



Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 293

„Quartier Festungspark – ehem. Fritsch-Kaserne“

Erläuterungstext städtebauliches Konzept

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 14.10.2021

1 Städtebauliches Konzept

1.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, Stand Juli 2021 (Darstellung: BPD / florian krieger architektur und städtebau gmbh)

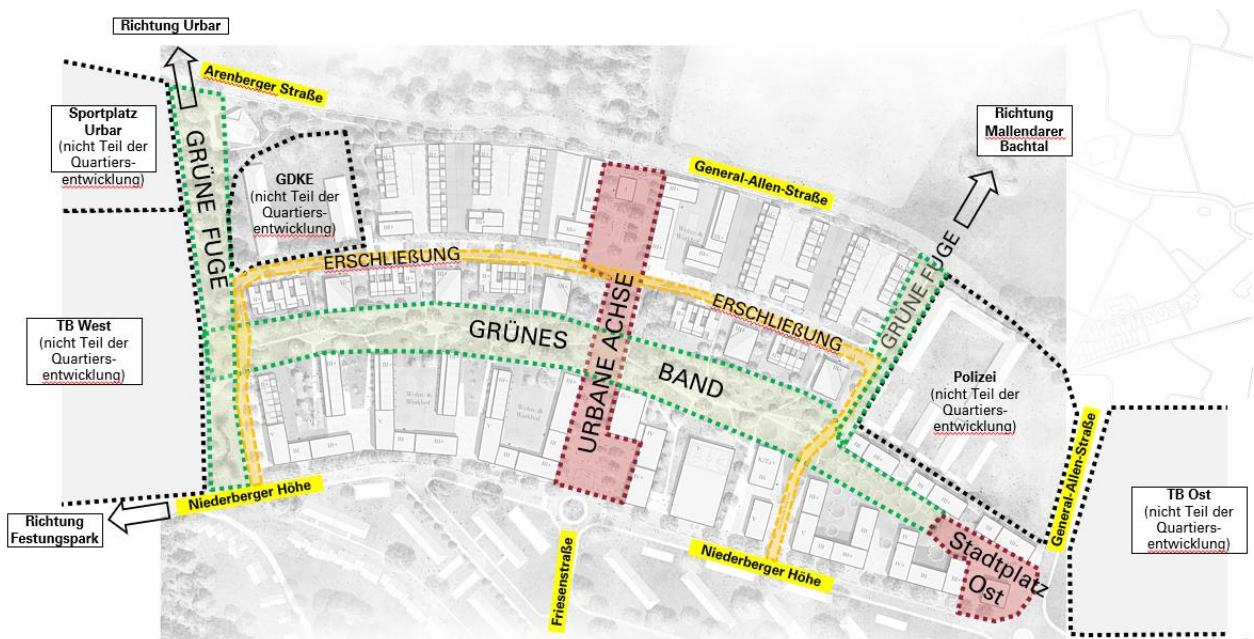


Abbildung 2: Lageplanstruktur Konzept, Stand August 2021 (Darstellung: BPD / florian krieger architektur und städtebau gmbh)

Konzeptidee

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Grundstruktur des öffentlichen Raums, die übergeordneten städtebaulichen Verknüpfungen als auch die Ausgestaltung der Bebauung im Quartier, die sich hier als „Bebauungsbänder“ in Ost-West-Richtung darstellen. Im Quartier erstreckt sich ein zentraler Grünzug („Grünes Band“) zwischen dem südlichen und dem mittleren Bebauungsband. Dieser Grünzug ist das identifikationsstiftende Gestaltungselement des Quartiers. Perspektivisch kann dieses Gestaltungselement auch in die benachbarten Bereiche - die derzeit noch nicht zur Entwicklung anstehenden Teile „Technischer Bereich West“ sowie „Technischer Bereich Ost“ der ehemaligen Fritsch-Kaserne - fortgeführt werden.

Des Weiteren gliedert die zentrale und verkehrsberuhigte sogenannte „Urbane Achse“ das neue Quartier in Nord-Süd. Die Urbane Achse erhält den Charakter einer Promenade, die Aufenthalt und Begegnung ermöglicht. Hierüber als auch mit den an den östlichen bzw. westlichen Rändern entstehenden grünen Fugen erfolgt die fußläufige Verknüpfung von der Niederberger Höhe in den nördlichen Landschaftsraum des „Mallendarer Bachtals“ sowie in Richtung der Ortsgemeinde Urbar.

Die Bebauungsbänder gliedern das Quartier baulich und funktional in Teilbereiche mit differenzierten Baustrukturen und unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten.

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur im „Bebauungsband Nord“ ist vorwiegend als Einfamilienhausbebauung mit einer Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss und Flachdach oder alternativ hierzu mit Satteldächern (zum fließenden Übergang zum Bestand) geplant. In Form von Reihenhäusern und Patio-Häusern, mit Hauptgebäude und Nebengebäude, wird hier auf das „Wohnen im Einfamilienhaus“ als auch „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ abgezielt. Im zentralen Bereich des Quartiersplatzes an der Urbanen Achse sind darüber hinaus gemischt genutzte Zeilengebäude vorgesehen. Die Geschossigkeit in diesem Band steigt ausgehend von den Rändern hin zum Zentrum von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse an. Im Zentrum des Quartiersplatzes ist ein eingeschossiges Solitärgebäude vorgesehen. Das Bebauungsband Nord endet im Westen und im Osten jeweils an Bestandsnutzungen - zu der Generaldirektion Kulturelles Erbe und zu der Landespolizei.

Das „Bebauungsband Mitte“ ist geprägt vom Thema „Wohnen im Park“ und einer Mehrfamilienhausbebauung, die mit bis zu drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss und Flachdach vorgesehen ist. Auch hier ist alternativ eine Gestaltung mit Satteldächern denkbar.

Das „Bebauungsband Süd“ ist geprägt von einer aufgelockerten Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen von drei bis fünf Geschossen. Ergänzt wird die Bebauung durch Solitärgebäude, wie die fünfgeschossige Quartiersgarage inklusive Mobilitäts-HUB, einer KiTa sowie dem fünfgeschossigen Solitärgebäude auf dem östlichen Entrée Platz.

Nutzungen

Im Norden des Quartiers sind überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Ausnahmen bilden dabei die Gebäude am Quartiersplatz. Diese sind zur Belebung des Platzes mit einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen.

Das Bebauungsband Mitte ist vollständig mit Wohnnutzung belegt.

Im Süden des Quartiers, entlang der Straße Niederberger Höhe, ist vorwiegend eine gemischte Nutzung geplant. Speziell im Südwesten sind Wohn- und Werkhöfe vorgesehen, die das Thema „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ aufgreifen, was im Nutzungsmix gem. dem städtebaulichen Vertrag verankert ist. Zusätzlich befindet sich in diesem Bebauungsband die Quartiersgarage und die KiTa.

Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt vornehmlich über drei Anbindungen an die Straße „Niederberger Höhe“ - im Westen, in der Mitte in Höhe der Friesenstraße sowie im Osten.

Die Urbane Achse ist nur für geringe Erschließungsfunktionen (wie z.B. Andienung der direkt anliegenden Gebäudenutzer, Feuerwehr usw.) vorgesehen und wird von dem bestehenden Kreisverkehrsplatz der Niederberger Höhe und der Friesenstraße aus angebunden. Die zentrale Achse ist als verkehrsberuhigte Erschließung geplant und dient vorwiegend dem Fuß- und Radverkehr.

Die Haupteerschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr erfüllt eine Ringstraße, die an die Zufahrten im Westen und im Osten angebunden wird. Die Ringstraße dient dem nördlichen und mittleren Bebauungsband.

Die Unterbringung der Stellplätze für die Nutzer der Bebauung erfolgt in der Quartiersgarage und in Tiefgaragen. Besucherverkehre finden öffentliche Stellplätze entlang der mit Straßenbäumen gestalteten Nebenflächen in der Ringstraße. Für die Einzelhausbebauung sollen grundstücksbezogene Stellplätze angeboten werden. Die Quartiersgarage in der Nähe des Quartierseingangs wird von der Niederberger Höhe angefahren. Die Quartiersgarage übernimmt zugleich die Funktion als „Mobilitäts-HUB“ mit erweiterten Mobilitätsangeboten, welche im Rahmen des Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes ausgearbeitet werden. Denkbar sind hierbei Angebote wie Carsharing, E-Bike-Station und ÖPNV-Anbindungen.

Grün- und Freiraum

Die Grün- und Freiraumstruktur des Konzeptes ist geprägt durch das von West nach Ost verlaufende großzügige „Grüne Band“. Dies umfasst dabei auch vorhandene Bestandsbäume. Ausgehend von dem Grünen Band erstrecken sich Grünfugen nach Norden und Süden zu den Rändern des Plangebietes. Dies führt zu einer Durchgrünung des gesamten Quartiers.

Zudem wird die im Nordwesten des Quartiers bestehende Grünfläche mit Bäumen erhalten und entlang der westlichen Grundstücksgrenze bis zur Niederberger Höhe fortgesetzt. Darüber hinaus sollen im gesamten Plangebiet erhaltenswerte Einzelbäume integriert werden, soweit das Konzept und die Rückbauarbeiten sowie der Zustand der Bäume dies zulassen. Hierzu wurde der gesamte Baumbestand fachlich bewertet und sog. „Zukunftsbäume“ definiert.

Fuß- und Radwege

Zusätzlich zu den straßenbegleitenden Geh- und Radwegen und der Urbanen Achse sowie dem zentralen Grünen Band sieht das Konzept eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung im Westen des Quartiers vor. Diese verbindet die Niederberger Höhe mit der Arenberger Straße im Bereich des Sportplatzes von Urbar. Am nordöstlichen Ende des Plangebietes befindet sich eine Fuß- und Radwegeverbindung, die das Quartier mit der offenen Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet Mallendarer Bachtal verbindet. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen befinden sich in den Grünen Fugen zwischen den einzelnen Gebäuden, wodurch eine Durchwegung von Norden nach Süden an mehreren Stellen möglich wird.

Klimaanpassung und Energiekonzept

Die Belange der Klimaanpassung und der Energieeffizienz- und -versorgung werden in der Planung umfassend berücksichtigt. Dazu werden in einem Energiekonzept die Versorgungsalternativen geprüft, Möglichkeiten der Energieeinsparung ermittelt und hinsichtlich der Energie- und Klimabilanz sowie der Wirtschaftlichkeit bewertet. Neben dem Grünzug und der Begrünung der sonstigen öffentlichen und privaten Freiflächen sind Dach- und ggf. Fassadenbegrünung vorgesehen. Die ökologische Regenwasserbewirtschaftung und der geordnete Abfluss bei Starkregenereignissen sind von vornherein integrale Bestandteile der Erschließungsplanung.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

Planungsalternativen wurden in unterschiedlichen Arbeitsschritten überprüft. Im Jahr 2001 fand ein zweitägiger Experten-Workshop „Konversion Fritsch-Kaserne“ statt, um mögliche Folgenutzungen zu entwickeln. Daraufhin hat die Stadt im Jahr 2003 ein Planungsbüro damit beauftragt, ein Entwicklungskonzept für die Fritsch Kaserne zu erstellen. Das Nutzungskonzept sah einen Nutzungs-Mix aus Wohnen, Gewerbe und Kultur vor. Dabei sollte ein Teil der Gebäude saniert und die restlichen Gebäude durch Neubauten ersetzt werden. Zudem sollte die Fritsch Kaserne ein Standort für „Experimentelles Wohnen“, einen Kindergarten und einen Jugendtreff sowie ein „Archäologisches Zentrum“ werden.

Daraufhin wurde im Jahr 2006 von der Stadt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Fritsch Kaserne in Auftrag gegeben und in diesem Zusammenhang ein Strukturkonzept als städtebauliches Leitbild erstellt. Dies sah den weitgehenden Erhalt und die Umnutzung der ehemaligen Mannschaftsunterkunftsgebäude an der nördlichen Hangkante zu Urbar vor.

Aufgrund des zwischenzeitlichen Verfalls der Gebäude ist nunmehr eine Umnutzung der Gebäude nicht mehr wirtschaftlich.

Der Verkaufsprozess der Fläche durch die BImA erfolgte ab 2017 durch ein mehrstufiges Verfahren, in dem die Investoren auch städtebauliche Konzepte vorgelegt hatten. Im Ergebnis des Verfahrens hat BPD den Zuschlag erhalten und die Fläche erworben. Dieses Konzept wurde von BPD durch einen Fachbeitrag Städtebau im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und unter Berücksichtigung der Nutzungsvorgaben aus dem Städtebaulichen Vertrag im Jahr 2021 weiterentwickelt und qualifiziert; das vorliegende Konzept stellt den aktuellen Arbeitsstand dieser Qualifizierung dar.

Das städtebauliche Konzept von BPD im Verkaufsprozess sah i. W. bereits drei Baureihen und eine zentrale, urbane Achse in Nord-Süd-Richtung vor. Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgte ebenfalls über die Straßenanbindung der Straße Niederberger Höhe mit zwei Zufahrten, über die zentrale Achse und die westliche Anbindung sowie die parallel zur Niederberger Höhe verlaufende Ringstraße. Das vorliegende - weiter qualifizierte - Konzept mit einer parallel zur Niederberger Höhe verlaufenden Erschließungsachse für den MIV und dem „Grünen Band“, welches sowohl der Erschließung durch Fußgänger und Radfahrer dient und eine sehr hohe Freizeit- und Aufenthaltsfunktion aufweist, ist nachhaltiger und effizienter in Bezug auf seine Erschließung. Durch den Erschließungsring mit zwei Anbindungen im Westen und Osten an die Niederberger Höhe kann zudem der Kfz-Verkehr auf der zentralen urbanen Achse minimiert werden und der Verkehrsablauf geordnet und strukturiert werden. Die Quartiergarage trägt ebenfalls dazu bei den Kfz-Verkehr im Quartier zu reduzieren. Der zentrale Grünzug (das „Grüne Band“) stellt einen wesentlichen Qualitätssprung dar.

Da es sich um die Wiedernutzung einer militärischen Brachfläche handelt, kommen Standortalternativen nicht in Betracht.