

Koblenz | Quartier Festungspark - Fritsch

Werkstattbericht für Stadt Koblenz – Stand 31.03.2021



Luftbilder



Quelle: Stadt Koblenz

Grundstückskauf/Besitzübergang/Liegenschaftsverwaltung



Themen

- Schlüsselübergabe BlmA – BPD ist Ende 2020 erfolgt
- Übernahme Versorgungsverträge ist erfolgt
- Letzte Entmietung durch BlmA ist Ende 2020 erfolgt

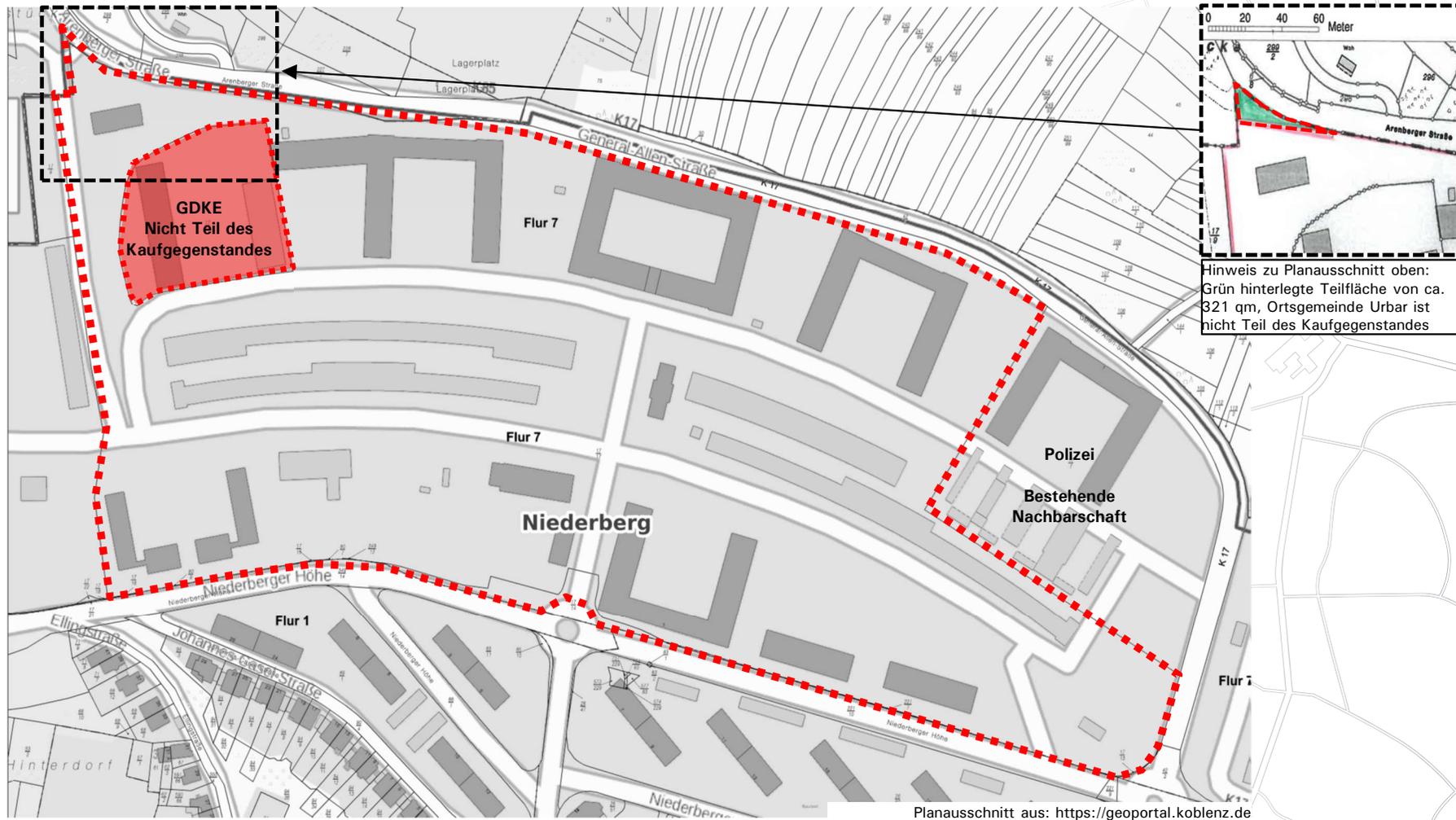
- Versicherung für Liegenschaft und Gebäude mit Besitzübergang

- 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

- Gestattungsvertrag Polizei für Weiterführung der Zwischennutzung wurde umgesetzt

Lageplan Kaufgegenstand / Entwicklungsgebiet



Planausschnitt aus: <https://geoportal.koblenz.de>



Allgemeines und Sachstand

- Bebauungsplan trägt den Namen Bebauungsplan Nr. 293 „Quartier Festungspark / ehemalige Fritsch-Kaserne“
- Scoping-Termin bereits am 26.10.2020 durchgeführt
- Aktuell Überarbeitung und Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen eines Fachbeitrags Städtebau zum Bebauungsplan, 3 Büros parallel mit identischer Aufgabenstellung beauftragt, Ergebnisse Ende Mai erwartet
- Gemeinsam erarbeitete Leitlinien der Quartiersentwicklung sind Bestandteil der Auslobung
- Parallel werden Fachbeiträge erstellt:
 - Natur- und Artenschutz (SWECO)
 - Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept Quartier (SHG)
 - Lärmgutachten (FIRU Gfl)
 - Masterplan Medien und Erschließung (Ingenieurbüro Becker)
- Weitere beabsichtigte Gutachten:
 - Immissionsschutzgutachten
 - Energiekonzept
 - Klimagutachten
 - Abrisskonzept und Bodenmanagement
- Mitte 2021 Vorentwurfsfassung Bebauungsplan zu erwarten

Lageplan Nutzungskonzept, Stand 08.2018



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

Prozentangaben sind pauschale Annahmen

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

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



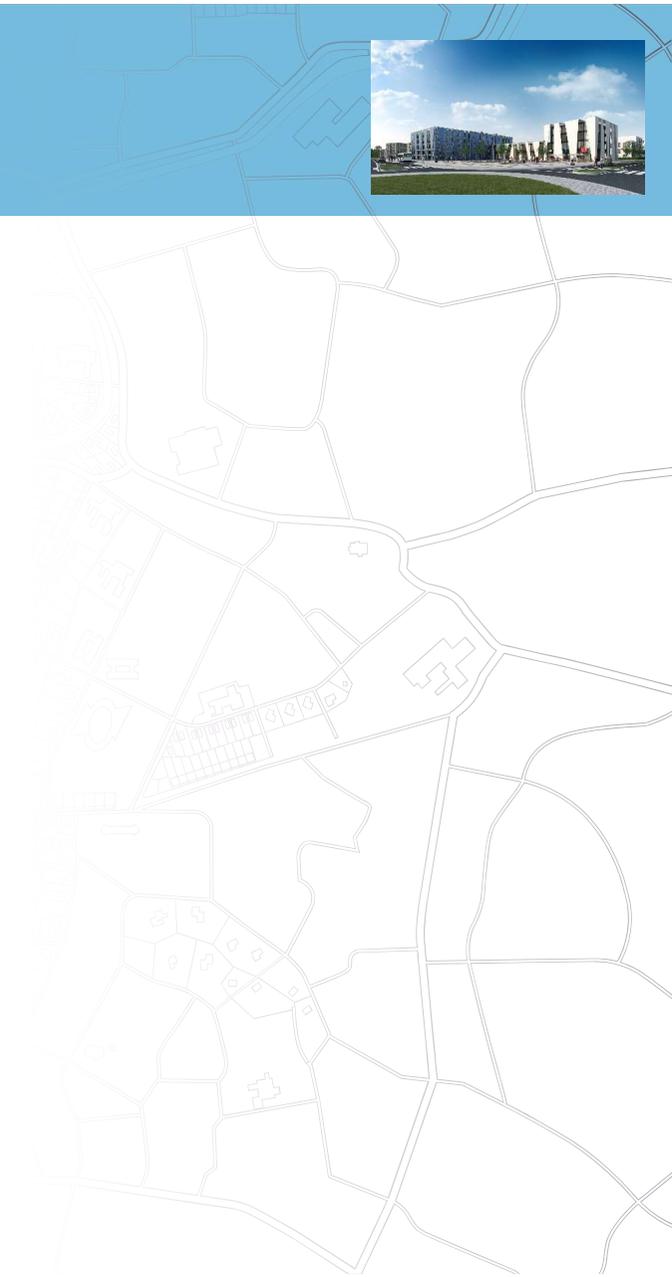
Im Hinterdorf

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



Themenfelder Mobilitätskonzepte (Stadtteil und Quartier)

- Einbindung/Anbindung Seilbahn
- ÖPNV
- Radverkehr
- MIV
- Aufbau einer ersten Carsharing-Station ab Mitte 2021
- Mobilitäts-Hub (z.B. für E-Bikes, Lastenräder usw.)





Themenfelder Natur- und Artenschutz

- Natur- und Artenschutz ist wesentliches Thema u.a. für die Baufreiheit
- 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



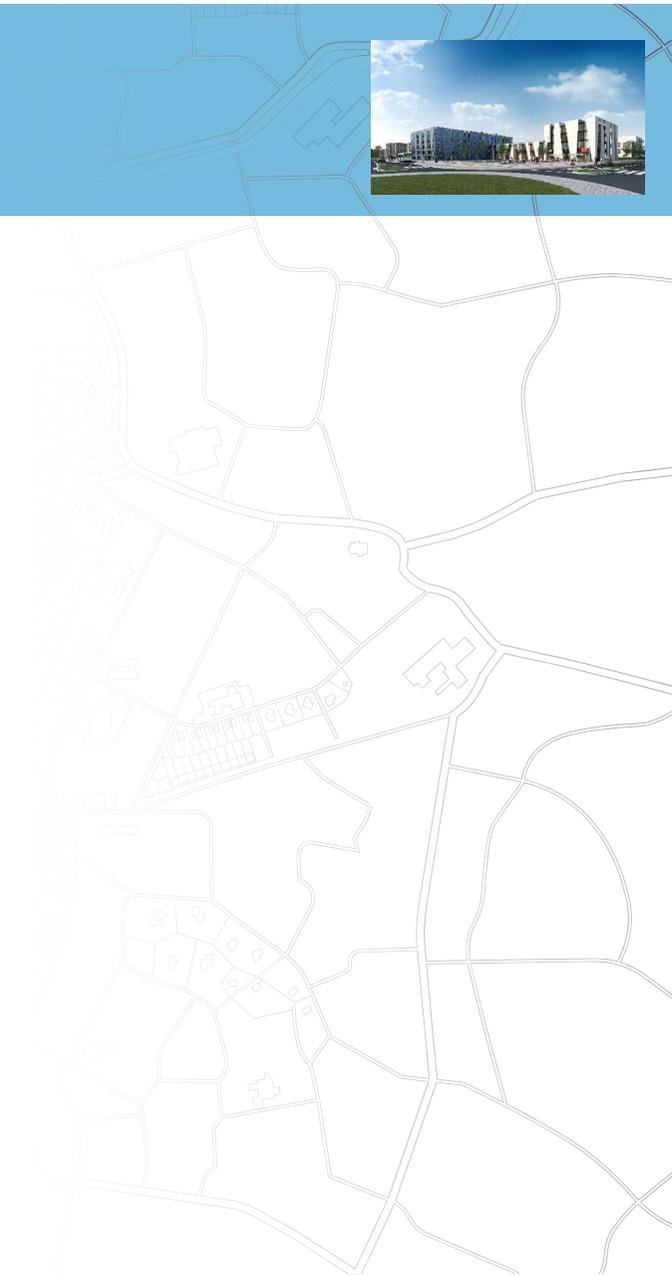
Themenfeld Bodenmanagement- und Logistikkonzept, Rückbau

- Planung für Bodenmanagement- und Logistikkonzept ab Q2/2021 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

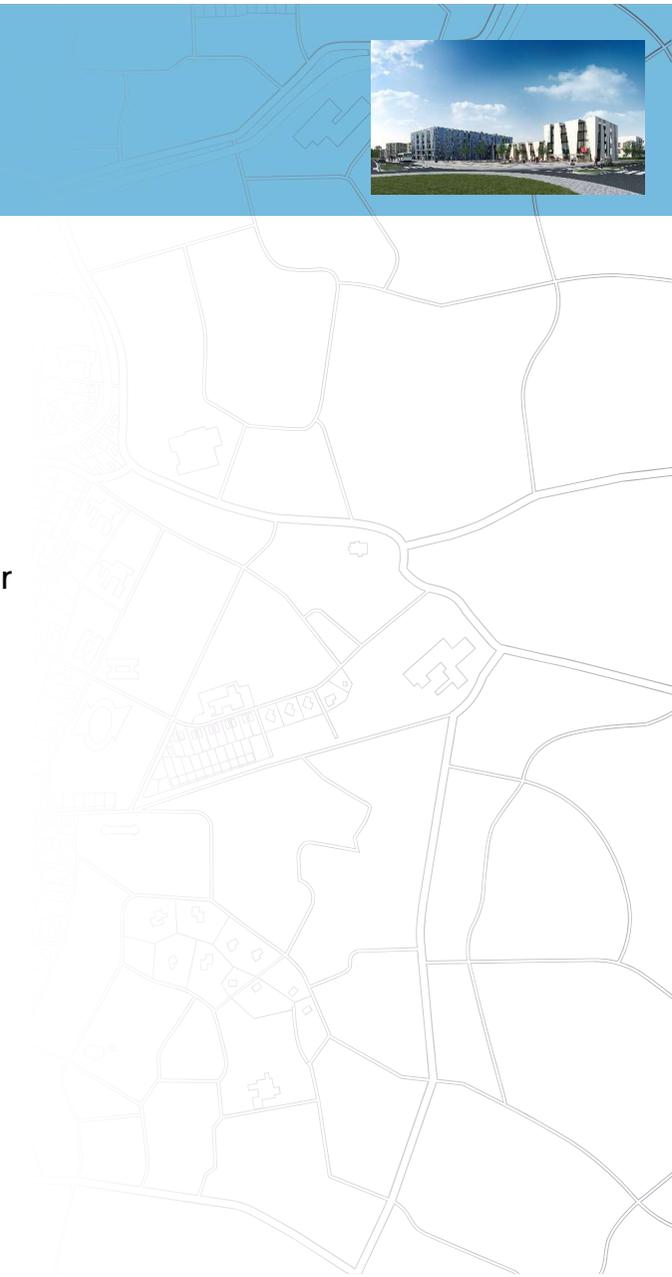
- Energiekonzept ist Teil des B-Plan-Verfahrens
- Fachplaner ist auszuwählen. Ein Angebot seitens der Energieversorgung für die Erstellung des Energiekonzeptes liegt vor
- Abstimmung des Energiekonzeptes ist mit örtlichem Versorger evm notwendig





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



Öffentlichkeitsarbeit / Partizipation



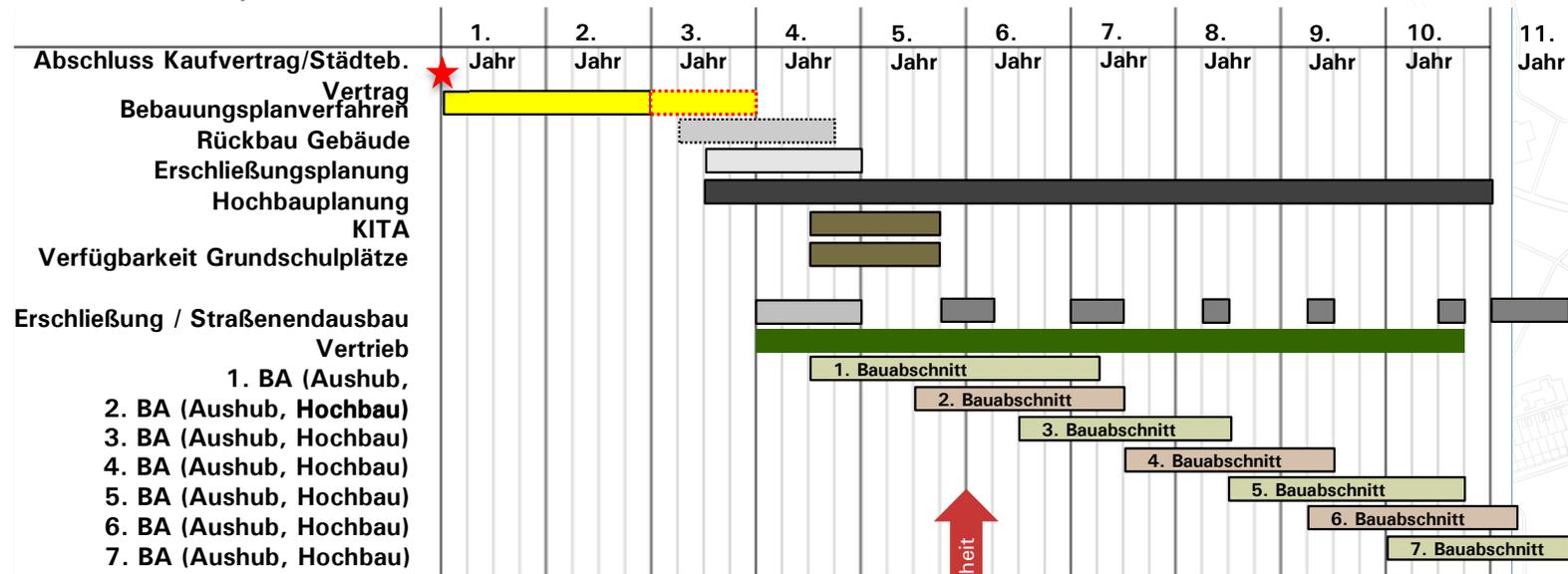
Themen

- Quartiersmanagement mittels Regionalbüro Koblenz im Quartier
- Projektvorstellung bei VG Vallendar / OG Urbar
- Installation Gestaltungsbeirat im Rahmen B-Plan-Verfahren
- Lfd. Begleitung von Studienarbeiten z.B. der Hochschule Koblenz sowie Universität Kaiserslautern
- Themenreihe zur Entwicklung bei TV Mittelrhein wurde gestartet
- Öffentliche Projektvorstellung in OG Urbar geplant, abhängig von aktuellen Umständen, bis dahin wird die OG Urbar parallel über den Sachstand durch BPD informiert
- Projekt Vorstellung bei den Fraktionen 2. Quartal 2021 (Abstimmungen laufen unter Berücksichtigung von aktuellen Umständen durch die Corona-Pandemie)

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)

Meilensteine B-Plan-Verfahren



Quartier Festungspark - Fritsch PKO 20-014 KD Fritsch Kaserne Meilensteinplan		2020												2021												2022												2023			
		Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	März	Apr.									
Städtebauliches Konzept / Infrastrukturplanung	Zuständigkeit																																								
Vorbereitung Fachbeitrag Städteb. Konzept	FIRU																																								
Durchführung Fachbeitrag Städteb. Konzept	FIRU																																								
Erschließungsplanung, Masterplanung	IB																																								
Erstellung Gutachten/ Fachbeiträge																																									
Mobilitätskonzept Stadtteil	Stadt																																								
Mobilitätskonzept Quartier	SHG																																								
Verkehr	SHG																																								
Verkehrslärm	GfI																																								
Gewerbelärm, Sportanlagenlärm	GfI																																								
Geruchsimmissionen	NN																																								
Natur- und Artenschutz	SWECO																																								
Baumgutachten	SWECO																																								
Boden / Altlasten / Abriss / Bodenman.	NN																																								
Klima	NN																																								
Energiekonzept	NN																																								
Konzept Smart City	NN																																								
Sonstige Gutachten nach Bedarf	NN																																								
Bebauungsplan/ FNP																																									
Vorentwurf																																									
Interne Gremienvorbereitung Stadt																																									
Gremien Stadt Beschlussfassung 3-1/4-1																																									
Scoping																																									
Frühz. Beteiligung																																									
Abwägung																																									
Entwurf																																									
Interne Gremienvorbereitung Stadt																																									
Gremien Stadt Beschlussfassung 3-2/4-2																																									
Offenlage																																									
Abwägung																																									
Satzungsfassung																																									
Feststellung der Planreife																																									
Gremien Stadt Beschlussfassung Satzung + FNP																																									
Genehmigung FNP																																									
Bekanntmachung B-Plan																																									
Ferienkalender																																									

Stand: 03.03.2021

Regionalbüro Koblenz – ab Mitte 2021



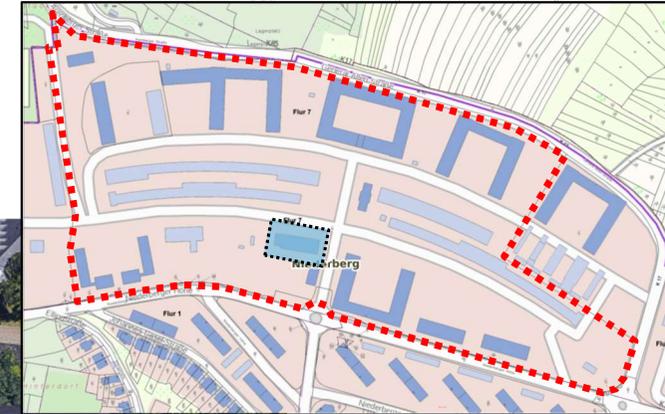
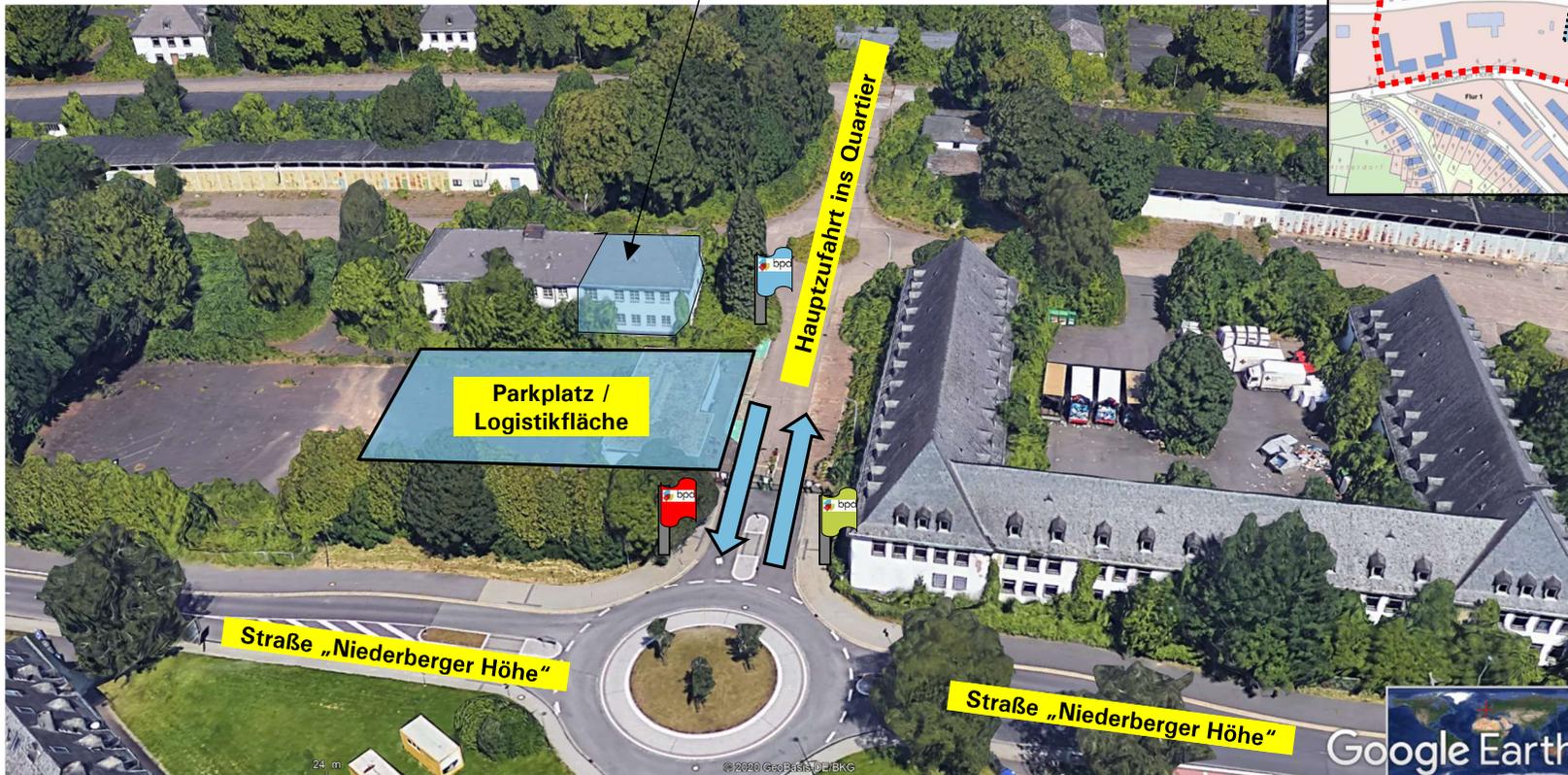
Themen

- Gebäude 26a wurde besichtigt und ist geeignet als Standort für
 - o Regional- und Baubüro
 - o Quartiersmanagement

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



Standort in Bestandsgebäude 26a *)



(*) Hinweis Bauantrag ist gestellt