



Stadt Koblenz

Änderung des Flächennutzungsplans „Quartier Festungspark – ehem. Fritsch- Kaserne“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Feststellungsbeschluss

Stand: 21.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

I	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (WIEDERGABE)	4
1	Bestand	4
2	Änderung	5
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	6
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis.....	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	8
2.3	Umgebung des Plangebietes.....	8
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan.....	15
3.3	Angrenzender Flächennutzungsplan (VG Vallendar).....	17
3.4	Bestehendes Baurecht.....	18
3.5	Örtliche Satzungen.....	25
3.6	Informelle Planungen.....	26
3.7	Fachplanungen und Fachbelange.....	30
4	Städtebauliches Konzept	32
4.1	Städtebauliches Konzept.....	32
4.2	Planungs- und Standortalternativen.....	34
5	Planinhalte	35
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	35
5.2	Flächenbilanz.....	36
6	Auswirkungen der Planung	36
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	36
6.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche.....	37
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	37
6.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	41
6.5	Soziale Infrastruktur.....	41
6.6	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....	41
6.7	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	42
6.8	Kosten der Planung.....	42
6.9	Umweltauswirkungen.....	42
III	UMWELTBERICHT	43
1	Einleitung	43

1.1	Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	43
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	44
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	54
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	64
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	66
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	75
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	75
3	Zusätzliche Angaben	76
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	76
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	77
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	79
3.4	Verwendete Unterlagen	83
IV	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	84
V	VERWENDETE UNTERLAGEN	85
VI	VERZEICHNISSE	87

I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (WIEDERGABE)

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

1 Bestand

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz, ohne Maßstab.

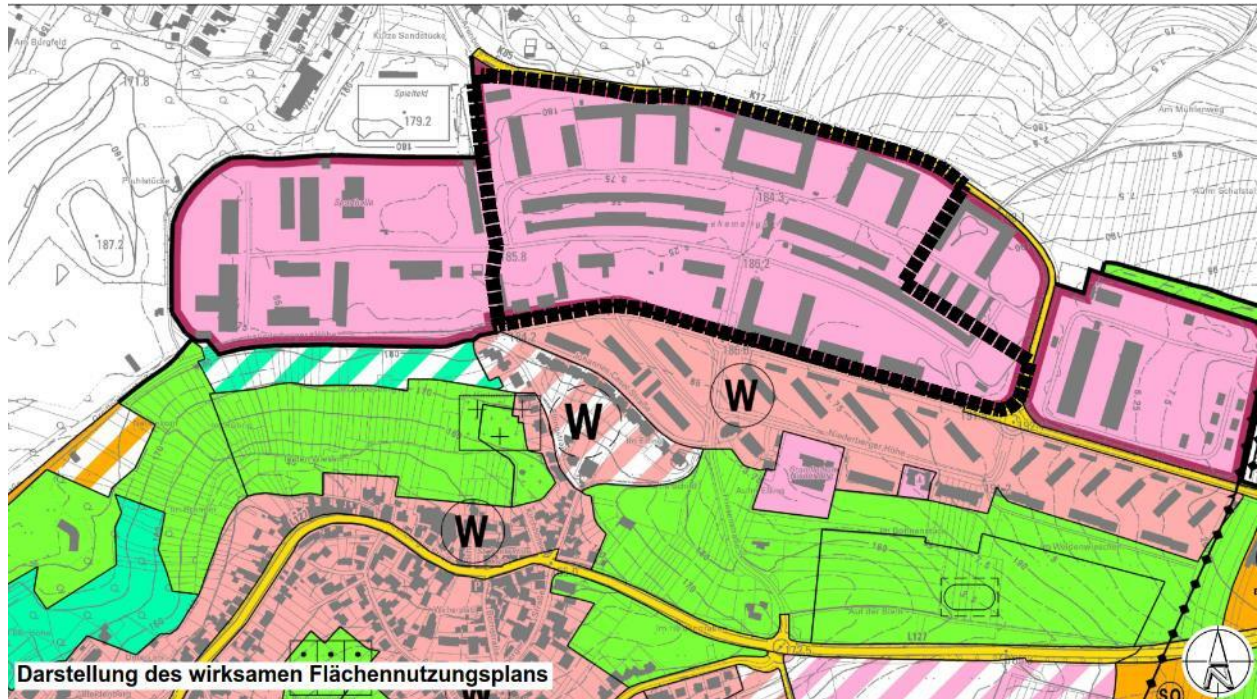


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung (Darstellung: Stadt Koblenz 2020)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 BauGB, § 1 BauNVO)

W Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2. Fläche für Gemeinbedarf
(§ 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf

Öffentlicher Interessensbereich
des Bundes

3. Sonstige Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

2 Änderung

Ausschnitt der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz, ohne Maßstab.

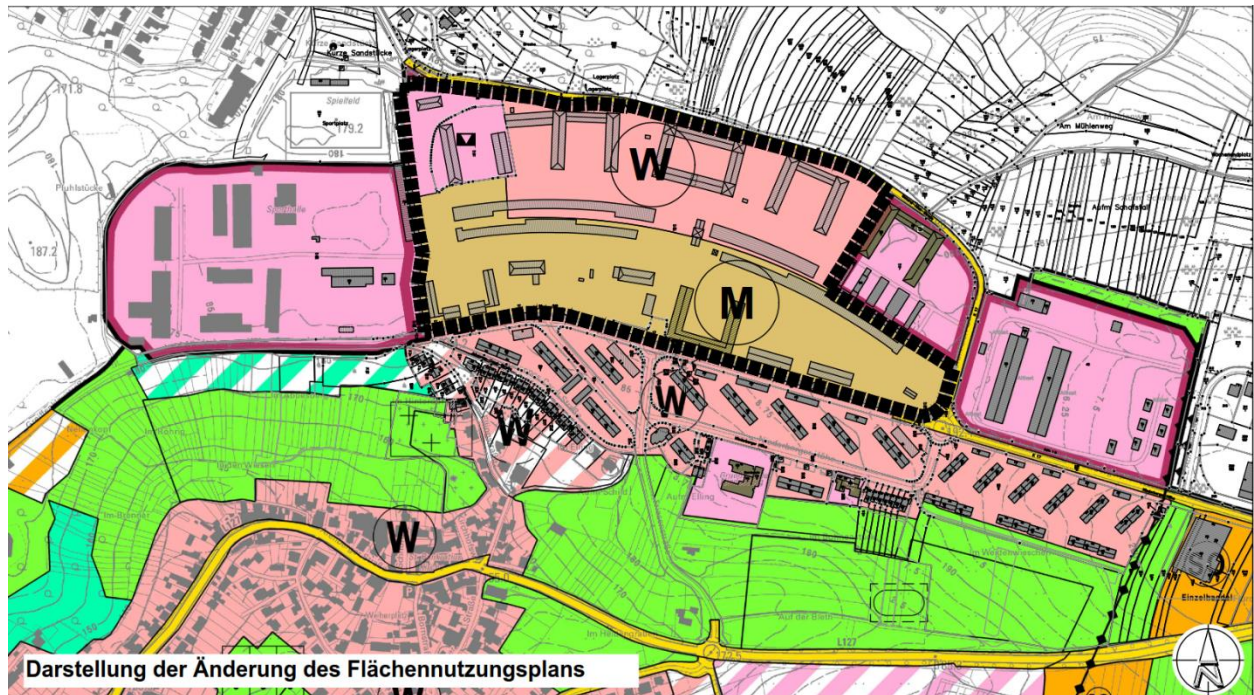


Abbildung 2: Geplante Darstellung der FNP-Änderung

Hinweis: Wiedergabe der Darstellung, maßgeblich ist die Planurkunde

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 BauGB, § 1 BauNVO)

- W Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- M gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Fläche für Gemeinbedarf

(§ 5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf
- Öffentlicher Interessensbereich
des Bundes
- ▼ Zweckbestimmung: Kulturellen
Zwecken dienenden Gebäude und
Einrichtungen

3. Sonstige Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Durch die Aufgabe des Unterkunftsbereichs der Fritsch-Kaserne durch die Bundeswehr im Jahr 1998 hat sich eine neue Einwicklungs- und Nutzungsmöglichkeit für den Stadtteil Niederberg in exponierter Lage ergeben.

Im Masterplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2014 wurde unter anderem die Konversionsfläche der Fritsch-Kaserne als große Flächenreserve für eine städtebauliche Entwicklung identifiziert. Im Rahmen des Masterplans wurde bereits eine Rahmenplanung für den Niederberger Höhenrücken inklusive des Kasernen-Geländes erarbeitet.

Im Jahr 2020 wurde die Konversionsfläche als Ergebnis eines Bieterverfahrens durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unter Mitwirkung der Stadt Koblenz an die BPD Immobilienentwicklung GmbH (BPD) veräußert.

Zur städtebaulichen Entwicklung der Liegenschaft hat die Stadt Koblenz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Konversion Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ einschließlich paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz beschlossen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Reaktivierung und qualitative Aufwertung des Areals des ehemaligen Unterkunftsbereiches der Fritsch Kaserne zu einem lebendigen, gemischt strukturierten Quartier.
- Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet Koblenz zur Reduzierung des Wohnraummangels.
- Schaffung eines Quartierszentrums mit Einrichtungen für die Versorgung, auch über das Quartier hinaus.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im rechtsrheinischen Koblenzer Stadtteil Niederberg zwischen der „Niederberger Höhe“ und der „General-Allen-Straße“, unweit des Plateaus der Festung Ehrenbreitstein. Es umfasst die Konversionsfläche des ehemaligen Unterkunftsbereiches der Fritsch Kaserne inklusive der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz. Ausgenommen sind die Gebäude der Landespolizei im nordöstlichen Bereich des ehem. Unterkunftsbereiches.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung in schwarz (Darstellung: Stadt Koblenz 2017)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die General-Allen-Straße (K85),
- im Osten durch die General-Allen-Straße (K85),
- im Süden durch die Straße Niederberger Höhe und
- im Westen durch das Gelände des technischen Bereich West der Bundeswehr und der Sportanlage Urbar.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13,3 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederberg:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Niederberg, Flur 1, 7, 6				
17/11	17/14*	17/17	80/7	80/8
221/7	349/12			

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Aktuell ist die Konversionsfläche weitestgehend ungenutzt, lediglich die Landespolizei nutzt das Areal zu Trainingszwecken. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 17/11; darauf befinden sich Gebäude, welche durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz genutzt werden, und welche auch nach der Reaktivierung des Areals in Nutzung verbleiben sollen. Weiterhin hat die Vorhabenträgerin BPD im Oktober 2021 im ehemaligen Gebäude 26a ihr Projektbüro eingerichtet.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Westlich des Plangebiets befindet sich der sog. technische Bereich West (TB West), der von der Bundeswehr als Außenlager und als Parkplatz für Veranstaltungen auf dem Festungsgelände genutzt wird.

Nordwestlich befindet sich der Sportplatz des ortsansässigen Fußballvereins der OG Urbar, der im Spielbetrieb genutzt wird. Daran schließt sich nördlich und westlich Wohnbebauung der OG Urbar an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich jenseits der General-Allen-Straße das Landschaftsschutzgebiet Mallendarer Bachtal.

Nordöstlich grenzt das Gelände der Landespolizei, auf dem eine Hundertschaft sowie eine Hundestaffel ansässig sind, an das Plangebiet an. Das Gelände verfügt über einen Hubschrauberlandeplatz, welcher inzwischen jedoch außer Betrieb genommen wurde, und seitdem als Parkplatz dient.

Östlich der General-Allen-Straße schließt sich der ehemalige technische Bereich Ost (TB Ost) der Kaserne an; hier befindet sich aktuell eine Unterkunft für geflüchtete Personen. Zudem vermietet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die bestehenden Hallengebäude als Lager. Planungen sehen für diesen Teil des Kasernengeländes langfristig eine Mischgebiets- und Gewerbeentwicklung für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe vor.

Südlich der Straße „Niederberger Höhe“ befindet sich zeilenartiger Geschosswohnungsbau sowie eine Grundschule und ein Kindergarten.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisiko

Gemäß den vorliegenden Daten aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz¹ befindet sich im Plangebiet kein amtlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet.

¹ Starkregenkarte - Wasserportal (rlp-umwelt.de)

Aussagen zum Umgang mit Starkregen werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung.

Negative Auswirkungen gehen von der Planung nicht aus.

Z I.2.1 Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser

Gemäß der Starkregengefährdungskarte aus dem Geoportal der Stadt Koblenz², liegt der Wasserstand bei extremen Starkregenereignissen, die statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren stattfinden, überwiegend bei weniger als 2 cm. An wenigen Stellen ergibt sich ein Wasserstand von bis zu 0,3 m. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes gibt es einen Wasserstand zwischen 0,5 und 1 m über Geländeoberfläche. Für die geplante Bebauung ist aufgrund der Umgestaltung des Geländes die Situation neu zu bewerten und es sind Maßnahmen zur Starkregenvorsorge vorzusehen. Das Starkregenkonzept wird im Rahmen konkreter Bauleitplanung wiedergegeben.

Z II.1.2 Freihaltung von Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen

Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen sind von der Planung nicht betroffen.

Z II.1.3 Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 „Konversion Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser mittels Mulden- und Rigolensystemen nicht möglich ist, da aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens sowie tiefer reichende Auffüllungen, unter Zutritt von Wasser Sackungen zu erwarten sind. Anstelle von punktuellen Versickerungsanlagen werden im Plangebiet flächige Versickerungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Befestigungen) festgesetzt.

II.2.3 Freihaltung von Überschwemmungsgebieten von Infrastrukturmaßnahmen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie sind nicht Gegenstand der Planung.

Landesentwicklungsplan (LEP IV 2017)

G 26

Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen

² <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339>

Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Aufgrund

- der gestiegenen und weiterhin steigenden Nachfrage nach entsprechenden Wohnraumangeboten,
- der veränderten Ansprüche an das (räumliche) Verhältnis zwischen Arbeiten und Wohnen,
- der weiterhin steigenden Anforderungen an vor allem den mit der demographischen Entwicklung einhergehenden, erforderlichen barrierefreien bzw. barrierearmen Angeboten sowie
- des steigenden Bedarfes an geförderten Wohnraumangeboten

dient die Entwicklung der ehemaligen Fritsch-Kaserne der Deckung kurz- und mittelfristig bestehender Bedarfe in der Stadt Koblenz.

Weiterhin dient das Angebot der Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Koblenz für die Region.

Z 31

Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Durch die Nachnutzung und Reaktivierung einer militärischen Konversionsfläche entspricht die Planung per se dem Ziel 31 aus dem Landesentwicklungsplan IV Rheinland-Pfalz und wird dem Anspruch Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerecht. Außerdem erfährt das Plangebiet eine qualitative Aufwertung.

Eine Konkretisierung des qualitativen Bedarfsnachweises erfolgt unter dem Kapitel RROP.

Z 32

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte

sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Eine Konkretisierung des qualitativen Bedarfsnachweises erfolgt unter dem Kapitel RROP.

Z 34

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auf bereits besiedelten Flächen und in direkter Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung sowie entlang einer bestehenden Erschließungsstraße fügt sich die Planung räumlich und funktional in die bereits bestehende Siedlungseinheit ein.

G 50

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

Dem Grundsatz wird insbesondere dahingehend Rechnung getragen, dass im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankert ist, dass 20% der Wohnnutzung für den sozialgeförderte Wohnungsbau vorgehalten werden.

Aufgrund des langen Leerstandes der Gebäude und der dadurch fortschreitende Verfall ist der Erhalt und die Umnutzung der Gebäude nicht mehr wirtschaftlich zu realisieren.

Die Förderung von neuen Bauformen ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankert, insbesondere gemeinschaftliche/genossenschaftliche Wohnungsangebote und Mehrgenerationenwohnen.

G 51

Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

Durch die Ansiedelung von Einrichtungen der Grundversorgung an zentraler Stelle im Quartier wird dem Grundsatz 51 entsprochen.

G 138

Die Siedlungsentwicklung soll in Verbindung mit Haltepunkten an Nahverkehrsachsen erfolgen, wobei dem schienengebundenen ÖPNV Vorrang eingeräumt werden soll.

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Nahverkehrsnetz eingebunden. Aktuell wird ein zusätzlicher Haltepunkt im Plangebiet geprüft. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz 138 des Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz.

G 159

Die Bedürfnisse des Fahrrad- und Fußwegeverkehrs sind im Rahmen der Siedlungs- und Verkehrsplanung insbesondere durch die Sicherung und Entwicklung umweg- und barrierefreier Fuß- und Radwegenetze zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird ein Areal, welches lange Zeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war, geöffnet und reduziert somit Umwege.

Zusätzlich ermöglicht ein umfassendes Wegenetz für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen eine starke Durchlässigkeit des Quartiers. Der Grundsatz der Barrierefreiheit wird in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zudem sollen weitere Angebote für den Fahrrad- und Fußverkehr, wie beispielsweise Fahrradverleihsystem oder ein Verleih von Tragehilfen, im vorgesehenen Mobilitäts-HUB bereitgestellt werden. Hinzukommt, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom Oktober 2020 Vorgaben für Fahrradabstellflächen enthält und diese berücksichtigt werden.

Damit entspricht die Planung dem Grundsatz 159 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein–Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar. Die Ausweisung ist anzupassen, sodass zukünftig eine Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen wird.

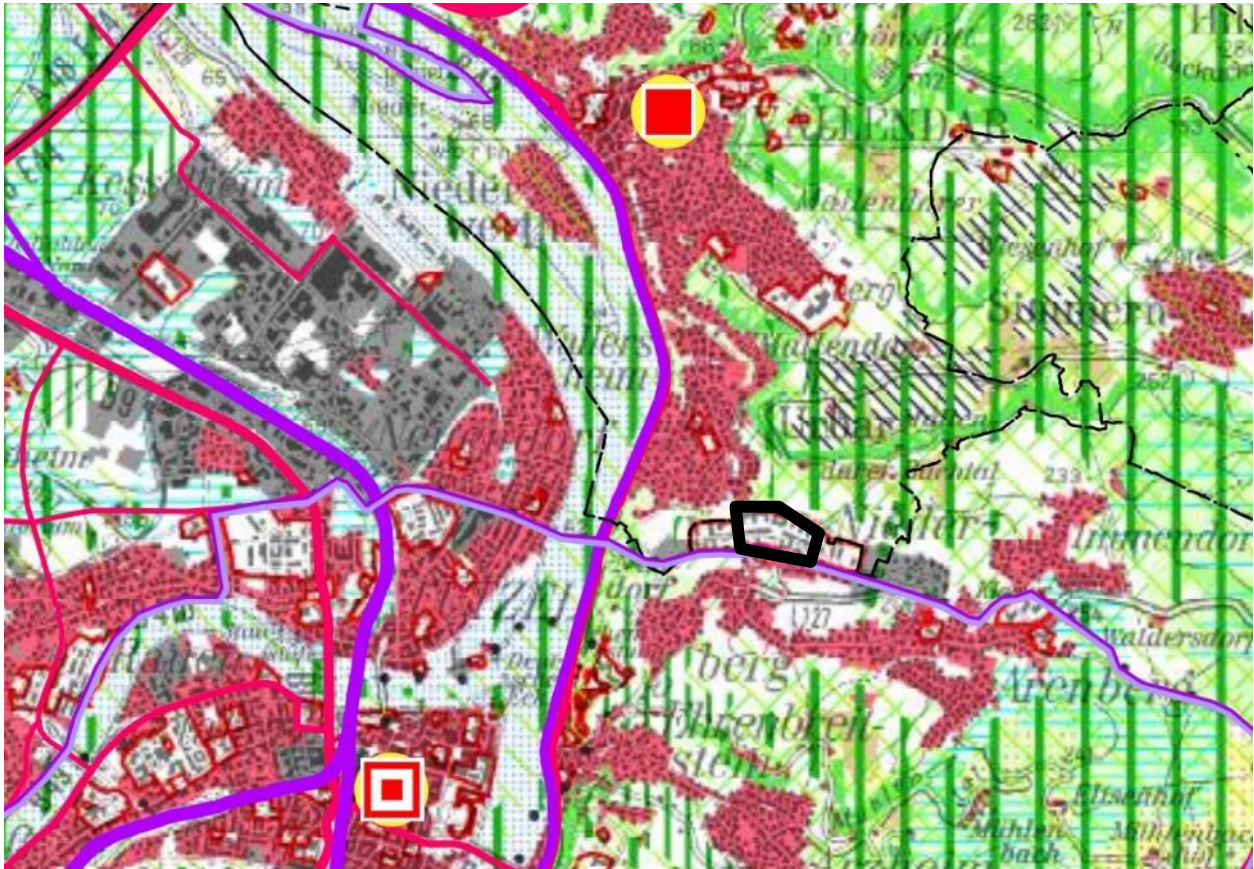


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Darstellung: Planungsgemeinschaft Mittelrhein - Westerwald 2021)

G 21

In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

Durch die Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung entspricht die Planung dem Grundsatz G 21 aus dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Zudem vermeidet die Bündelung der Nutzungen zusätzliche Mobilitätswänge, reduziert die Verkehrsmenge, führt zur Vermeidung von Emissionen und erleichtert somit den Schutz vor Immissionen. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz G 21 des regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.

G 29 bis Z 33 zusammengefasst

Im Grundsatz G 29 und den Zielen Z 30 – Z 33 werden die Bedingungen für die weitere insbesondere wohnbauliche Entwicklung festgelegt.

In Z 30 wird dazu die Berechnung der Schwellenwerte aufgezeigt. Die Ziele Z 31 und Z 32 liefern die Grundlagen zur Berechnung der Schwellenwerte. Die daraus resultierenden Kennwerte für die vorliegenden Planung sind:

- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a.

- für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

Gemäß Ziel Z 33 hat der quantitative Nachweis für weitere Wohnbauflächen zu erfolgen. Übersteigt das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial den Bedarfswert, können weitere Wohnbauflächen nur gegen Rücknahme vorhandene Wohnbauflächen in gleichem Umfang ausgewiesen werden.

Berechnung Bedarfswert:

Unter Annahme eines Planungshorizontes bis zum Jahr 2040, ausgehend vom Projektbeginn im Jahr 2022, in der entsprechenden Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mittlere Variante) kann der Bedarfswert wie folgt berechnet werden.

$$\text{Bedarfswert} = \frac{110.470 \text{ (EW)} * 4,3 \text{ (WE/1000/a)} * 21 \text{ (a)}}{40 \text{ (WE/Ha)} * 1000} = 249 \text{ Hektar}$$

Berechnung Potentialflächen:

In dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan werden rund 80 Hektar Wohnbauflächen und aufgerundet 4 Hektar gemischte Bauflächen dargestellt. Daraus ergeben sich folgende Potentialflächen:

$$\text{Potentialfläche ohne Baulücken} = 80 \text{ (Ha)} + \frac{4 \text{ (Ha)}}{2} = 82 \text{ Hektar}$$

Die Werte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im neuen FNP beinhalten bereits die Innen- und Außenbereichspotenziale als Neubauflächen. Diese sind nicht als Bestandsflächen dargestellt, daher sind lediglich die bestehenden Baulücken vom Bedarfswert abzuziehen. Gemäß des Baulückenkatasters der Stadt Koblenz (Stand vom Juni 2019) ergibt sich für die erfassten Baulücken ein Wert von rund 34 Hektar.

$$\text{Potentialfläche gesamt} = 82 \text{ Hektar (FNP – Darstellung)} + 34 \text{ Hektar (Baulücken)} = 116 \text{ Hektar}$$

Schwellenwert:

Bedarfswert – Potentialfläche = 249 ha – 116 ha = **133 ha**

Durch die mit der FNP-Änderung dargestellten Flächen wird der gemäß RROP zulässige Schwellenwert für die Stadt Koblenz nicht einmal zur Hälfte ausgeschöpft.

Die Konversionsfläche der ehemaligen Fritsch-Kaserne ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen enthalten, daher ist der quantitative Nachweis zur Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen erbracht.³

G 158

Die Siedlungsstruktur in diesem hochverdichteten Raum soll als strukturierte Stadtlandschaft gesichert und weiterentwickelt werden mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen als Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentren.

³ Stadt Koblenz (15.09.2021), Flächennutzungsplan Koblenz Begründung zur Neuaufstellung Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Koblenz

Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage. Durch die bereits vorliegende bauliche Nutzung durch die Bundeswehr befindet es sich im Siedlungskörper. Aufgrund des Höhensprungs, an der Nordkante des Plangebietes, zur K 85 ergibt sich eine klare Siedlungsgrenze. Zudem stellt die K 85 eine Zäsur zur angrenzenden Ortsgemeinde Urbar dar.

Daher entspricht die Planung dem Grundsatz 158 des regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 293 „Quartier Festungspark – ehem. Fritsch-Kaserne“ wurde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme beantragt. Die landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 25.05.2022 abgegeben. Die landesplanerische Entscheidung stellt das erforderliche Benehmen mit der Flächennutzungsplanänderung her.

Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme getroffenen weiteren fachlichen Auflagen, Anregungen und Hinweise werden im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 293 berücksichtigt.

3.2 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt die Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und als „öffentlicher Interessenbereich des Bundes“ dar.

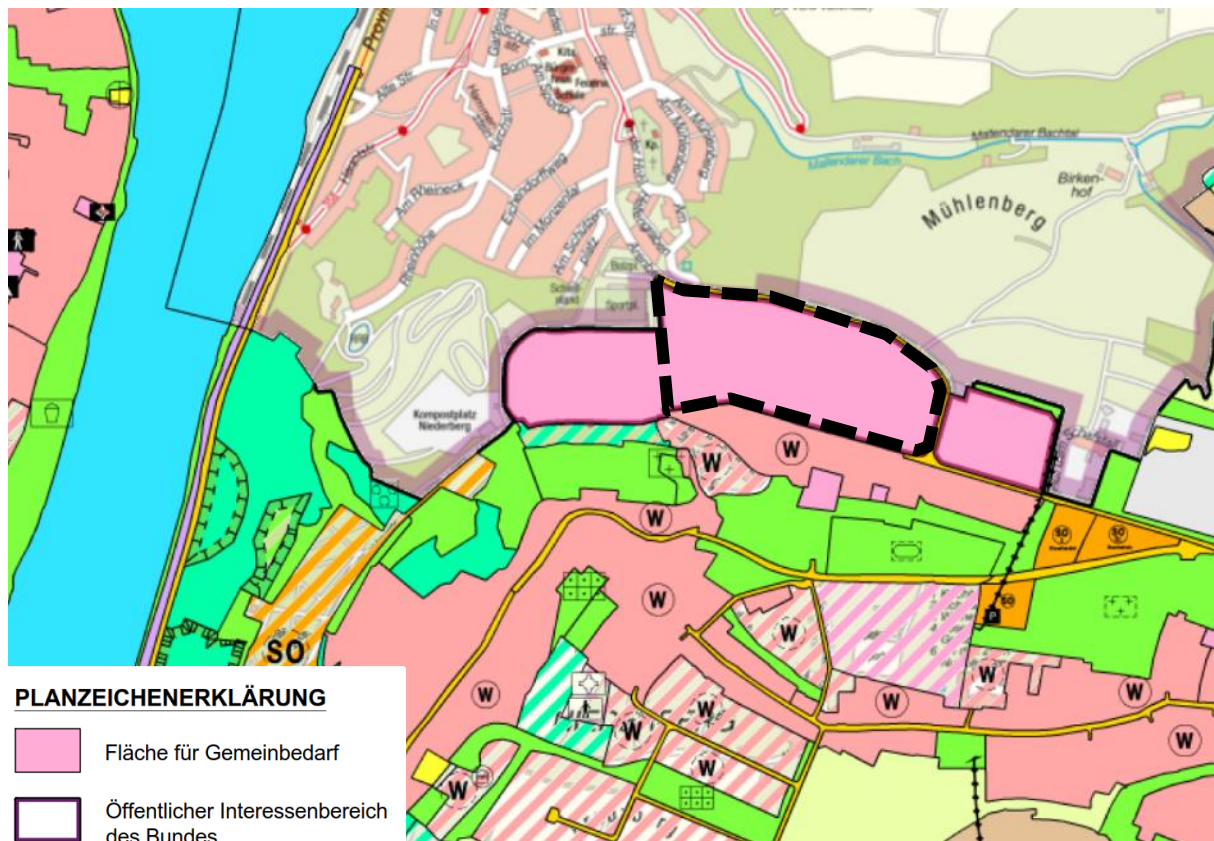


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, Geltungsbereich= schwarz (Darstellung: Stadt Koblenz 2020)

In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Oktober 2021 wurde die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Im September und Oktober 2023 wurde die Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht im Süden des Plangebietes „gemischte Bauflächen“ und im Norden des Plangebietes „Wohnbauflächen“ vor. Im Nordwesten ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Mit Ausnahme der „Fläche für Gemeinbedarf“ ist die Fläche als „geprüft und in den FNP als Baufläche übernommen“ gekennzeichnet. Allerdings ist der gesamte Geltungsbereich als „Fläche mit Bodenbelastung Verdachtsfläche“ dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung entspricht größtenteils den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Lediglich die Änderung im westlichen Teil des Plangebiets, von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche, aufgrund der Stellungnahme der Bundeswehr, weicht von der Neuaufstellung ab. Da sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch im Beteiligungsverfahren befindet, wird erwartet, dass diese Anpassung auch in die Neuaufstellung übernommen wird, um den Belangen der Bundeswehr zu entsprechen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 293 durchgeführt.

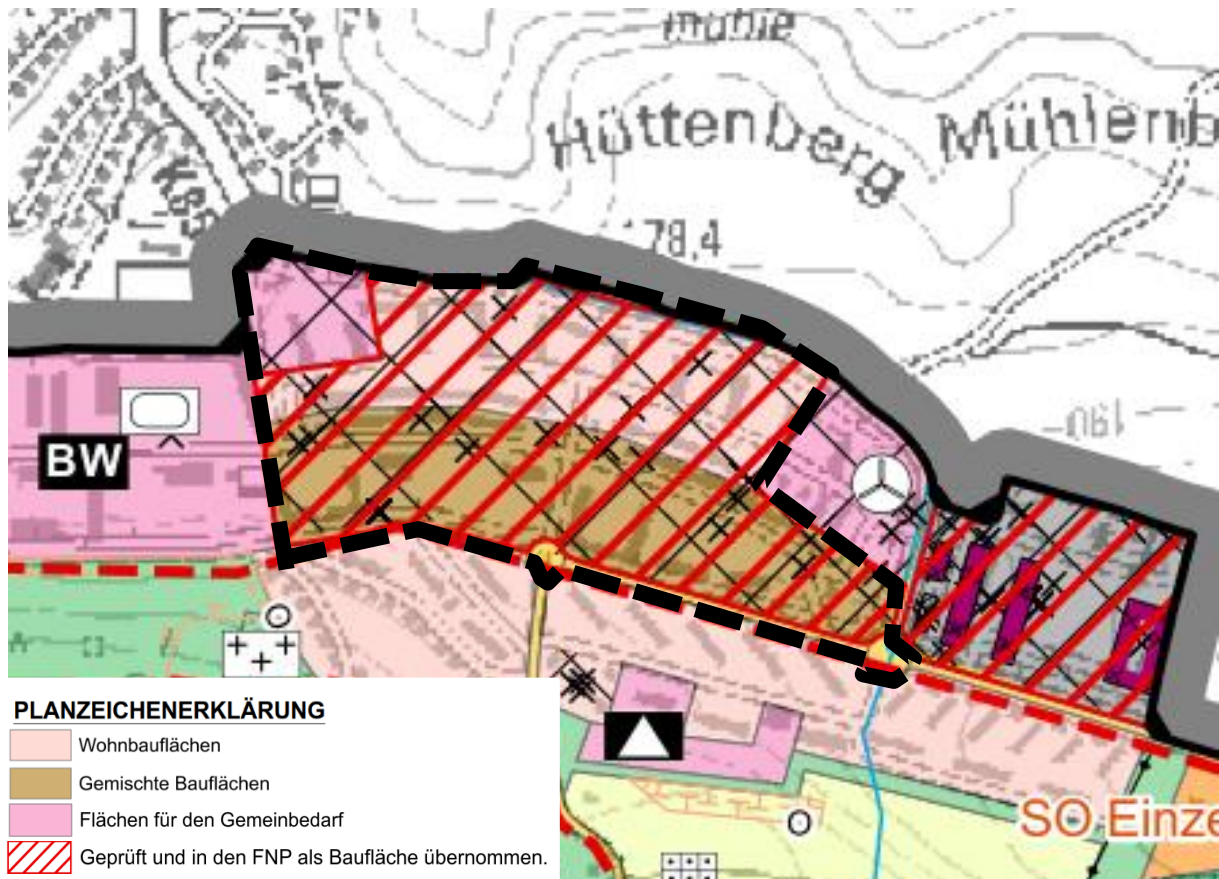


Abbildung 6: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz, Geltungsbereich= schwarz (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

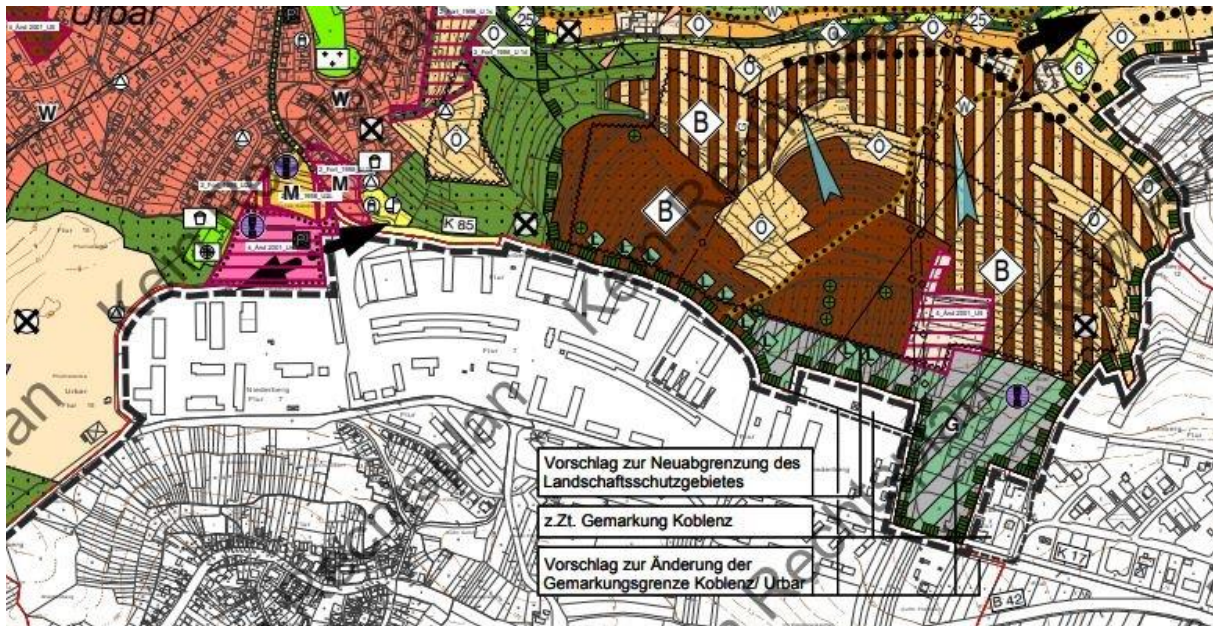
3.3 Angrenzender Flächennutzungsplan (VG Vallendar)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeine Vallendar schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich an. Die dargestellten Nutzungen umfassen im Osten, nordöstlich der General-Allen-Straße „gewerbliche Bauflächen mit besonderer grünplanerischer Bindung“. Derzeit wird durch die Verbandsgemeine Vallendar geprüft, einen Teil der angrenzenden gewerblichen Bauflächen mit besonderer grünplanerischer Bindung als gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Nördlich des Plangebietes sind „Flächen für extensives Dauergrünland (kurzfristig)“ „mit Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Elementen, wie Hecken, Feldgehölze, Streuobst und Einzelbäume“ dargestellt. Zusätzlich ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Westlich an die „Fläche für extensives Dauergrünland“ schließt „Wald ohne besondere Schutzfunktion“ an. Daran anschließend befinden sich „Flächen und Einrichtungen für die Ver- oder Entsorgung mit den Zweckbestimmungen Wasserbehälter und Pumpwerk“.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich „gemischte Bauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf (Sportplatz Urbar)“.



PLANZEICHENERKLÄRUNG






- | | |
|---|---|
|  | Gewerbliche Bauflächen |
|  | Bauflächen mit besonderer grünplanerischer Bindung |
|  | Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmungen: |
|  | Flächen für extensives Dauergrünland, Kurzfristig (Erosionsschutz) |
|  | Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Elementen
(Hecken, Feldgehölze, Streuobst, Einzelbäume) |

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Vallendar (Darstellung: VG Vallendar 2009)

3.4 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor.

B-Pläne der Umgebung / Gemarkung Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“

Südlich an das Plangebiet angrenzend hat der Stadtrat der Stadt Koblenz am 16.11.2023 den Bebauungsplan Nr.340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ sieht im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet vor. Im Westen des Geltungsbereiches sind drei Vollgeschosse zulässig und im Osten des Geltungsbereiches sind ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig. Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie eine GRZ von 0,4. zulässig.

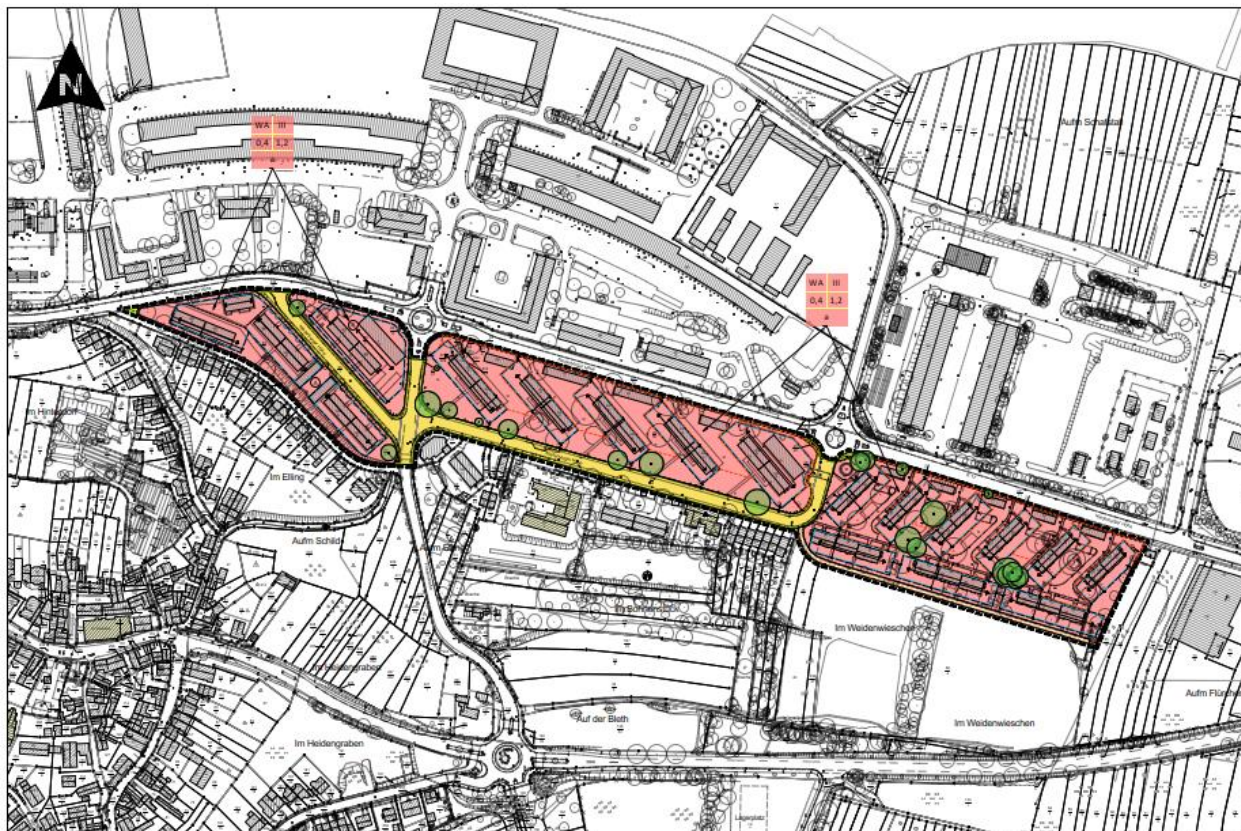


Abbildung 8: *Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ (Darstellung Stadt Koblenz 2023)*

Bebauungsplan Nr. 124 „Erweiterung des Stadteilfriedhofes Koblenz-Niederberg“

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.124 „Erweiterung des Stadteilfriedhofes Koblenz-Niederberg“ befindet sich ca. 100 m südwestlich des gegenständlichen Plangebietes und setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

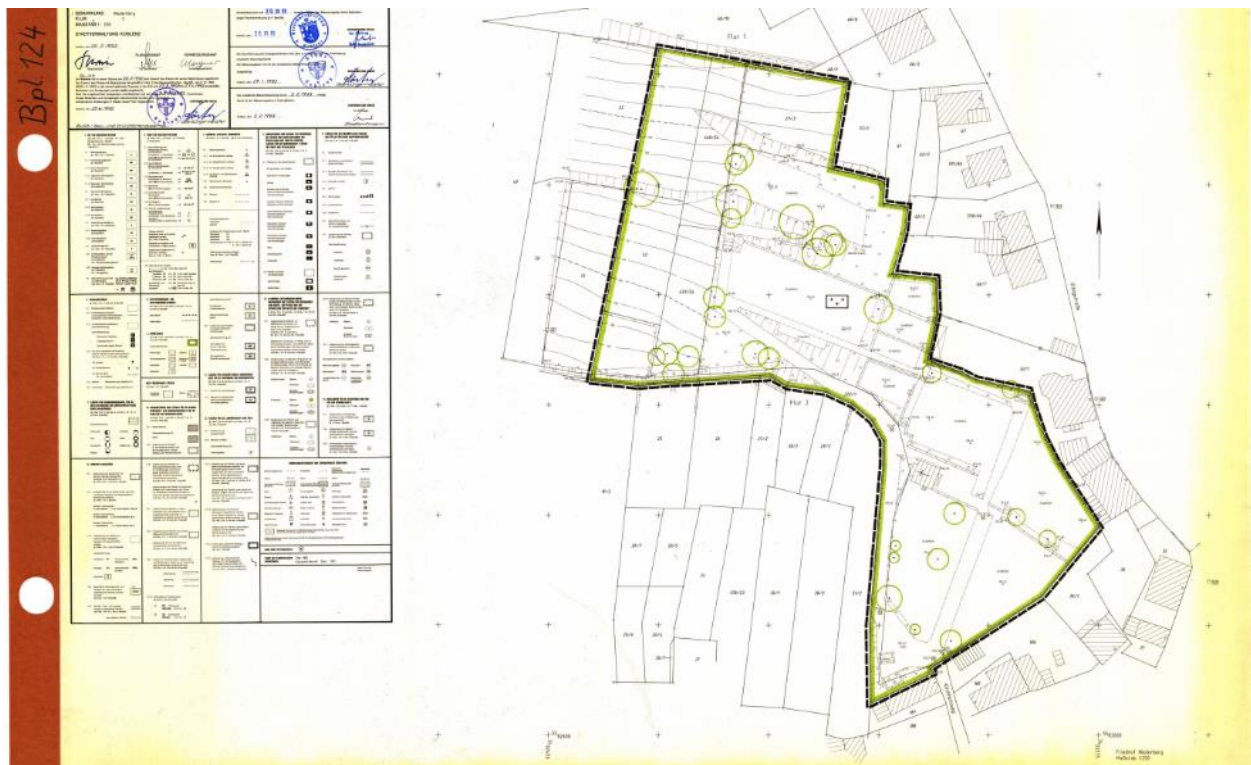


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr.124 „Erweiterung des Stadtteilstadtfriedhofes Koblenz-Niederberg“ (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

Bebauungsplan Nr. 311 Sonderbaugelände „Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L127)“

In ca. 250 m Entfernung, südöstlich des Plangebietes, befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 311 Sonderbaugelände „Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L127)“. Dieser setzt im Westen eine Private Grünfläche fest. Nach Osten anschließend werden sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Baumschule festgesetzt. Südöstlich der privaten Grünfläche wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere zur Anpflanzung von Obstbäumen festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben keine Auswirkungen für die vorliegende Planung.



Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 311 Sonderbaugelände Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L127) (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

In einer 1. Änderung wird das Sondergebiet im östlichen Teil um die Zweckbestimmung Büro/Verwaltung erweitert.

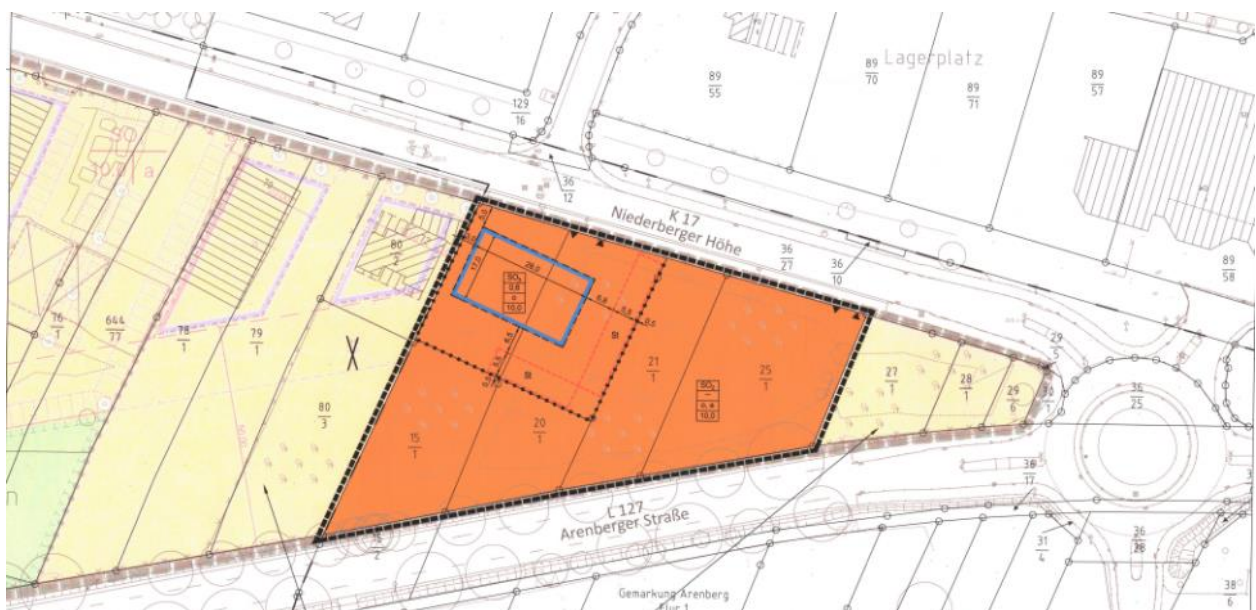


Abbildung 11: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 311 Sonderbaugelände Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L127) (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

Bebauungsplan Nr. 258 Gewerbegebiet Arenberg

Östlich des Plangebietes, in ca. 350 m Entfernung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 258 Gewerbegebiet Arenberg. Dieser setzt ein Gewerbegebiet sowie im Osten eine Fläche für landwirtschaftliche- und gärtnerische Nutzung sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz fest. Zudem ist im Nordwesten des Geltungsbereiches eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der ausreichenden Entfernung voraussichtlich keine Einschränkungen für die vorliegende Planung.

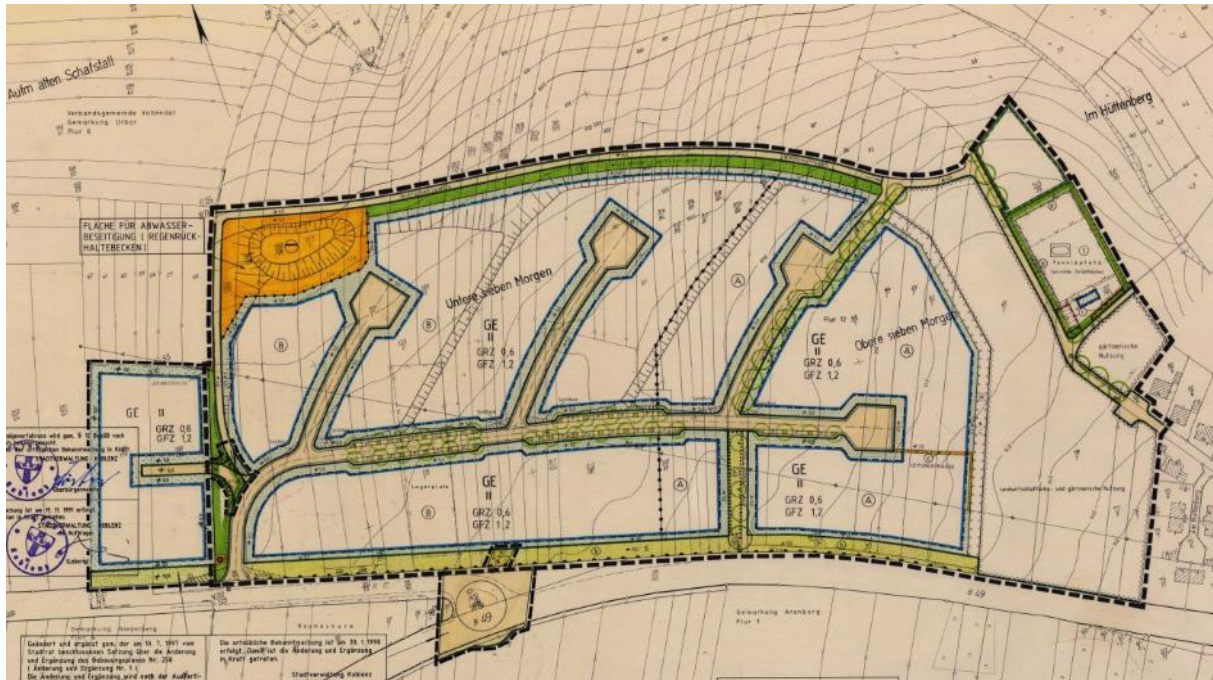


Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 258 Gewerbegebiet Arenberg (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

B-Pläne der Umgebung / Gemarkung Ortsgemeinde Urbar

Bebauungsplan Gewerbegebiet Urbar

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Urbar befindet sich ca. 300 m östlich des Plangebietes und setzt ein Gewerbegebiet mit privaten und öffentlichen Ausgleichsflächen fest. Weiterhin ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der ausreichenden Entfernung voraussichtlich keine Restriktionen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

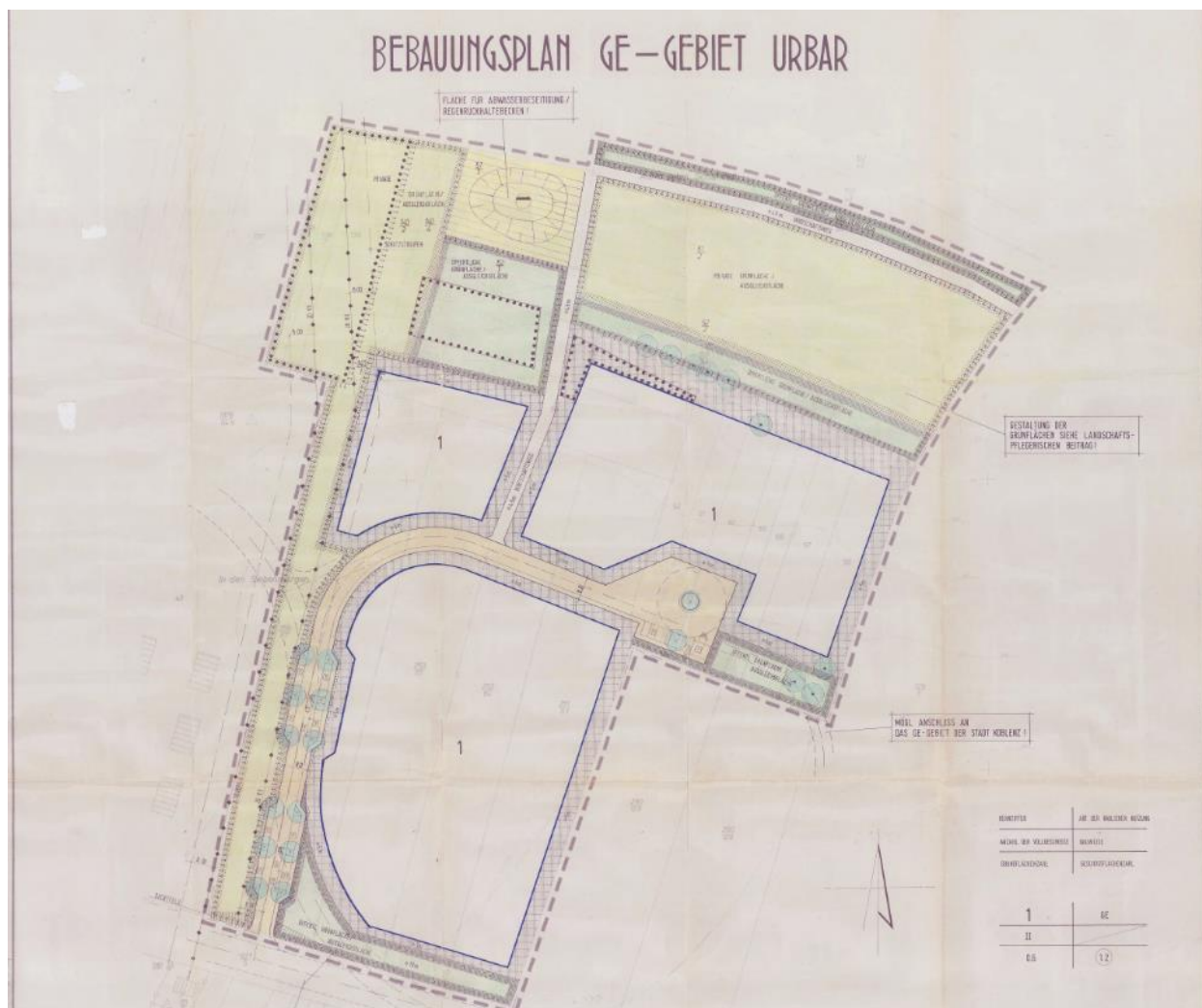


Abbildung 13: Bebauungsplan Gewerbegebiet Urbar (Darstellung VG Vallendar 2021)

Bebauungsplan Am Hohlweg II – 1.Änderung

Der Bebauungsplan Am Hohlweg II – 1. Änderung schließt im Nordwesten an das Plangebiet an und setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie mehrere öffentliche Grünflächen und eine private Grünfläche im Südosten des Geltungsbereiches fest. Westlich der privaten Grünfläche schließt eine Fläche für eine Trafostation und einen Wasserbehälter an. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die vorliegende Planung.



Abbildung 14: **Bebauungsplan Am Hohlweg II – 1. Änderung (Darstellung: VG Vallendar 2021)**

In der 2. Änderung wurden die Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche im Südosten verändert.



Abbildung 15: Bebauungsplan Am Hohlweg II – 2. Änderung (Darstellung: VG Vallendar 2021)

3.5 Örtliche Satzungen

Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz⁴

Die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom Oktober 2020 sieht für das Plangebiet keine Minderung des Stellplatzbedarfs über den ÖPNV Bonus vor. Aus diesem Grund ist der Stellplatznachweis entsprechend der Anforderung nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung zu erbringen.

Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz⁵

Die Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz vom Oktober 2021 ist im Plangebiet anzuwenden. Die Baumschutzsatzung gilt für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 0,8 m, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist

⁴ Stadt Koblenz: Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 7. Oktober 2020.

⁵ Stadt Koblenz: Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz vom 24. Juni 2021.

der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, jedoch muss wenigstens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweisen.

Sollten im Bebauungsplan abweichende, strengere Regelungen treffen sind diese anzuwenden.

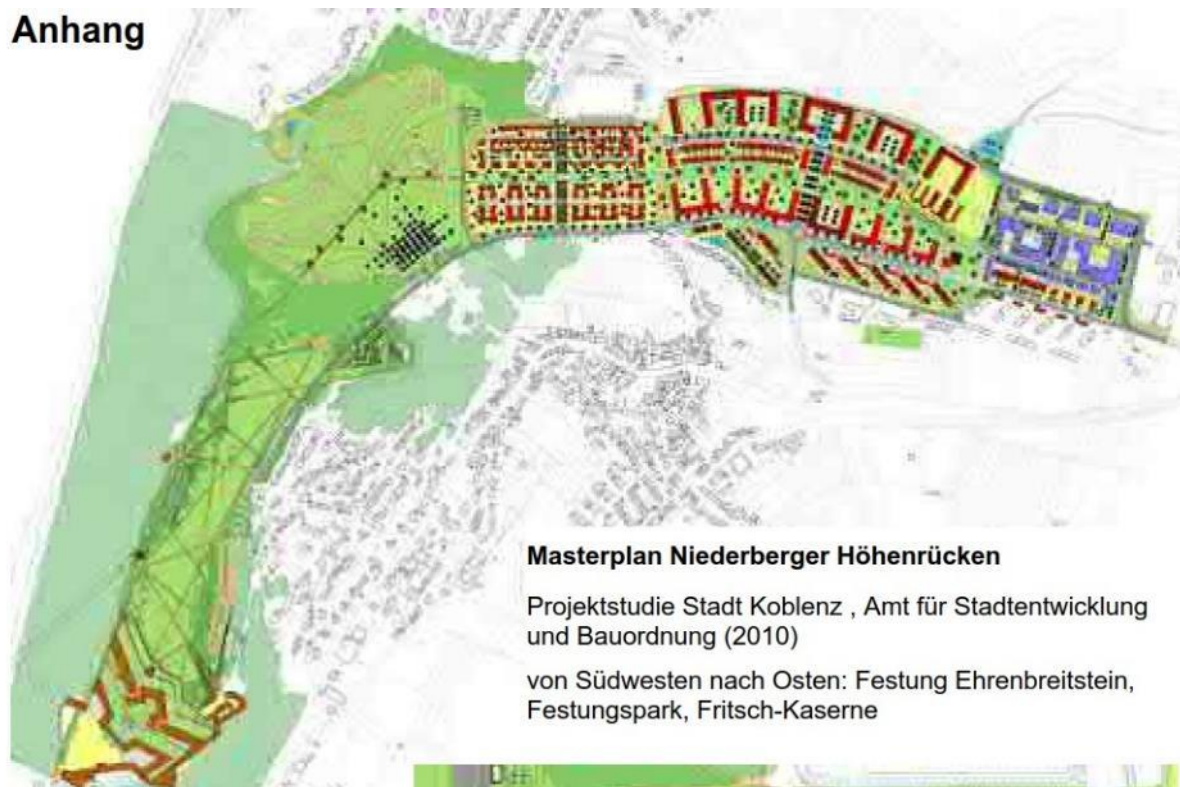
3.6 Informelle Planungen

Masterplan Koblenz 2014⁶

Im Masterplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2014 wurde unter anderem die Fritsch-Kaserne als große Flächenreserve für Wohnnutzung identifiziert, welche gesamtstädtisch betrachtet prioritär zu entwickeln ist. Die Wohnnutzung soll durch Dienstleistungen und Büroflächen ergänzt werden. Ein weiterer Kernpunkt der Entwicklungsidee für das Areal der Fritsch Kaserne sieht die Herstellung von Wegeverbindungen zum Festungspark und der Seilbahn durch einen zentralen Grünzug vor. Zudem wird ein Entwicklungspotenzial für den technischen Bereich West bei militärischer Entwidmung aufgezeigt.

Im Zuge der Aufstellung des Masterplans wurde bereits eine Konzeption für den Niederberger Höhenrücken, inklusive der Fritsch-Kaserne erarbeitet.

Anhang



Masterplan Niederberger Höhenrücken

Projektstudie Stadt Koblenz , Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (2010)

von Südwesten nach Osten: Festung Ehrenbreitstein, Festungspark, Fritsch-Kaserne

Abbildung 16: *Masterplan Niederberger Höhenrücken (Darstellung: Stadt Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung 2010)*

⁶ Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (2014) Masterplan Koblenz, Koblenz



Abbildung 17: Auszug aus dem Masterplan Niederberger Höhenrücken (Darstellung: Stadt Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung 2010)

Als Leitbilder der Stadtentwicklung verfolgt die Stadt Koblenz die Leitbilder der „Europäischen Stadt“ sowie das Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Flächennutzungsplanänderung entspricht sowohl dem Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, da sich die Fläche im Siedlungszusammenhang befindet und eine bereits versiegelte Konversionsfläche ist, als auch dem Leitbild der „Europäischen Stadt“, da eine Nutzungsmischung in dem Plangebiet vorgesehen ist.

Zudem orientiert sich das städtebauliche Konzept an der Bebauungsstruktur des im Masterplan Niederberger Höhenrücken dargestellten Baukonzept. Darin enthalten sind drei Bebauungsbänder, eine zentrale Achse sowie eine Grünverbindung von West nach Ost.

Aktualisierter Nahverkehrsplan 2018 für die Stadt Koblenz⁷

In dem 2018 aktualisierten Nahverkehrsplan der Stadt Koblenz ist die Entwicklung auf dem Gelände der Fritsch Kaserne bereits berücksichtigt. Die Haltestelle an der Fritsch Kaserne wird von Mo.-Sa. durch die Linien 9 bzw. 19 und Linie 29 angefahren sowie abends durch die Linie 9. In der Nacht bindet die Nachtbuslinie N9 die Haltestelle in den Stadtverkehr ein. Durch die

⁷ Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (2019) aktualisierter Nahverkehrsplan 2018 für die Stadt Koblenz, Koblenz

Berücksichtigt des Plangebietes in den aktualisierten Nahverkehrsplan ist die Anbindung des Areals in des ÖPNV-Netz bereits gesichert.

Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030⁸

In dem Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030 wird der Weiterbetrieb der Seilbahn über das Jahr 2026 hinaus empfohlen. Zudem könne durch eine Kombination aus Fuß- und Radwegeverbindung sowie einem automatisierten Shuttlebus-Betrieb eine Direktverbindung von dem Plangebiet in die Koblenzer Innenstadt geschaffen werden. Die Strecke vom Plangebiet zur Seilbahnbergstation wird als Teststrecke vorgeschlagen. Dieser Überlegung steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Zudem weist der Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030 auf eine Verkehrseffiziente Flächen- und Standortplanung hin und auf die Erforderlichkeit der frühzeitigen Einbindung der Verkehrsplanung bei öffentlichen und privaten Vorhaben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zeitgleich ein Mobilitätskonzept für den Stadtteil Niederberg durch die Stadt sowie eine Mobilitätskonzept für das geplante Quartier durch den Investor erstellt.

Teilraum-Mobilitätskonzept rechte Rheinseite Nord (Entwurf 05.09.2022)

Die Stadt Koblenz erstellt parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Teilraum-Mobilitätskonzept rechte Rheinseite Nord⁹. Aktuell liegt der Entwurf vom 16.01.2023 vor. Darin wird eine Bestandsaufnahme zu den Themen:

- Fußverkehr
- Radverkehr
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Motorisierter Individualverkehr
- Reisebusverkehr
- Wirtschaftsverkehr

vorgenommen.

Zudem sind verkehrsplanerische Konzeptvorschläge für die Stadtbereiche Niederberger Höhe und Ehrenbreitstein formuliert, insbesondere für den Alltagsverkehr und Freizeitverkehr.

Des Weiteren werden Anforderungen an das Quartiersmobilitätskonzept formuliert, die zu berücksichtigen sind. Zusätzlich verweist das Mobilitätskonzept auf die vorgesehenen Maßnahmen aus dem Verkehrsentwicklungsplan VEP zum Umgang mit dem zusätzlichen Verkehr im Innerortsbereich der L 127. In diesem Zusammenhang ist ein Prüfauftrag im VEP zur Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h aufgeführt.

⁸ Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (September 2018) Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030, Koblenz

⁹ Stadt Koblenz (Januar 2023): Teilraum-Mobilitätskonzept rechte Rheinseite Nord, Entwurf 3.0, 16.01.2023

Außerdem werden Empfehlungen zum Umgang mit entstehendem Verkehr in der Bauphase der Quartiersentwicklung formuliert.

Die Inhalte des Teilraum-Mobilitätskonzeptes rechte Rheinseite Nord werden im Quartiersmobilitätskonzept berücksichtigt und ausgearbeitet. Die Flächennutzungsplanänderung steht der Umsetzung des Teilraum-Mobilitätskonzeptes rechte Rheinseite Nord nicht entgegen.

Fahrradstadtplan¹⁰

Gemäß dem Fahrradstadtplan der Stadt Koblenz ist die Straße Niederberger Höhe als Radroute gekennzeichnet. Diese befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes und wird durch die geplanten Festsetzungen gesichert. Zudem wird die General-Allen-Straße, welche am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, als Radroute mit erhöhtem Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Diese wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

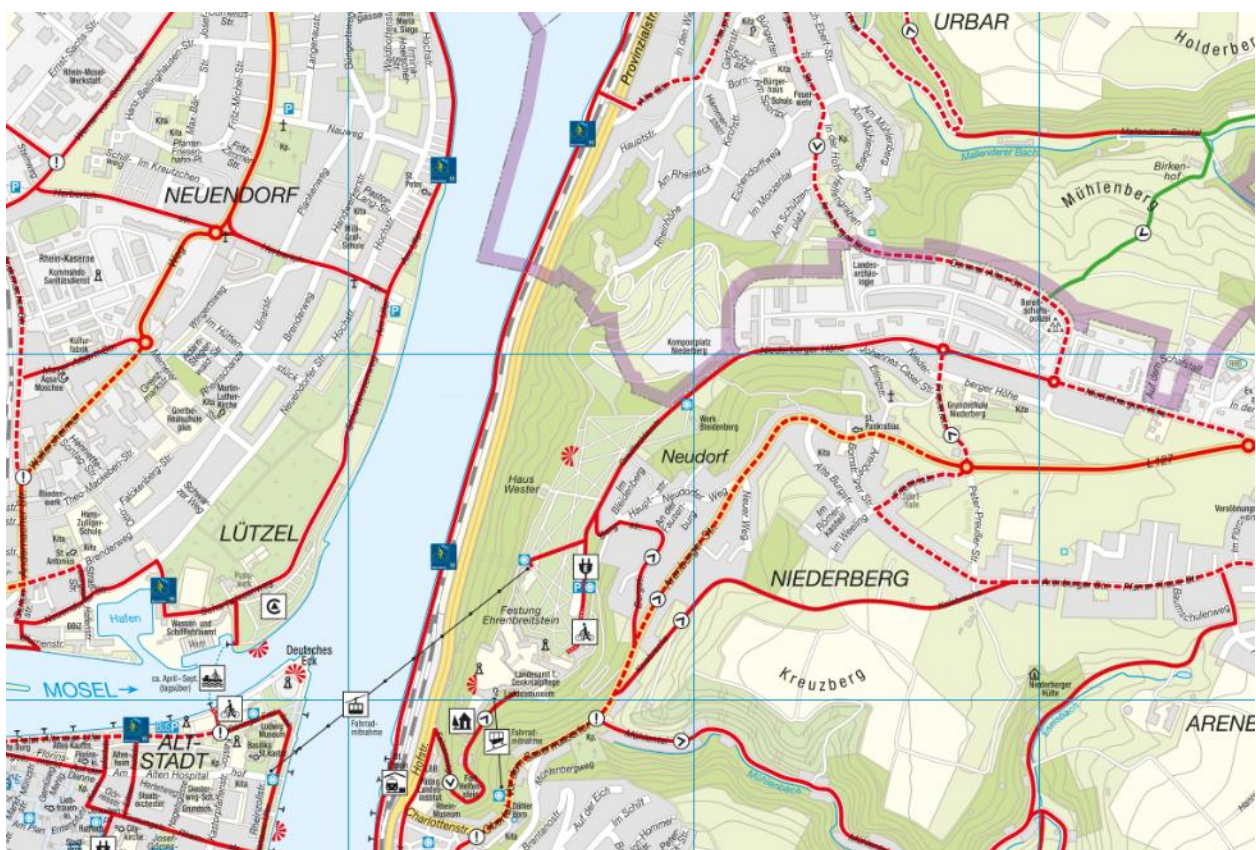


Abbildung 18: Auszug aus dem Fahrradstadtplan Koblenz (Darstellung Koblenz 2015)

Wohnraumversorgungskonzept Koblenz 2014¹¹

Laut dem Wohnraumversorgungskonzeptes Koblenz 2014 herrscht für die Stadt Koblenz ein Baulandmangel, der die Bautätigkeiten in der Stadt Koblenz hemmt. Diesem Baulandmangel wird

¹⁰ Stadt Koblenz (2015) Fahrradstadtplan, Koblenz

¹¹ Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (November 2013) Wohnraumversorgungskonzept Koblenz 2014

durch die Wiedernutzbarmachung von neuem Bauland auf dem Kasernengelände der ehemaligen Fritsch Kaserne entgegengewirkt.

Weiter thematisiert das Konzept die Vielzahl an militärischen Liegenschaften im Stadtgebiet Koblenz und die damit einhergehenden Wohnbaustandortpotenziale. Die Planung entspricht den Zielen des Wohnraumversorgungskonzepts.

Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz¹²

Laut dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2014 besitzt der Stadtteil Niederberg lediglich einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit Bäckerwaren, Fleischwaren, Apotheke und Blumen. Das Angebot der Nahversorgung ist lediglich als rudimentär beschrieben.

Durch die Errichtung eines Vollversorgers (Rewe Einkaufsmarktes) an der Niederberger Höhe ist das festgestellte Defizit weitestgehend behoben. Zusätzlich schafft die Planung ergänzende kleinteilige Angebote im Plangebiet.

Die Entwicklung der Fritsch Kaserne entspricht den Planungen aus dem Einzelhandelskonzept. Durch die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erzielt die Planung einen positiven Beitrag für die Nahversorgung des gesamten Stadtteils Niederberg.

3.7 Fachplanungen und Fachbelange

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz RLP (LStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten [...] an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Dies betrifft das Plangebiet im nördlichen Bereich entlang der K17 (General-Allen-Straße) bis zur Gemarkungsgrenze Koblenz. Eine Bebauung ist dennoch möglich, wenn [...] „ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsfläche enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, [...] zustande gekommen ist.

Der benachbarte Landkreis Mayen-Koblenz stuft die K85 (General-Allen-Straße) zur Gemeindestraße ab.¹³ Demnach greift die Bauverbotszone aber der Gemarkungsgrenze nicht mehr.

¹² GMA (September 2016) Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Koblenz

¹³ SHG Ingenieure (September 2022) Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten Quartier Festungspark – Fritsch Teil: Mobilitätskonzept, September 2022

Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen

Gemäß § 23 Landesstraßengesetz RLP (LStrG) bedürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Genehmigungen zur Errichtung, [...] von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis [...] 30 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde, soweit nicht § 22 Abs. 1 anzuwenden ist. § 22 Abs. 1 Satz 3 findet entsprechende Anwendung.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nicht innerhalb von:

- Wasserschutzgebieten
- Heilquellenschutzgebieten
- Hochwasserschutzgebieten /Überschwemmungsgebieten
- Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Sollten Schutzgebiete in der Umgebung durch die Planung betroffen sein, werden diese im Umweltbericht behandelt.

Militärische Widmung

Die militärische Widmung des Plangebietes ist nach Angaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bereits aufgehoben.

Landschaftsplanung

Die Teilfortschreibung der Landschaftsplanung der Stadt Koblenz vom September 2019 enthält folgende für das Plangebiet relevante Zielaussagen:

- Quartiere von Fledermäusen sind zu berücksichtigen, zu untersuchen und wenn möglich zu erhalten.
- Landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsrändern.

In der Beurteilung des Landschaftsplans zur baulichen Entwicklung der ehemaligen Fritsch-Kaserne wird auf die Bedeutung des aufgelassenen Geländes für den Natur- und Artenschutz und die z.T. alten Baumbestände hingewiesen. Das verbrachte Gelände und die verfallenden Gebäude haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Quartiersfunktion für streng geschützte Arten (Fledermäuse, Reptilien). In der Umweltprüfung zur Teilfortschreibung des Landschaftsplans werden bereits konkrete Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen genannt und Hinweise auf (vorgezogene artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen gegeben, wodurch artenschutzrechtliche Konflikte erheblich gemindert werden können. Als Fazit wird aufgeführt, dass das Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne unter Berücksichtigung der Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Belange für die Entwicklung eines Wohngebietes sehr gut geeignet und auch aus umweltplanerischer Sicht zu begrüßen ist.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz wird der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert.

Weitere Fachbelange

Weitere Fachbelange wie die Lärmaktionsplanung und Luftreinhalteplanung werden im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung behandelt. (vgl. Kap. III)

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

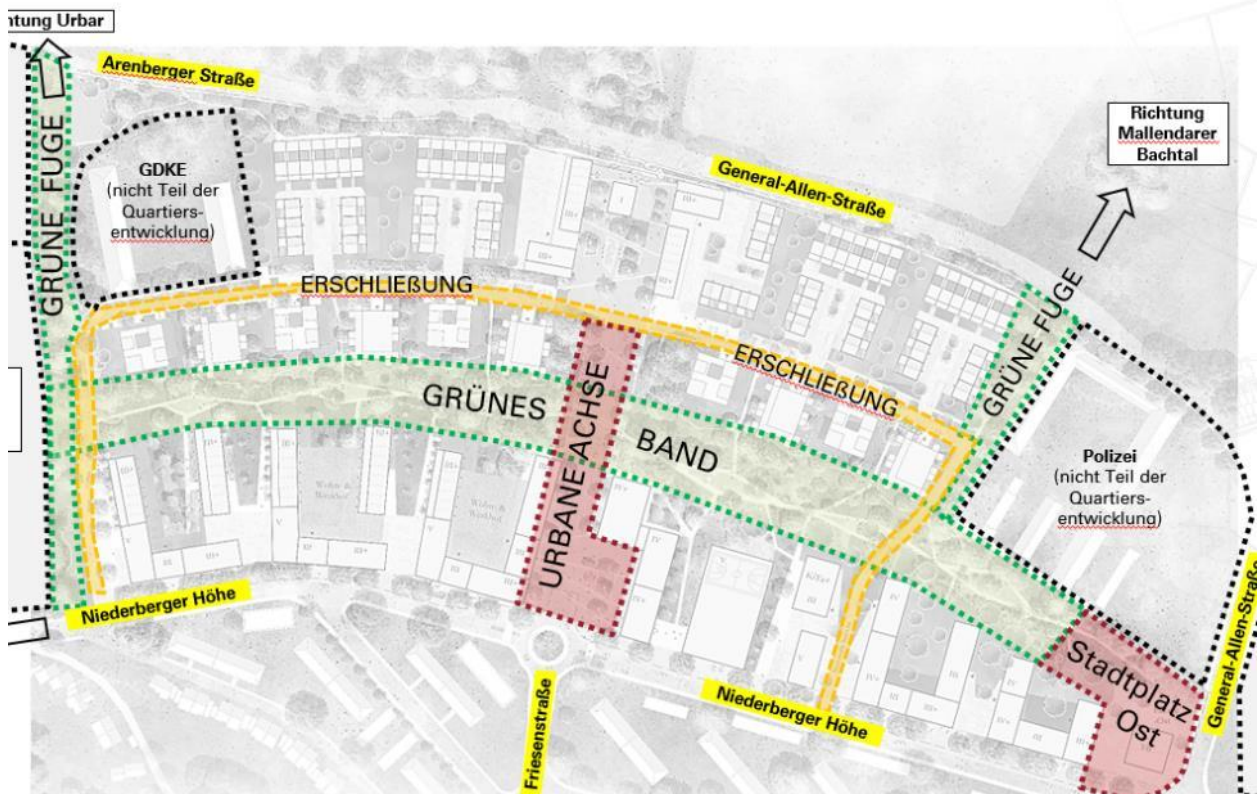


Abbildung 19: Städtebauliches Konzept, Stand Oktober 2022 (Darstellung: BPD Koblenz Niederberg GmbH)

Konzeptidee

Die Grundidee des städtebaulichen Konzeptes beinhaltet die Bildung von drei Bebauungsbändern (nördliches, mittleres und südliches Bebauungsband) um einen zentralen Grünzug, die von West nach Ost ausgerichtet sind und mittels einer zentralen Urbanen Achse in Nord-Süd Richtung verknüpft werden. Der Grünzug ist zentraler Identifikationspunkt des Quartiers und kann perspektivisch auch in die benachbarten Bereiche weiterentwickelt werden. Die verkehrsberuhigte zentrale Achse verbindet die Teilquartiere untereinander und stellt gleichzeitig die Anbindung an die Niederberger Höhe dar. Die Bebauungsbänder gliedern das Quartier baulich und funktional in Teilbereiche mit differenzierten Baustrukturen und unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten.

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur im nördlichen Band ist vorwiegend als Einfamilienhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen geplant, in Form von Reihenhäusern und Patio-Häusern mit Hauptgebäude und Nebengebäude. Im Zentralen Bereich des Quartiersplatzes sind gemischt genutzter Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Geschossigkeit in diesem Band steigt ausgehend von den Rändern hin zum Zentrum von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse an. Das Bebauungsband wird im Westen und im Osten jeweils durch die Bestandsnutzungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe und der Landespolizei begrenzt.

Im mittleren Band ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen.

Das südliche Bebauungsband ist geprägt von einer aufgelockerten Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen von drei bis fünf Geschossen. Ergänzt wird die Bebauung durch Solitärgebäude, wie den fünfgeschossigen Mobilitäts-HUB sowie das siebengeschossige Solitärgebäude auf dem östlichen Entrée Platz.

Nutzungen

Im Norden des Quartiers sind unterschiedliche Wohnnutzungen vorgesehen. Unter anderem das Thema „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“. Ausnahmen bilden dabei die Gebäude am Quartiersplatz. Diese sind zur Belebung des Platzes mit einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen.

Das mittlere Bebauungsband ist vollständig mit Wohnnutzung belegt.

Im Süden des Quartiers, entlang der Straße Niederberger Höhe ist vorwiegend eine gemischte Nutzung geplant. Speziell im Süden sind Wohn- und Werkhöfe vorgesehen, die ebenfalls das Thema „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ aufgreifen. Zusätzlich befinden sich in diesem Bebauungsband der Mobilitäts-HUB und die KiTa.

Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über insgesamt drei Zufahrten an der Niederberger Höhe – im Westen, in der Mitte und im Osten. Die zentrale Achse ist als verkehrsberuhigte Erschließung geplant und dient vorwiegend dem Fuß- und Radverkehr sowie dem Anlieferverkehr. Die Haupterschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr erfüllt eine Ringstraße, die an die Zufahrten im Westen und im Osten angebunden wird. Die Ringstraße dient der nördlichen und mittleren Baureihe und wird so organisiert, dass eine Querung der zentralen Achse durch Kfz-Verkehr vermieden wird.

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt überwiegend im Mobilitäts-HUB und in Tiefgaragen. Für die Einzelhausbebauung sollen grundstücksbezogene Stellplätze angeboten werden. Der Mobilitäts-Hub in der Nähe des Quartierseingangs wird von der Niederberger Höhe bzw. über die östliche Erschließungsstraße angefahren. Dieser beinhaltet erweiterte Mobilitätsangebote, 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 Grünband. Ausgehend von dem mittleren Grünband erstrecken sich weitere Grünfugen nach Norden und Süden zu den Rändern des Plangebietes, was zu einer Durchgrünung des gesamten Quartiers führt. Eine Freianlagenplanung findet im Anschluss an das Bauleitplanverfahren statt.

Fuß- und Radwege

Zusätzlich zu den straßenbegleitenden Geh- und Radwegen und der Urbanen Achse sowie dem zentralen Grünband sieht das Konzept eine 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.

Klimaanpassung und Energiekonzept

Die Belange der Klimaanpassung und der Energieeffizienz- und Versorgung werden in der Planung umfassend berücksichtigt. Dazu wurde ein Energiekonzept erstellt (vgl. Kap. 6.4). Neben dem Grünzug und der Begrünung der sonstigen öffentlichen und privaten Freiflächen ist Dachbegrünung vorgesehen. Die ökologische Regenwasserbewirtschaftung und der geordnete Abfluss bei Starkregenereignissen sind von vornherein integrale Bestandteile der Erschließungsplanung.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Wiedernutzung eines ehemaligen Kasernengeländes nicht. Vor dem Hintergrund der Militärbrache kann eine Inanspruchnahme bisher unbebauter und nicht erschlossener Flächen im Außenbereich vermieden werden. Mit der Planung erfolgt eine Reaktivierung und Nutzung einer Militärbrache im Anschluss an den Siedlungszusammenhang. Durch die Planung soll diese einer neuen Funktion zugeführt werden. Ziel ist die nachhaltige Wiedernutzung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland mit mehreren Gebäudetypologien.

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 BlmA 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 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. ebenfalls 3 Baureihen und eine zentrale Achse in Nord-Süd-Richtung vor. Die Erschließung erfolgte allerdings auch im Kfz-Verkehr maßgeblich über die zentrale Achse und von dort über zwei parallel zur Niederberger Höhe verlaufende Erschließungsspannen. Demgegenüber kommt das vorliegende Konzept mit einer parallel zur Niederberger Höhe verlaufenden Erschließungsachse aus und ist diesbezüglich effizienter und wirtschaftlicher. 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. Die Quartiergarage trägt ebenfalls dazu bei, den Kfz-Verkehr im Quartier zu reduzieren. Einen wesentlichen Qualitätssprung gegenüber dem alten Konzept stellt allerdings der zentrale Grünzug dar.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächennutzungsplanänderung der Stadt Koblenz im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 293 „Quartier Festungspark – ehem. Fritsch-Kaserne“ beinhaltet die Darstellung von:

- Wohnbauflächen (W) im Norden des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Gemischten Bauflächen (M) im Süden und Westen des Plangebiets gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.
- sowie Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Nordwesten des Plangebiets gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a.

Die Darstellung von Wohnbauflächen dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes zur Errichtung von Wohngebäuden im Norden des Plangebietes.

Die Darstellung von gemischten Bauflächen dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes zur Errichtung von gemischt genutzten Gebäuden im Süden und Westen des Plangebietes.

Die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dient der Bestandssicherung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.

5.2 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung entsprechend den Darstellungen, gerundet

Gebiet	Fläche [in ha, ca.]
Wohnbauflächen	5,2
Gemischte Bauflächen	6,9
Fläche für Gemeinbedarf	1,2
Geltungsbereich der FNP-Änderung	13,3

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung kann die Reaktivierung einer Brache durch eine Nach- und Umnutzung des Unterkunftsgebietes der ehemaligen Fritsch Kaserne vorbereitet werden. Durch die Nachnutzung der bereits in weiten Teilen versiegelten bzw. vorgeplanten Flächen kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit die Neuinanspruchnahme natürlicher Böden vermieden werden.

Durch die Planung in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Siedlung kann eine ganzheitliche Quartiersentwicklung mit einer stadträumlichen und funktionalen Vernetzung mit den bestehenden Siedlungsbereichen und dem angrenzenden Naturraum erfolgen. Die mit der aufgegebenen militärischen Nutzung bestehenden städtebaulichen Missstände können aufgehoben werden und durch die zivile Nachnutzung wird das Areal für den angrenzenden Stadtteil Niederberg und die benachbarte Ortsgemeinde Urbar wieder zugänglich. Weiterhin wird ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsrand und Landschaftsschutzgebiet „Mallendarer Bachtal“ unter Einbindung bestehender Grünstrukturen geschaffen.

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Koblenz mit Schaffung unterschiedlicher Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen gewährleistet. Hierbei werden Freizeit-, Spiel- und Naherholungsangebote quartiersübergreifend geschaffen und soziale Infrastrukturen entsprechend den zukünftigen Bedarfen ergänzt.

6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Die Nahversorgung des Gebietes ist durch die neue Ansiedelung eines Vollsortimenters an der Straße Niederberger Höhe für den gesamten Stadtteil Niederberg gesichert.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 durch das Mobilitätskonzeptes für das Quartier und des Verkehrsgutachtens untersucht.

Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die bereits bestehende Erschließungsstraße Niederberger Höhe über zwei Zufahrten erschlossen. Die beiden Zufahrten sind durch eine Ringerschließung miteinander verbunden und ermöglichen somit eine Fahrbeziehung durch das gesamte Quartier. Eine dritte Zufahrt befindet sich am Kreisverkehrsplatz von der Niederberger Höhe und der Friesenstraße. Dieser Anschluss ist lediglich untergeordnet und dient vorwiegend der Fuß- und Radverkehrserschließung, da dies als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet wird.

Zufahrten von der General-Allen-Straße sind nicht vorgesehen.

Verkehrsgutachten¹⁴

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde der Verkehrsraum vom Knotenpunkt L127 /Pfarrer-Kraus-Straße bis zu den drei Lichtsignalanlagen-geregelten (LSA-geregelten) Knotenpunkte an der B42 (B42 / Urbarer Straße; B42 / Hauptstraße; B42 / Charlottenstraße) untersucht (vgl. Abbildung 20).

¹⁴ SHG Ingenieure (September 2022) Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten Quartier Festungspark – Fritsch Teil: Verkehrsgutachten, September 2022



Abbildung 20: Übersichtskarte zum Untersuchungsgebiet (Darstellung: SHG 2023)

Die Untersuchungsinhalte sind:

- Ermittlung der Verkehrserzeugung im Bestand (A-0-Fall), Planfall P-1 und Planfall P-2,
- Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die umliegenden Straßen,
- Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßennetz,
- Ermittlung der Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen, hier
 - o LSA-geregelter Knotenpunkt B 42/Charlottenstraße
 - o LSA-geregelter Knotenpunkt B 42/Hauptstraße (Gemeinde Urbar)
 - o LSA-geregelter Knotenpunkt B 42/Urbarer Straße (Stadt Vallendar)
 - o Kreisverkehrsplatz Arenberger Straße/Hauptstraße/Mallendarer Bachtal/Urbarer Weg (Gemeinde Urbar)
 - o Kreisverkehrsplatz Friesenstraße/Niederberger Höhe
 - o Kreisverkehrsplatz General-Allen-Straße/Niederberger Höhe
 - o Kreisverkehrsplatz L 127/Friesenstraße
 - o Knotenpunkt L 127/Immendorfer Straße
 - o Knotenpunkt L 127/Pfarrer-Kraus-Straße
 - o Querschnitt General-Allen-Straße zwischen Zu-/Ausfahrt Bereitschaftspolizei und Stadtgrenze
- Ermittlung der Kennwerte für die Verkehrslärberechnung.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Durch die angestrebte Planung im Plangebiet wird im Planfall P-1 ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.980 Kfz-Fahrten je 24 Stunden erzeugt. Im Planfall P-2 – unter Berücksichtigung einer Reduzierung des MIV-Anteils – wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 3270 Kfz-Fahrten je 24 Stunden erzeugt.

Diese Werte stellen gleichzeitig die Eingangswerte für die schalltechnische Untersuchung dar. Diese wird im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 293 behandelt.

Ergebnis

Insgesamt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass das entstehende Verkehrsaufkommen aus dem Planfall P-2 über das umliegende Straßennetz ohne bauliche Maßnahmen an vorhandenen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Dazu ist das Handlungsziel „Veränderung des Modal Split zu Gunsten des Umweltverbundes“ gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2030 der Stadt Koblenz umzusetzen.¹⁵

¹⁵ SHG Ingenieure (Dezember 2023) Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten Quartier Festungspark – Fritsch Teil: Verkehrsgutachten, Dezember 2023

ÖPNV

Im Süden des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Koblenz-Niederberg Kaserne an der Straße Niederberg Höhe und Friesenstraße. Diese Haltestelle wird von der Linie 9 hauptsächlich stadteinwärts im ein Stunden Takt angefahren und von der Linie 19 nur stadtauswärts im ein Stunden Takt angefahren. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof beträgt 17 Minuten. Außerdem fährt eine Nachtbuslinie (N9) und die Linie 29 Richtung Koblenz-Asterstein.

Zudem befindet sich im Südosten des Plangebietes eine weitere Haltestelle, Koblenz Niederberg, Diese wird ebenfalls von den Linien 9, 19 und 29 angefahren. Zusätzlich besteht durch die Linie 460 eine stündliche Verbindung zum ICE Bahnhof Montabaur.

Eine weitere Haltestelle ist die Haltestelle Koblenz-Niederberg Kirche in ca. 500 m fußläufiger Entfernung, die von den Linien 9 / 19, der Nachtbuslinie N9 und der Linie 460 im Viertelstunden Takt angefahren wird. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof beträgt rund 15 Minuten. Die Linie 460 verbindet zudem den Stadtteil Niederberg stündlich mit dem ICE-Bahnhof Montabaur.

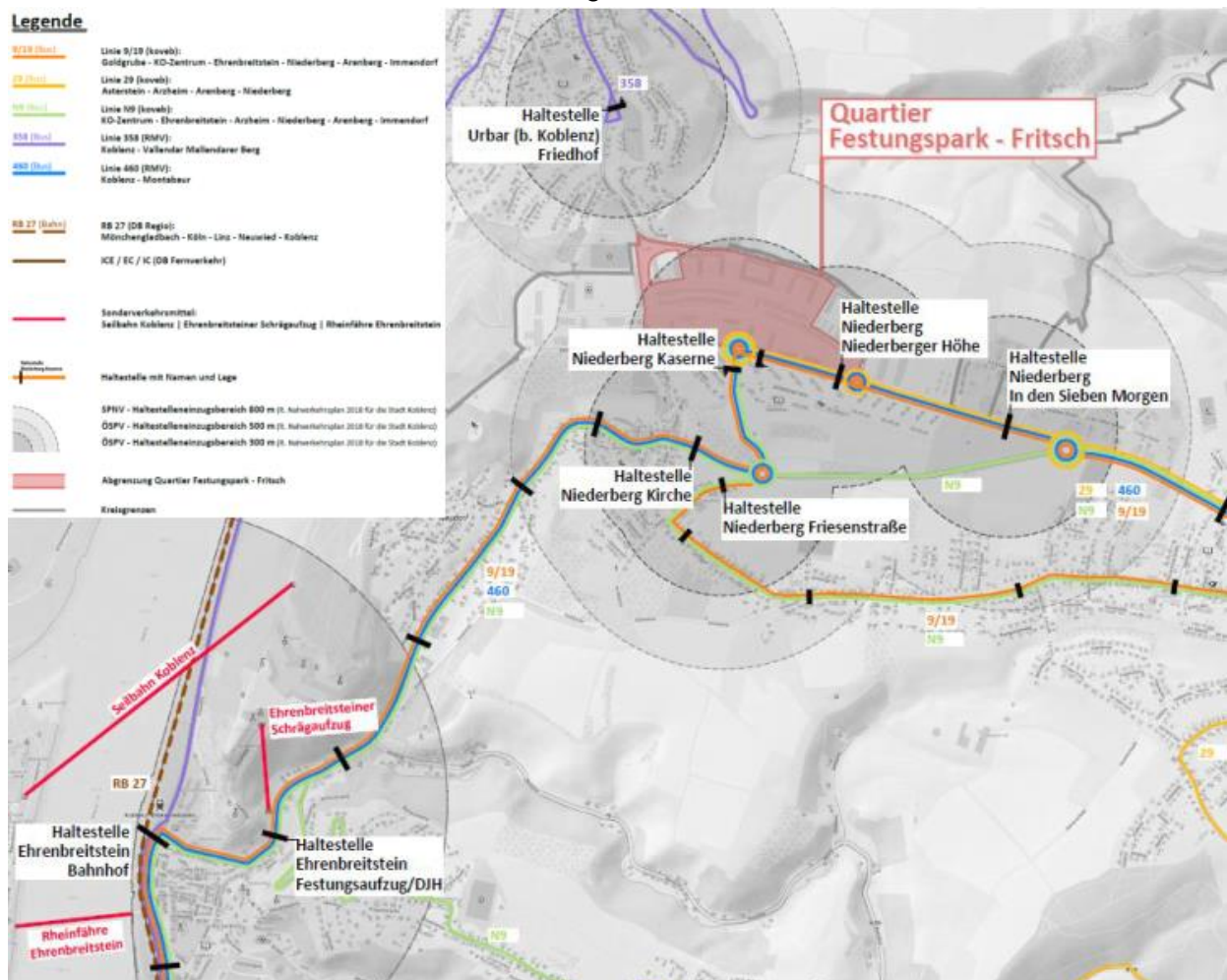


Abbildung 21: Übersichtskarte ÖPNV (Darstellung: SHG 2022)

Fußgänger / Radverkehr

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird ein Areal, welches für die Öffentlichkeit lange Zeit verschlossen war, geöffnet und erlebbar. Durch die Schaffung der Anbindung des Stadtteil Niederbergs an die Ortsgemeinde Urbar, im Westen des Plangebietes, werden Umwege abgebaut. Zeitgleich entsteht eine direkte Wegeverbindung von Urbar zur Seilbahnbergstation.

Zusätzlich ermöglicht ein umfangreiches Wegenetz für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen eine starke Durchlässigkeit des Quartiers, wodurch eine Durchwegung gesichert ist. Das Plangebiet bietet zusätzlich eine Wegeverbindung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen im Nordosten zum Mallendarer Bachtal und damit ins Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt nehmen Fußgänger*innen und Radfahrer*innen im Plangebiet einen besonderen Stellenwert ein. Dies unterstreicht besonders die Urbane Achse, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.

6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird im Zuge der Neuerschließung nahezu vollständig neu hergestellt bzw. erneuert und der städtebaulichen Planung angepasst.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentlichen Kanalisationen der Stadt Koblenz bzw. der Verbandsgemeinde Vallendar zur Kläranlage der Stadt Koblenz abgeleitet. Innerhalb des Planungsgebietes werden neue Schmutzwasserkanäle in den Planungsstraßen errichtet.

Konkrete Aussagen zur technischen Infrastruktur sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung und Umgang mit Starkregen werden im Rahmen konkreter Bauleitplanung wiedergegeben.

6.5 Soziale Infrastruktur

Die Bedarfsermittlung von Kindergarten- und Schulplätzen erfolgt im Rahmen der konkreten Bauleitplanung.

6.6 Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele und unter Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind planungsbedingt keine geschlechtsspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten.

Die Bestandssituation wird deutlich aufgewertet. Ein, für die Öffentlichkeit bislang unzugängliches Gelände, wird wieder zugänglich und nutzbar gemacht.

Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

6.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befinden sich, mit Ausnahme des Flurstücks 17/11, derzeit durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz genutzt, und der Verkehrsfläche der Niederberger Höhe (17/14), im Eigentum des Vorhabenträgers.

Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht notwendig.

6.8 Kosten der Planung

Regelungen zur Tragung der im Zusammenhang mit der Planung entstandenen Kosten sind im städtebaulichen Vertrag verankert.

6.9 Umweltauswirkungen

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung erfolgen im Kapitel II Umweltbericht zu dieser Begründung.