



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0669/2022		Datum: 25.10.2022			
Dezernat 4					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.:	
Betreff:					
Entwicklung des ehemaligen STOV Geländes / Feste Kaiser Franz					
Gremienweg:					
16.12.2022	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
05.12.2022	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
15.11.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Zielsetzung für die Entwicklung des Gebietes sowie das Entwicklungsschema (siehe Anlage 1) für das Gelände der ehemaligen Standortverwaltung Lützel / Feste Franz als Basis für alle weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte.

Gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben soll das Interesse am Erstzugriffsrecht bezüglich der bundeseigenen Fläche mitgeteilt werden, die erforderlichen Wertgutachten und Verkaufsverhandlungen geführt sowie die vorbereitenden Planungen und Gutachten begonnen und die förderrechtlichen Voraussetzungen seitens der Verwaltung abgestimmt werden.

Begründung:

Die Fläche der ehem. Standortverwaltung (STOV) der Bundeswehr unterhalb der Feste Franz in Lützel befindet sich seit geraumer Zeit bereits in der Diskussion über eine geeignete zivile Folgenutzung. Mit der BV/0329/2019 - Konversionsprojekt ehem. STOV-Gelände Fest Franz – hatte der Stadtrat am 16.05.2019 bereits die Ausübung des Erstzugriffsrechts beschlossen.

Bereits im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Konzeption der BUGA 2011 gab es von der Verwaltung Entwicklungsüberlegungen, die von einem Gewerbe- und Handwerkerpark bis hin zu einem sog. Kreativviertel reichten.

Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) steht die Stadt im regelmäßigen Austausch, um geeignete Folgenutzungen und Vorgehensweisen für diese Konversionsfläche zu erörtern. Die meisten Ideen und Szenarien scheiterten in der Vergangenheit in der Regel an fehlendem Investoreninteresse gebündelt mit der hohen planerischen Komplexität der Aufgabe entlang der stark befahrenen linksrheinischen Bahntrasse unter Integration des Festungsbauwerks der Feste Kaiser Franz.

Nunmehr hat die Stadt Koblenz durch das Fördergebiet "Stadtgrün Koblenz-Lützel" bessere Voraussetzungen, den Bereich städtebaulich zu entwickeln. Das Projekt liegt innerhalb des Fördergebietes und ist u.a. Bestandteil des Förderbescheides von 2021 (Nr. 0104 WNE/2021), Programm Städtebauliche Erneuerung, Programmteil: Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Nachhaltige Stadt (WNE).

Die Planung, der Grunderwerb und die Entwicklung der öffentlichen Flächen sind grundsätzlich über das Programm förderfähig.

Bereits 2019 wurde eine lärmgutachterliche Ersteinschätzung vorgenommen sowie eine Zweckbestimmung gemäß Baunutzungsverordnung für die notwendigen Bewertungsaufgaben vorgelegt. Diese gelten auch weiterhin als Basis für die geplante Zweckbestimmung und die Zielsetzungen, die mit der Entwicklung dieses Bereiches erreicht werden sollen.

Die planerischen Zielsetzungen sind im Folgenden kurz erläutert:

Der Bereich des brachliegenden Geländes der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr (STOV-Gelände) soll entsprechend der Zielsetzung des beschlossenen ISEKs "Stadtgrün Koblenz-Lützel" öffentlich zugänglich und städtebaulich entwickelt werden, so dass eine nachhaltige Nutzbarkeit und Gestaltqualität für das Umfeld Feste Kaiser Franz erreicht werden kann. Das Gelände grenzt direkt an den Teilbereich "Feste Kaiser Franz" des mit Bundesmitteln geförderten Projektes "Festungsstadt Koblenz" und bietet sowohl großes Grünflächen- und städtebauliches Entwicklungspotenzial als auch Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließungssituation, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr.

Ziel ist es, eine attraktive städtebauliche Entwicklungsfläche zu schaffen die eine Vielzahl an Nutzungspotentialen anbieten soll. Sowohl durch Abriss von Altbestand als auch durch Sanierung von Bestandsgebäuden sollen neue Nutzungen an diesen Ort gebracht werden. Gleichzeitig soll eine großzügige öffentliche Grünfläche entwickelt werden die als verbindendes Element sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch zum höher liegenden neuen Festungspark dient.

Das eigentliche Kernwerk/Reduit der Feste Kaiser Franz – welches im städtischen Eigentum ist - soll zur Bahnlinie hin freigestellt und mit einer repräsentativen Vorplatzfläche (= Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) versehen werden.

Die denkmalpflegerisch bedeutenden Gebäude sollen erhalten, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, andere Gebäude sollen zugunsten von Neubauten oder Freiflächen abgerissen werden. Im Weiteren müssen die Nutzbarkeit und der Bestand detailliert untersucht und bewertet werden, um ggf. Nachnutzungen aufzeigen zu können.

Südlich vom Reduit soll bis zur Mayener Straße ein Baugebiet mit der **Zweckbestimmung MU** (Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung(BauNVO)) entwickelt werden. Hier können – sofern lärmtechnisch möglich – Wohnungen aber vorrangig Büros, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen untergebracht werden.

Nördlich vom Reduit soll ein Baugebiet mit der **Zweckbestimmung GE** (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) ausgewiesen werden, welches unterschiedliche Nutzungen wie gewerbliche oder kulturelle Nutzungen ebenso wie Ausstellungs- Probe- oder Werkräume bis hin zu Ausbildungsbereichen ermöglicht.

Wesentlich ist, das **klar definierte Baubänder** vorgegeben werden, um gleichzeitig **eine durchgängige öffentliche Freifläche als Verbindung zwischen den bestehenden Stadtquartieren, dem Volkspark und dem neuen Festungspark** zu schaffen. Die Freiflächen sollen auch als öffentlichen Flächen im Eigentum der Stadt Koblenz verbleiben.

Die im Konzeptplan dargestellten Zweckbestimmungen dienen als Grundlage für alle weitergehenden Entwicklungsüberlegungen, Wettbewerbe und Verhandlungen mit potentiellen Investoren und Fachbehörden. Außerdem wird damit die Grundlage vorgegeben, um die aktualisierte Wertermittlung seitens der BIMA und das weitere Verfahren in Gang setzen zu können.

Das am 20.3.2019 fertiggestellte Lärmgutachten für die Beurteilung der Nutzbarkeit u.a. zu Wohnzwecken kam zum Ergebnis, dass eine Wohnnutzung an dieser Stelle in einem Urbanen Gebiet (MU) nur mit einer Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen verwirklichtbar ist. Als aktive Maßnahme wird eine mindestens 5 m hohe Lärmschutzwand vorgeschlagen. Als passive Maßnahmen sind die Gebäudestellung, die Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume und Schallschutzfenster vorgeschlagen. Dies ist im weiteren Prozess zu prüfen und festzulegen. Hieran gekoppelt ist auch die konkrete Höhenentwicklung der Gebäude. Als Rahmen für die Bebaubarkeit werden zunächst 3 Vollgeschosse angenommen.

Parallel werden die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Reduit Feste Franz sowie die Bestandssicherung der Festungsteile im Rahmen des Projektes Großfestung weiterentwickelt.

Die Umsetzung und nächsten Schritte sehen wie folgt aus:

Die Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes ist in verschiedenen Abschnitten denkbar. Hierbei sind - insbesondere für den **südlichen Bereich** - Wettbewerbe für einzelne Baufelder mit Konzeptvergaben denkbar.

Die Herstellung der Erschließungsfunktionen und der öffentlichen Grün- / Freiflächen können voraussichtlich über die Städtebauförderung (Stadtgrün Lützel) bezuschusst werden. Einnahmen könnten durch den Verkauf von Baufeldern (städtebauliche Verträge) generiert werden ebenso wie der Bau und / oder die Sanierung von Gebäuden auf Basis von Konzeptvergaben.

Für den **nördlichen Bereich sind noch** verschiedene Konzepte für mögliche Nutzungen zu entwickeln. Denkbar sind hier z.B.

- die Einrichtung einer Jugendbauhütte (Trägerschaft Land, Kommune, Landesamt für Denkmalschutz),
- die Ansiedlung von Handwerkern, Kunsthandwerk, Restauratoren,
- Start-up-Unternehmen,
- Proberäume für Musiker,
- kulturelle Nutzungen,
- experimenteller Ausstellungen / Museen etc.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Teile des Areals befinden sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplanes Nr. 101**: „Erschließungsfläche Feste Franz am Bahnhof Lützel“. Das Bauleitplanverfahren ruht seit 2001. Inwieweit das Verfahren mit einer Anpassung des Geltungsbereichs zukünftig wieder aufgenommen oder ein gänzlich neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, ist zu gegebener Zeit zu entscheiden. Basis für die weiteren Planungen ist das in Anlage 1 dargestellte Entwicklungsschema.

Finanzierung:

Die Maßnahme wird im Teilhaushalt 10 „Bauen, Wohnen und Verkehr“ unter dem Projekt P611080 „Stadtgrün Lützel - STOV-Gelände“ geführt. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich derzeit auf 6,3 Mio. Euro.

Der Etatentwurf 2023 sieht für das Jahr 2023 einen Ansatz von 100.000 Euro für die Grunderwerbsverhandlungen und entwurfsvorbereitende Untersuchungen sowie Vorbereitungen für Wettbewerbsverfahren vor.

Die Maßnahme ist im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig (90 % der förderfähigen Kosten).

Die nächsten Schritte / Zeitschiene:

Zeitschiene

- 2022 - Bestätigungsschreiben seitens der Stadt an die BIMA – von ihrem Erstzugriffsrecht Gebrauch zu machen.
- 2023: Wertermittlung seitens der BIMA als Basis für die Grunderwerbsverhandlungen
- 2023: entwurfsvorbereitende Untersuchungen und Vorbereitung für Wettbewerbsverfahren
- 2024: Grunderwerb, Durchführung Wettbewerbsverfahren (Entwurfsplanung) sowie Beginn von Freilegungs- und Rückbaumaßnahmen
- 2025: Konkretisierung der Planung (Ausführungsplanung) und Beginn der baulichen Umsetzung
- 2025 - 2027: bauliche Umsetzung. Die Entwicklung ist in Abschnitten denkbar. Parallel Veräußerungen von Baufeldern bzw. Bestandsgebäuden entsprechend des Konzepts

Anlage/n:

Kurzpräsentation zur Städtebaulichen Entwicklungskonzeption für die ehemalige Standortverwaltung / Feste Kaiser Franz

Anlage/n:

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: