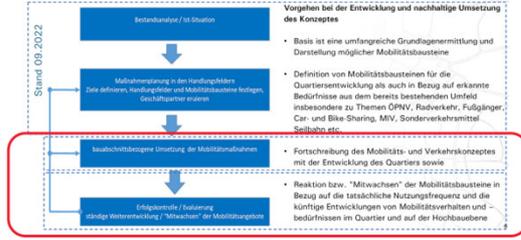
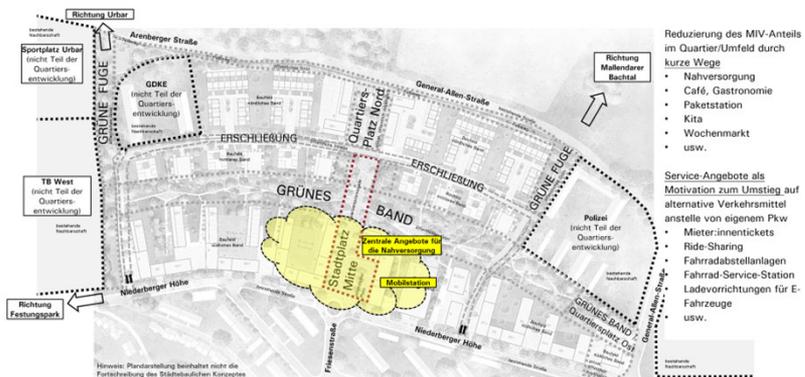


Unter der Prämisse, dass die Seilbahn dauerhaft erhalten bleibt wird eine Anbindung der rechtsrheinischen Stadtteile an die Innenstadt - u.a. auch in Bezug auf mgl. Alternativen - mittels der Seilbahn als Chance für eine zukunftsweisende, umweltfreundliche, leistungsfähige Lösung zur Verringerung des Verkehrsaufkommens im derzeitigen Straßennetz.

Von einer Anbindung an die Seilbahn kann künftig das neue Quartier und das Mobilitätskonzept zusätzlich profitieren

Die Andienungsmöglichkeiten der Bergstation müssen kurzfristig und leistungsfähig verfügbar gemacht werden.

Hinweis: Ein Systemwechsel wird aus Nutzersicht nicht empfohlen



Entwicklung, Abstimmung und Umsetzung der Logistik laufend und mit Festlegung der Bauabschnitte im öffentlichen Raum (Erschließung) sowie in den privaten Baufeldern

Kooperation Stadt Koblenz - Ortsgemeinde Urbar - Vorhabenträger

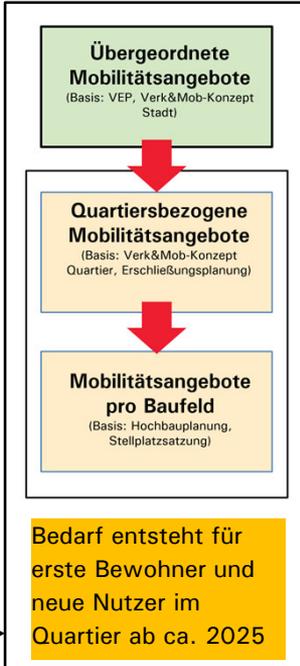
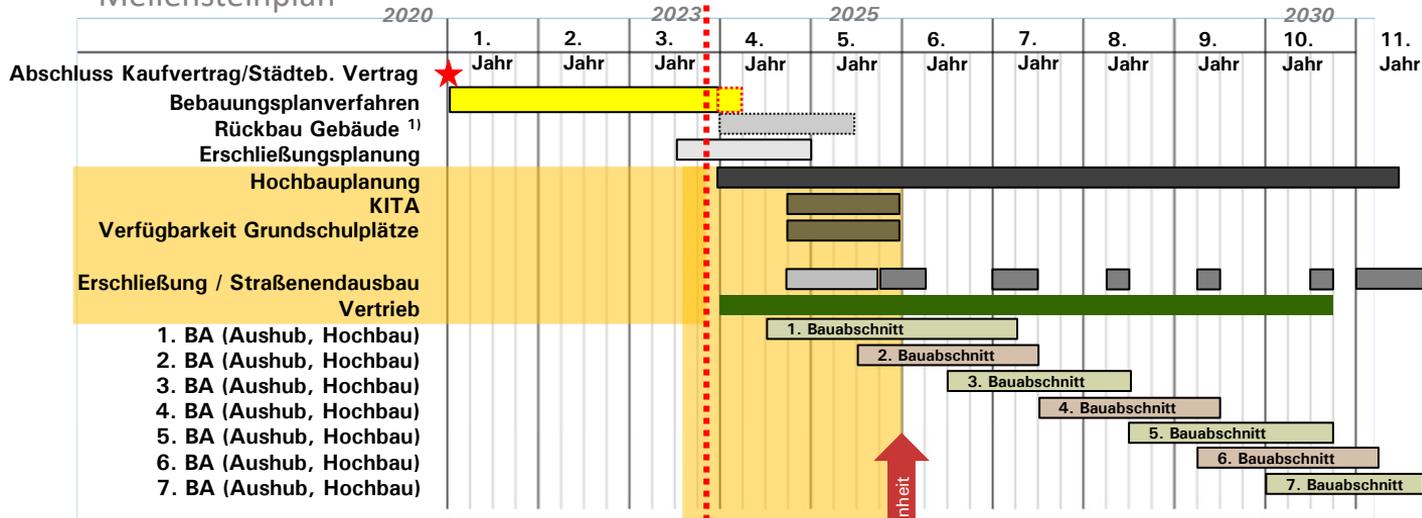
Empfehlung: Einrichtung einer Arbeitsgruppe mit festen Ansprechpartnern der Beteiligten

Meilensteinplan Quartiersentwicklung / Mobilität und Verkehr

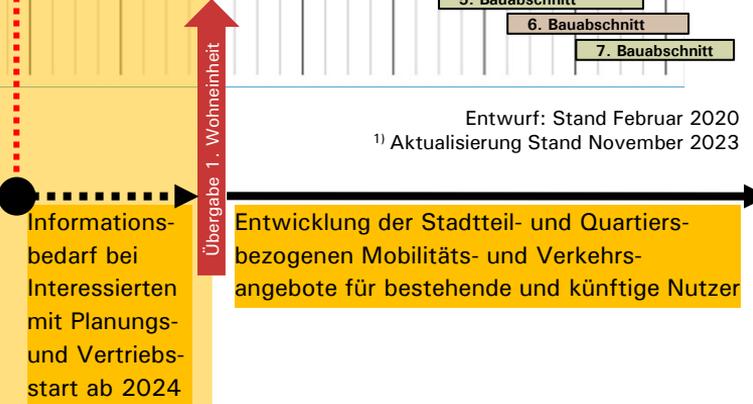


Neubau Pfaffendorfer Brücke Zeitraum: 2022 -2028 **BUGA 2029**

Meilensteinplan



Mgl. Entwicklungs- / Bauabschnitte ¹⁾
 (Hinweis: Abfolge und Umfang der einzelnen BA können sich ändern, u.a. in Abhängigkeit von der Vermarktung)



Entwurf: Stand Februar 2020
¹⁾ Aktualisierung Stand November 2023



Themenfelder Lärmgutachten

Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes auf angrenzenden Straßen:

Verkehrslärmpegelveränderungen sind ermittelt und im Bebauungsplan und Fachgutachten sind Betroffenheiten dargestellt. Es erfolgt die Erstellung einer Lärmschutzkonzeption.

Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes:

Im Plangebiet wird eine Geschwindigkeit von 30 km/h zugrunde gelegt. Im Norden des Plangebiets an der General-Allen-Straße wird auf die Lärmwirkungen mit einer Lärmschutzmaßnahme entlang der General-Alleen-Straße reagiert. Zusätzliche Maßnahmen sind bedarfsgerecht im Bereich der Hochbauten nötig wie z.B. passive Schallschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung mit durchgesteckten Grundrissen, Fensterunabhängige Belüftungselemente an lärmzugewandten Gebäudefassaden.

Gewerbelärm - Parkplätze im TB-West / Szenario Großveranstaltung, Betrieb der Polizei:

Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im allgemeinen Wohngebiet und urbanen Gebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse (55 dB(A)) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Bundeswehr – TB-West:

Den Belangen der Bundeswehr als Nutzer des TB West wird Rechnung getragen durch Festlegung angrenzender Nutzungen als Urbane Gebiete (MU). Anforderungen an Luftschalldämmungen nach DIN 4109-1 sind beim Hochbau zu berücksichtigen.

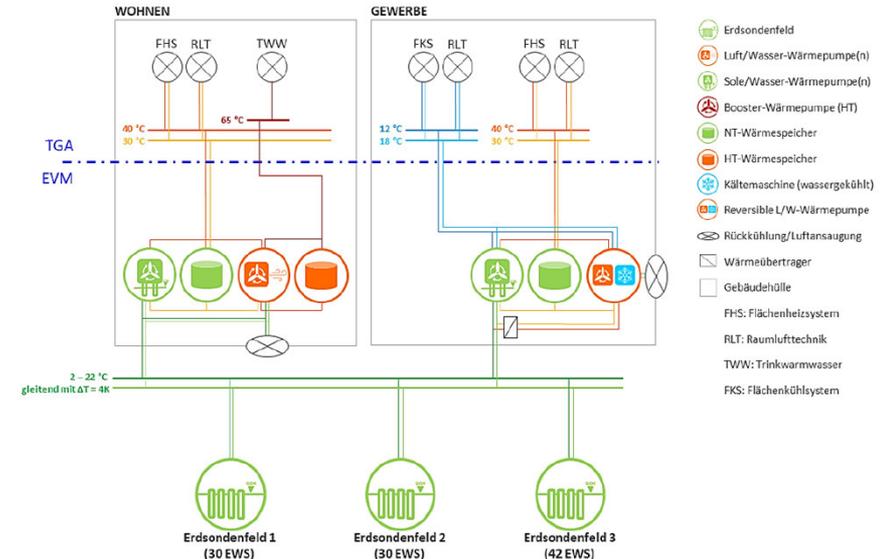
Sportanlagenlärm - Fußballplatz nordwestlich des Plangebietes: Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Sachstand Machbarkeitsstudie

Im 1. Teil der Machbarkeitsstudie erfolgte die Untersuchung der Varianten Geothermie und Großwärmepumpen; andere Varianten des Energiekonzeptes wurden wegen der schlechten CO₂-Bilanz nicht weiterverfolgt

Geothermie mit kaltem Nahwärmenetz und dezentralen Wärmepumpen erfüllt die Ziele umweltschonend, nachhaltig, wirtschaftlich, flächeneffizient, leise und flexibel am besten:

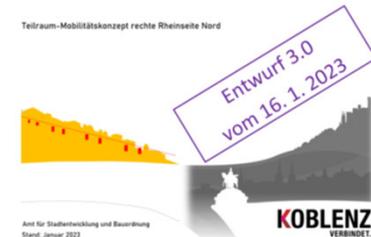
- Günstige monatliche Kosten
- Hohe Preisstabilität
- Geringer Primärenergiefaktor
- Keine sichtbare Nutzung der Grün- und Erholungsflächen
- Geringe Lärmemissionen
- Hohe Anpassungsfähigkeit auf die Marktnachfrage durch modulares Wärmeversorgungssystem



Technikscha: kalte Nahwärme mit Geothermie und dezentralen Wärmepumpen

Darstellung: Beispiel für eine Versorgung mittels Geothermie

Auf Basis der Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie werden die nächsten Schritte für die Planung und Realisierung der Energieversorgung vorgenommen.



Weitergehende Informationen zum Sachstand siehe u.a.:

- 3. Werkstattbericht, Stand 07.06.2022
- Projektpräsentation Sachstand Verkehrs- und Mobilitätskonzept Quartier, Stand 20.09.2022
- Teilraum-Mobilitätskonzept rechte Rheinseite Nord, Stand 16.01.2023
- Projekt-Website www.ellinger-hoehe.de