



Stadt Koblenz

Änderung Flächennutzungsplan „Quartier Festungspark – ehem. Fritsch- Kaserne“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

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

ERNEUTER ENTWURF

Stand: 13.02.2024

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.....	36
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.....	41
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	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	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.

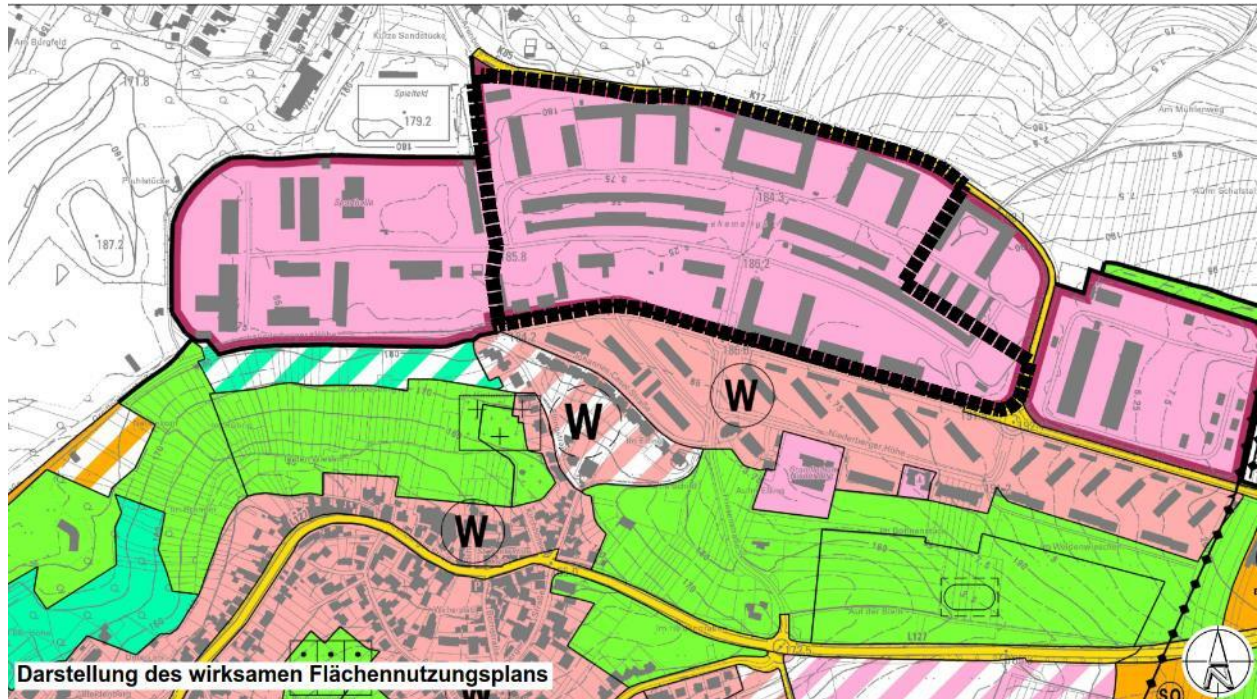


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung (Darstellung: Stadt Koblenz 2020)

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.

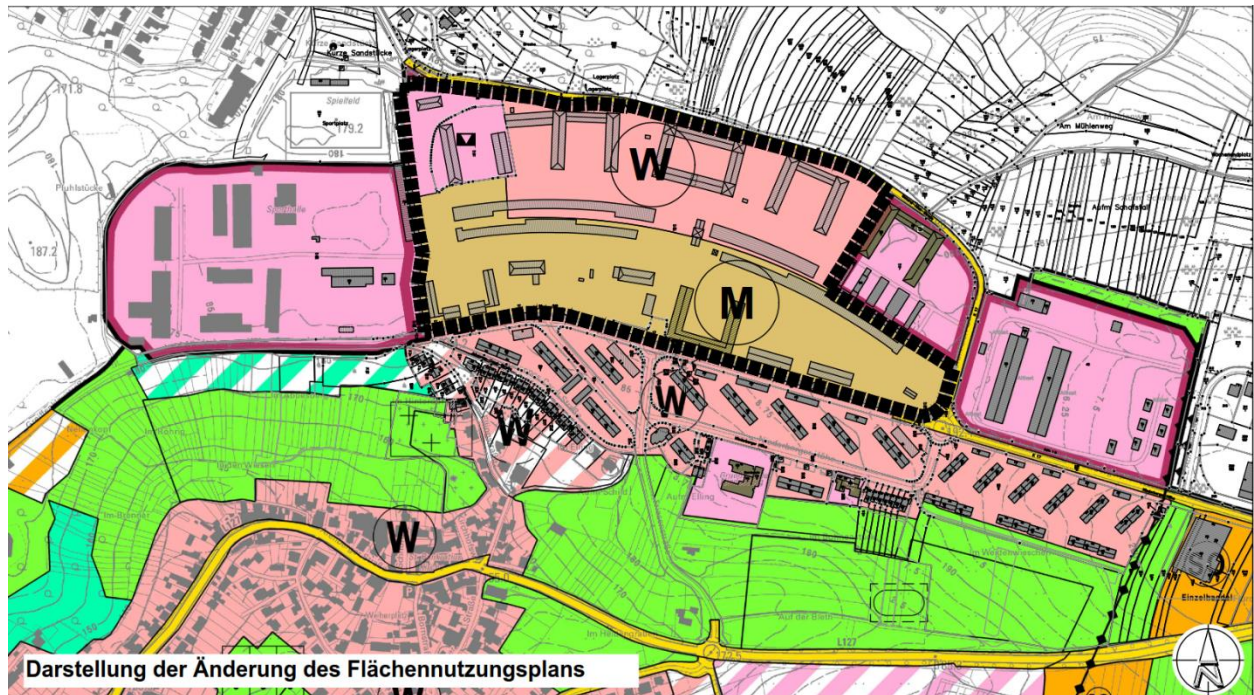


Abbildung 2: Geplante Darstellung der FNP-Änderung

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“ 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.

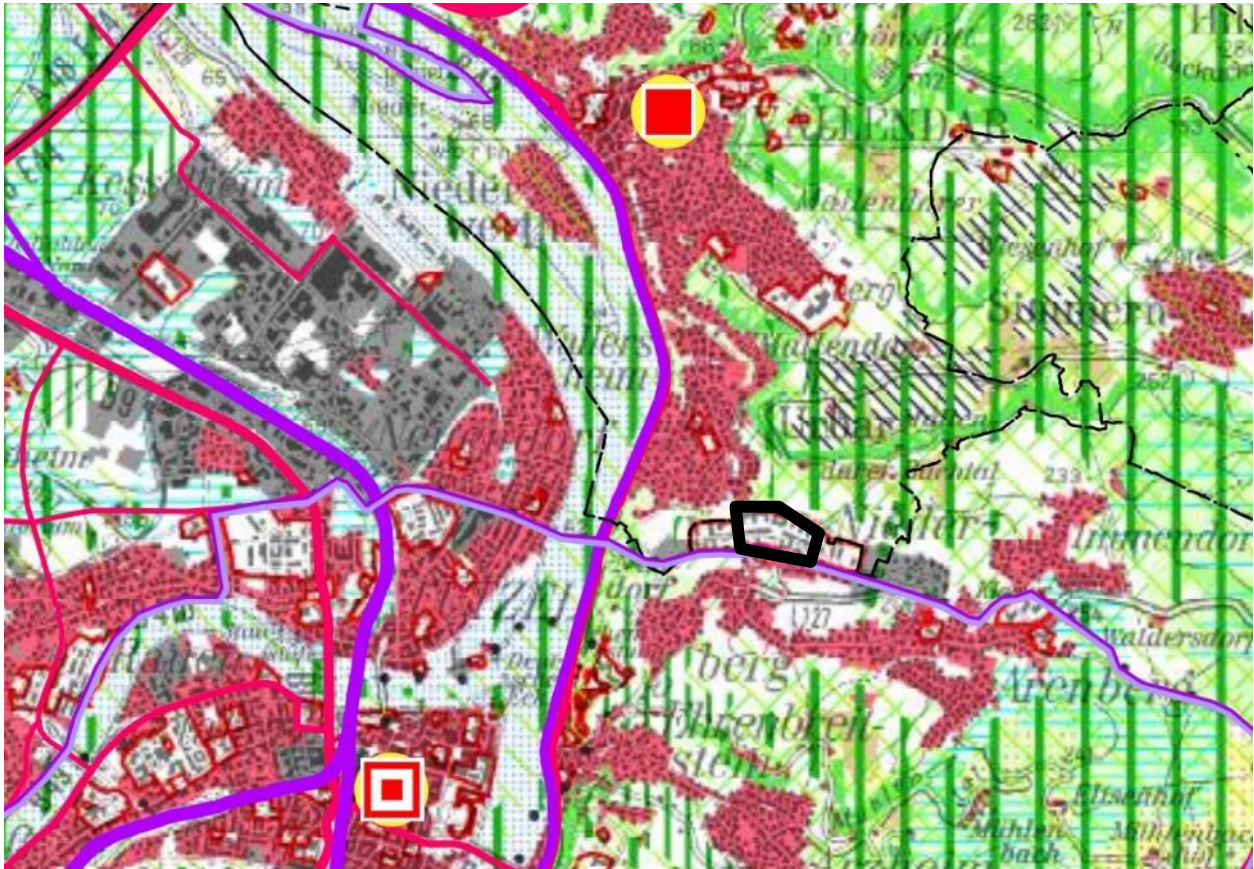


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Darstellung: Planungsgemeinschaft Mittelrhein - Westerwald 2021)

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.

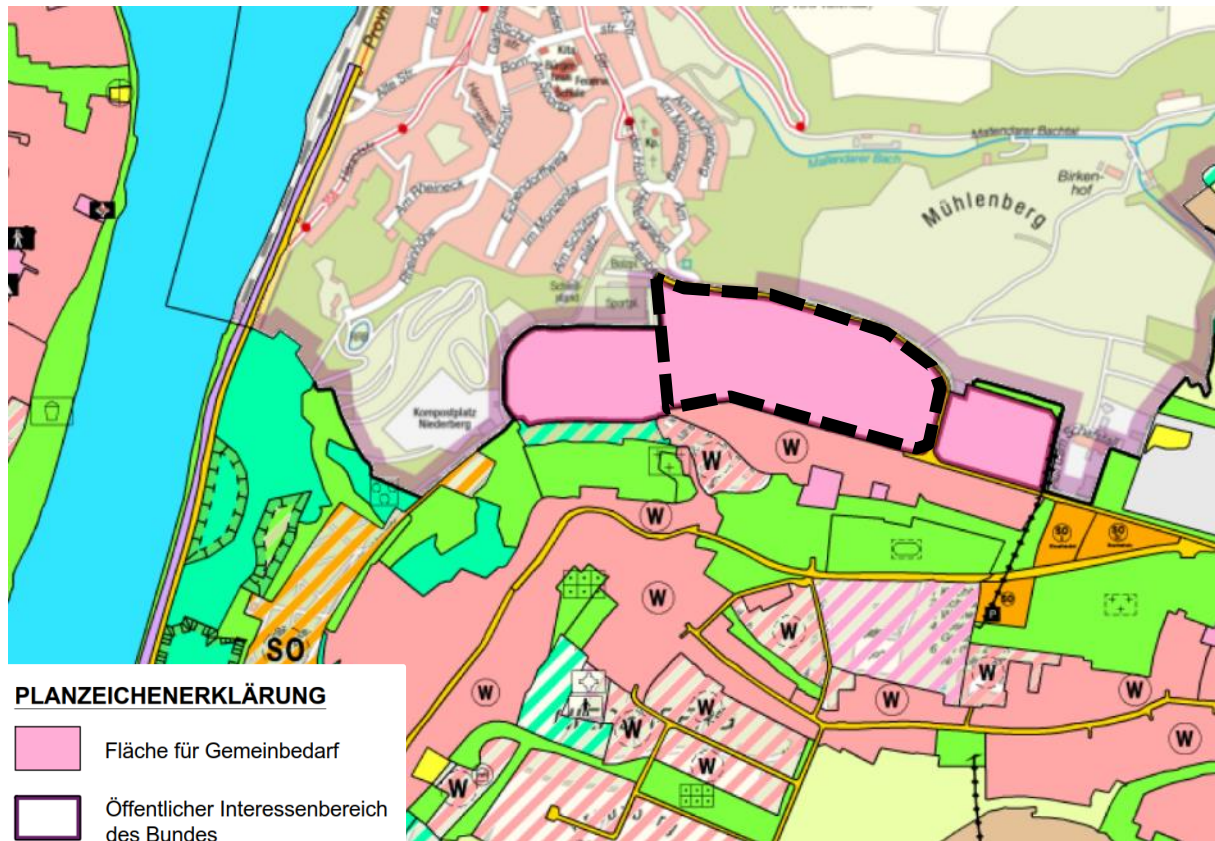


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, Geltungsbereich= schwarz (Darstellung: Stadt Koblenz 2020)

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.

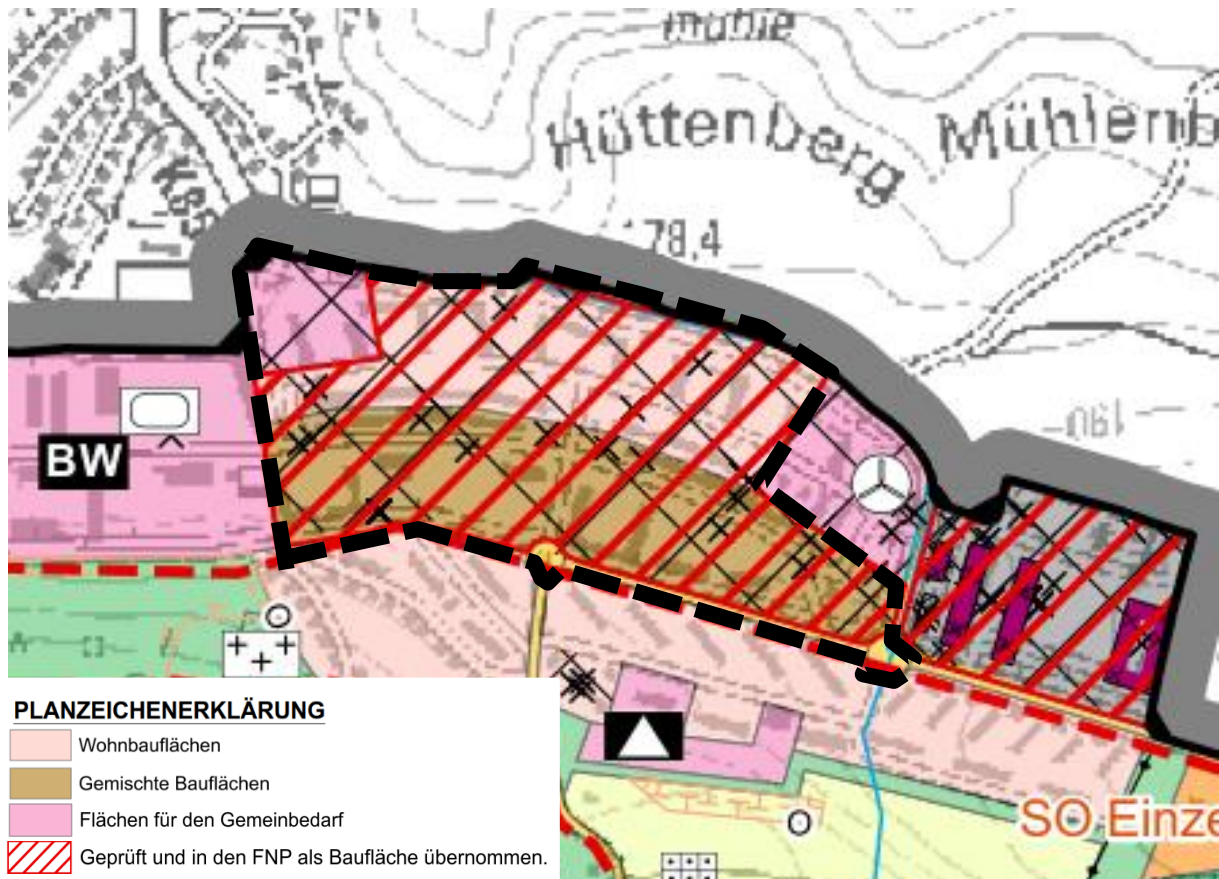


Abbildung 6: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz, Geltungsbereich= schwarz (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

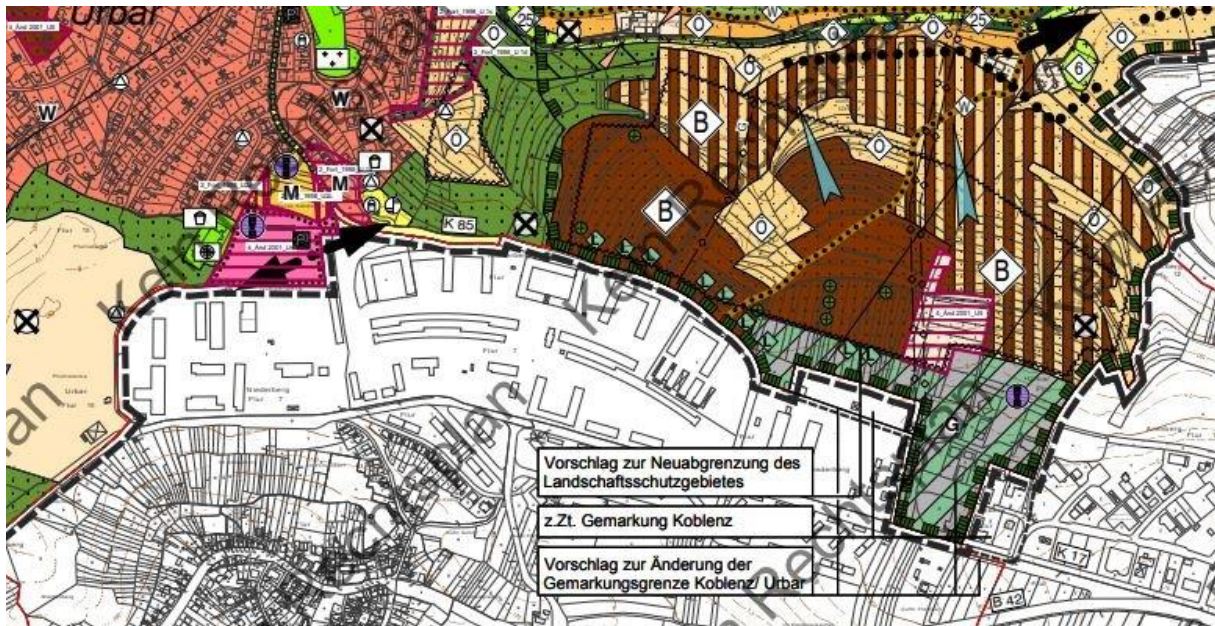
3.3 Angrenzender Flächennutzungsplan (VG Vallendar)

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

- G** Gewerbliche Bauflächen
- Bauflächen mit besonderer grünplanerischer Bindung
- Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmungen:
- B Flächen für extensives Dauergrünland, Kurzfristig (Erosionsschutz)
- O 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.

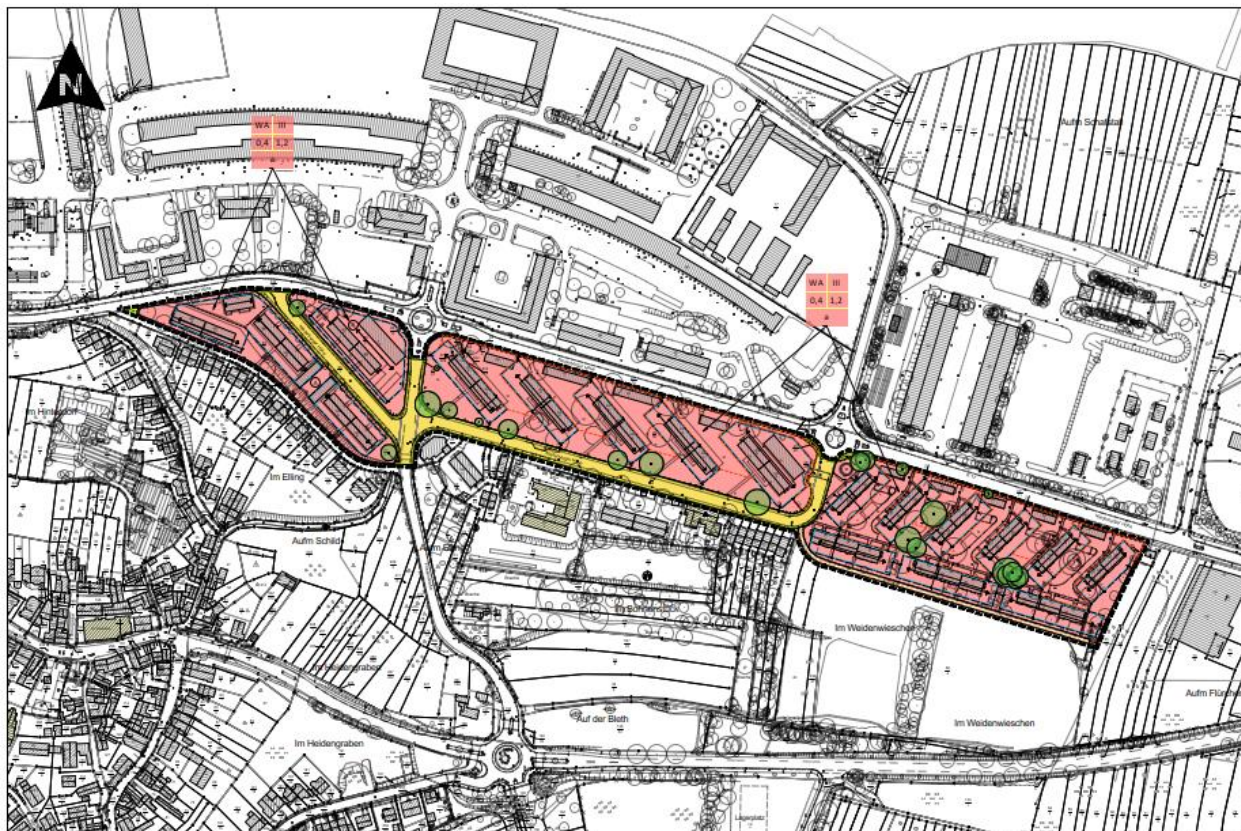


Abbildung 8: *Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ (Darstellung Stadt Koblenz 2023)*

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.

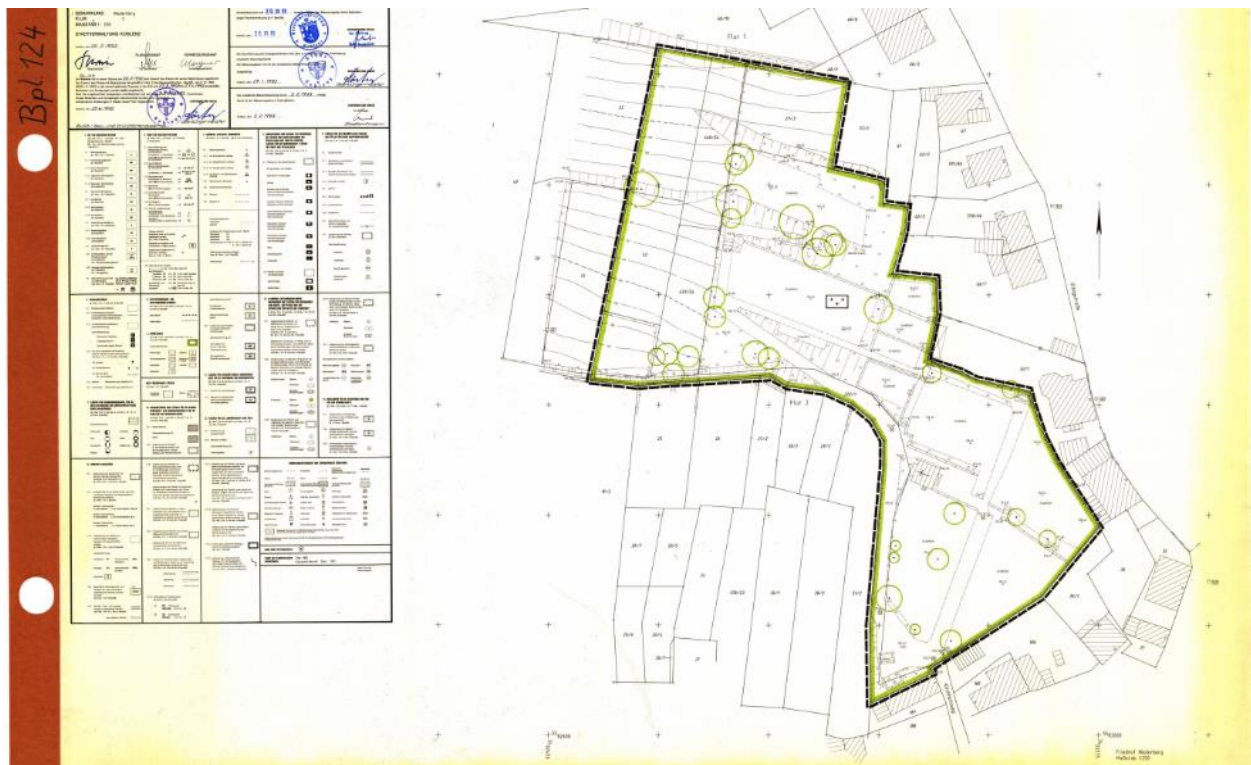


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr.124 „Erweiterung des Stadtteilstädtchens Koblenz-Niederberg“ (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

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.

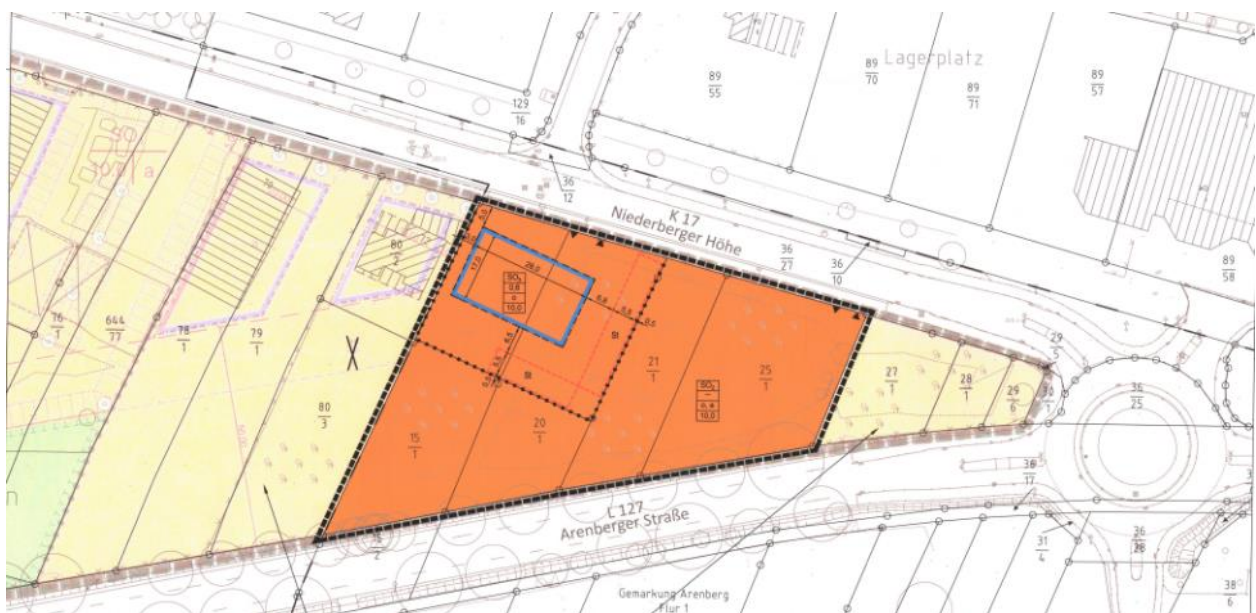


Abbildung 11: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 311 Sonderbaugelände Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L127) (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

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.

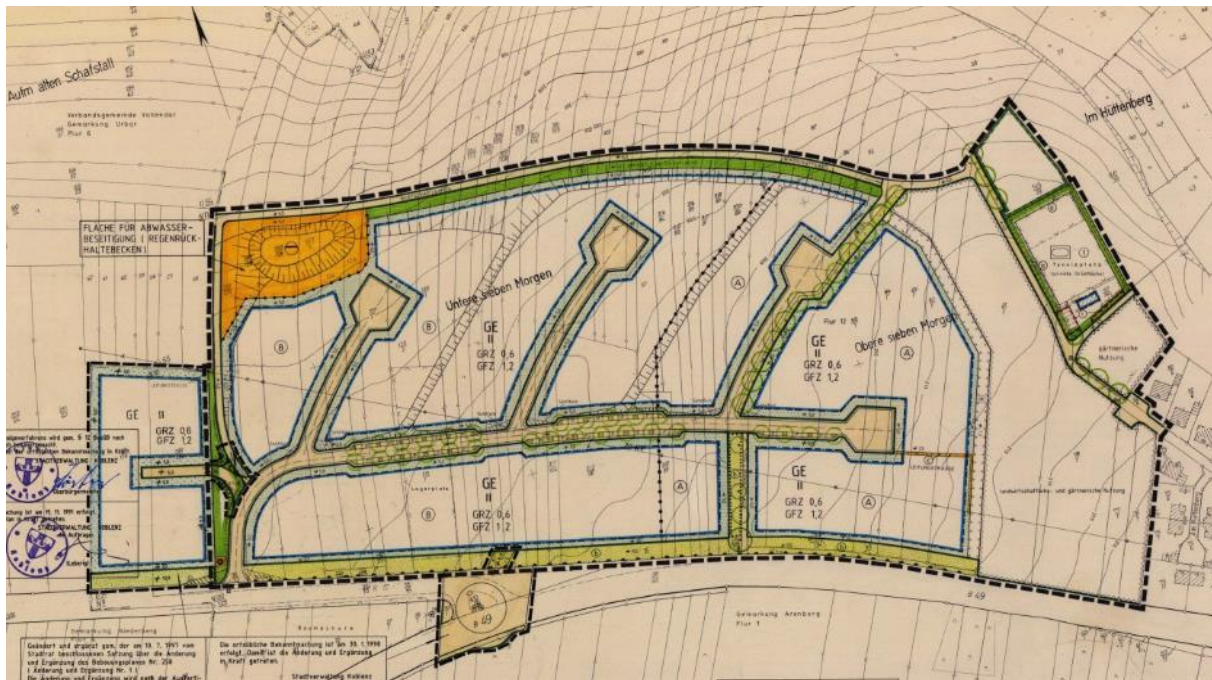


Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 258 Gewerbegebiet Arenberg (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)

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.

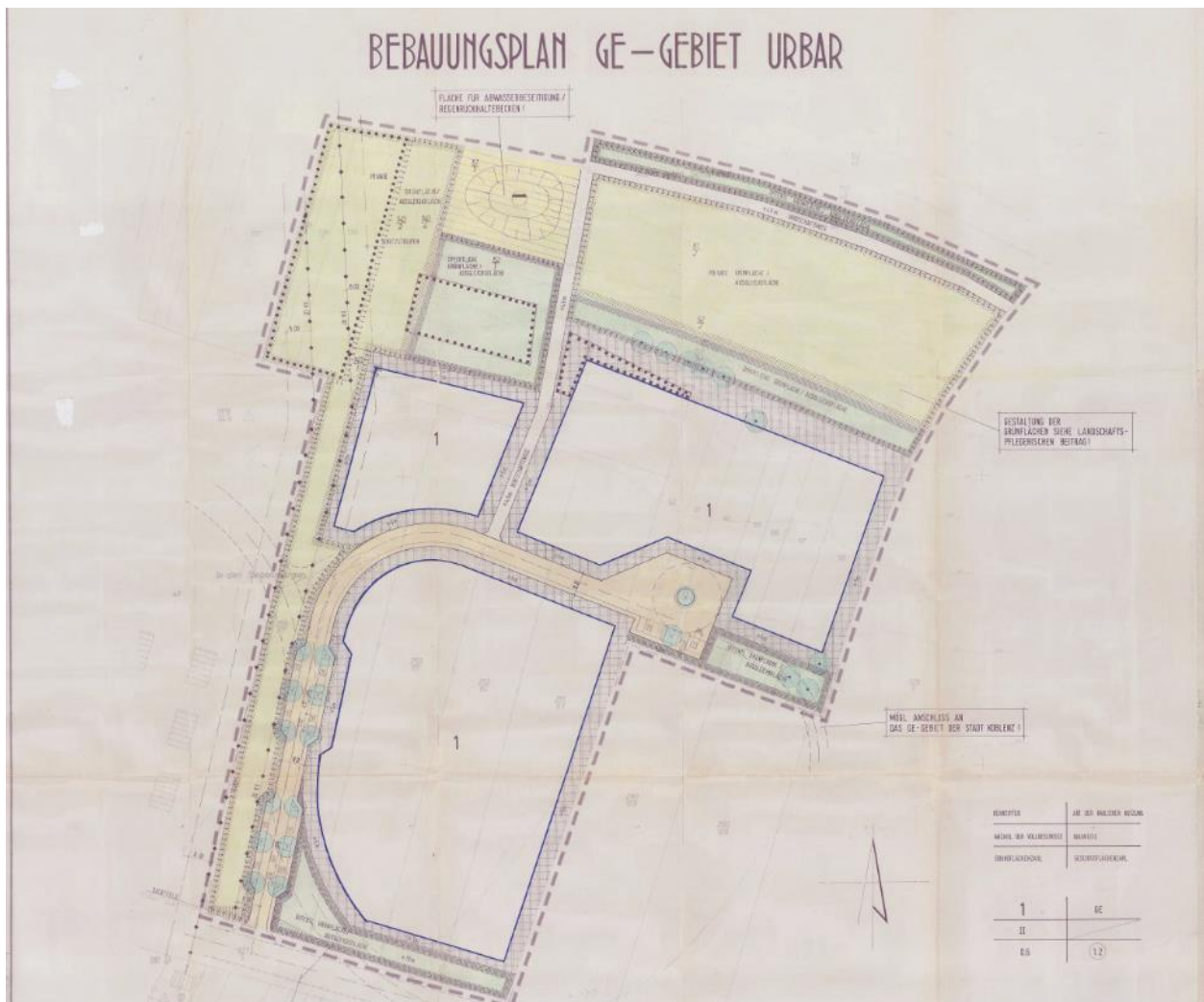


Abbildung 13: Bebauungsplan Gewerbegebiet Urbar (Darstellung VG Vallendar 2021)

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.

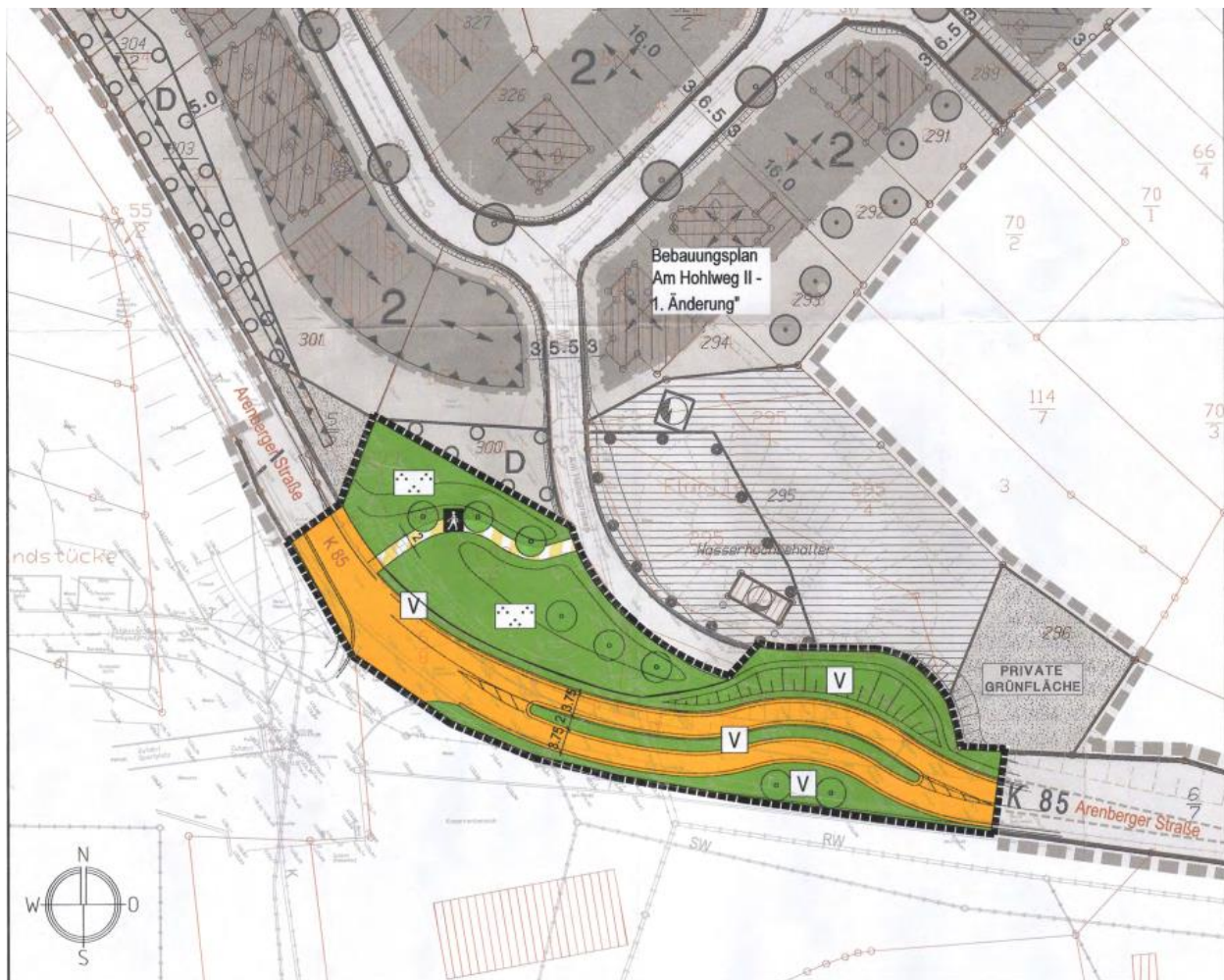


Abbildung 15: Bebauungsplan Am Hohlweg II – 2. Änderung (Darstellung: VG Vallendar 2021)

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.

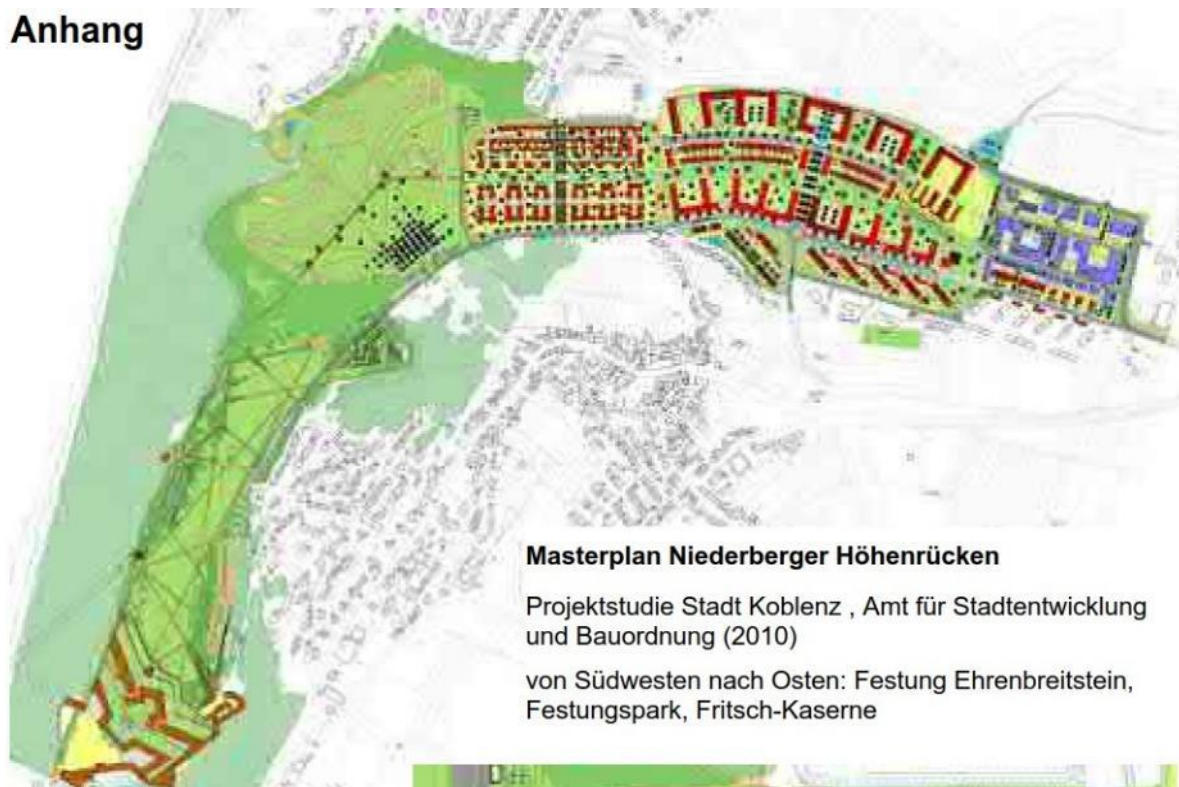
3.6 Informelle Planungen

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 Bebauungskonzept. 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)⁹

Das Teilraum-Mobilitätskonzept rechte Rheinseite Nord liegt mit Stand 16.01.2023 im Entwurf vor. Darin wurde eine Bestandsanalyse zu den Themen:

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

vorgenommen und darauf aufbauend Verkehrsplanerische Konzeptvorschläge erarbeitet.

Dabei wurde explizit die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplangebiet betrachtet und folgende Ziele definiert:

1. Verkehrsvermeidung
2. Verkehrsverlagerung
3. Verkehrsoptimierung

Zur Erreichung der Ziele werden im Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Nr. 293 mit Maßnahmen erarbeitet und definiert.

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

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.

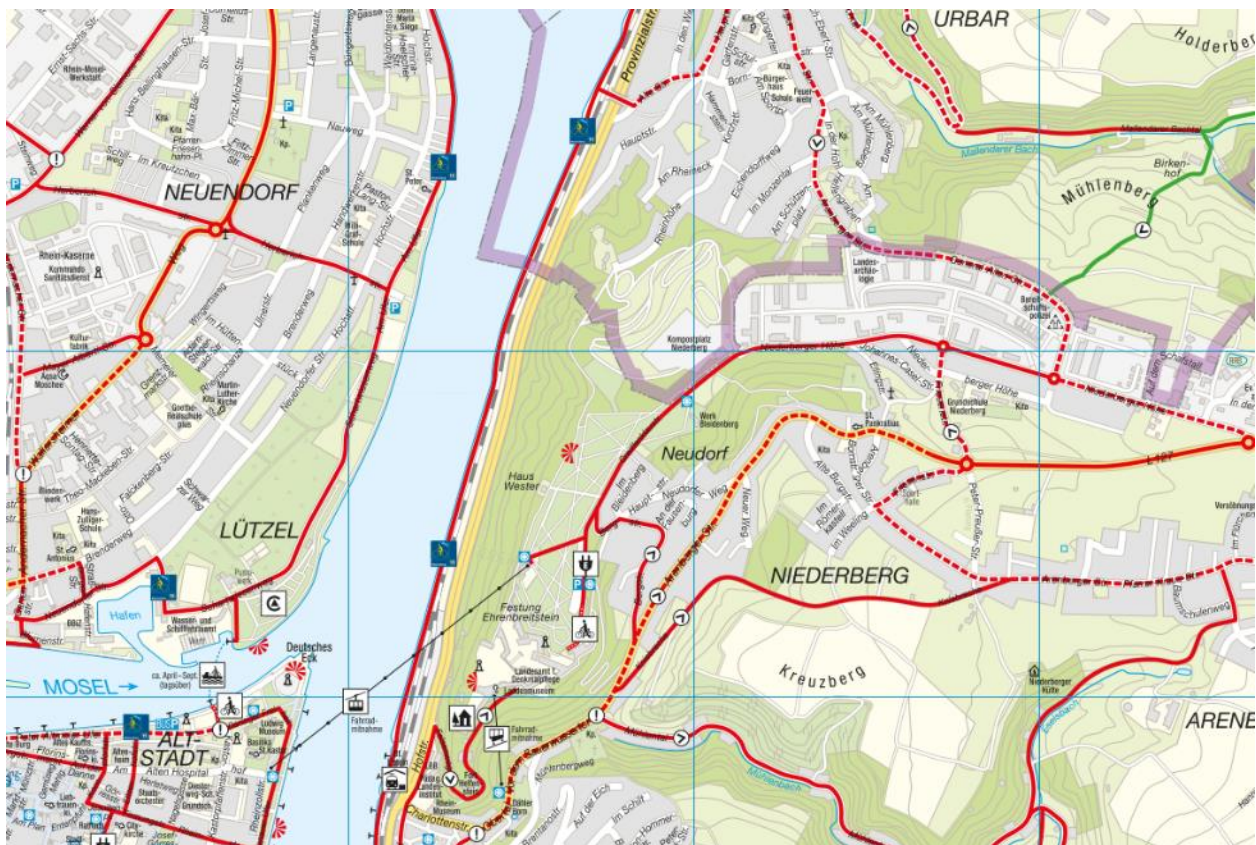


Abbildung 18: Auszug aus dem Fahrradstadtplan Koblenz (Darstellung Koblenz 2015)

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

¹⁰ Stadt Koblenz (2015) Fahrradstadtplan, Koblenz

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

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

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz ist Bestandteil des Flächennutzungsplans. Die Ziele des Landschaftsplanes wurden in den Flächennutzungsplan integriert.

Der wirksame Flächennutzungsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

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

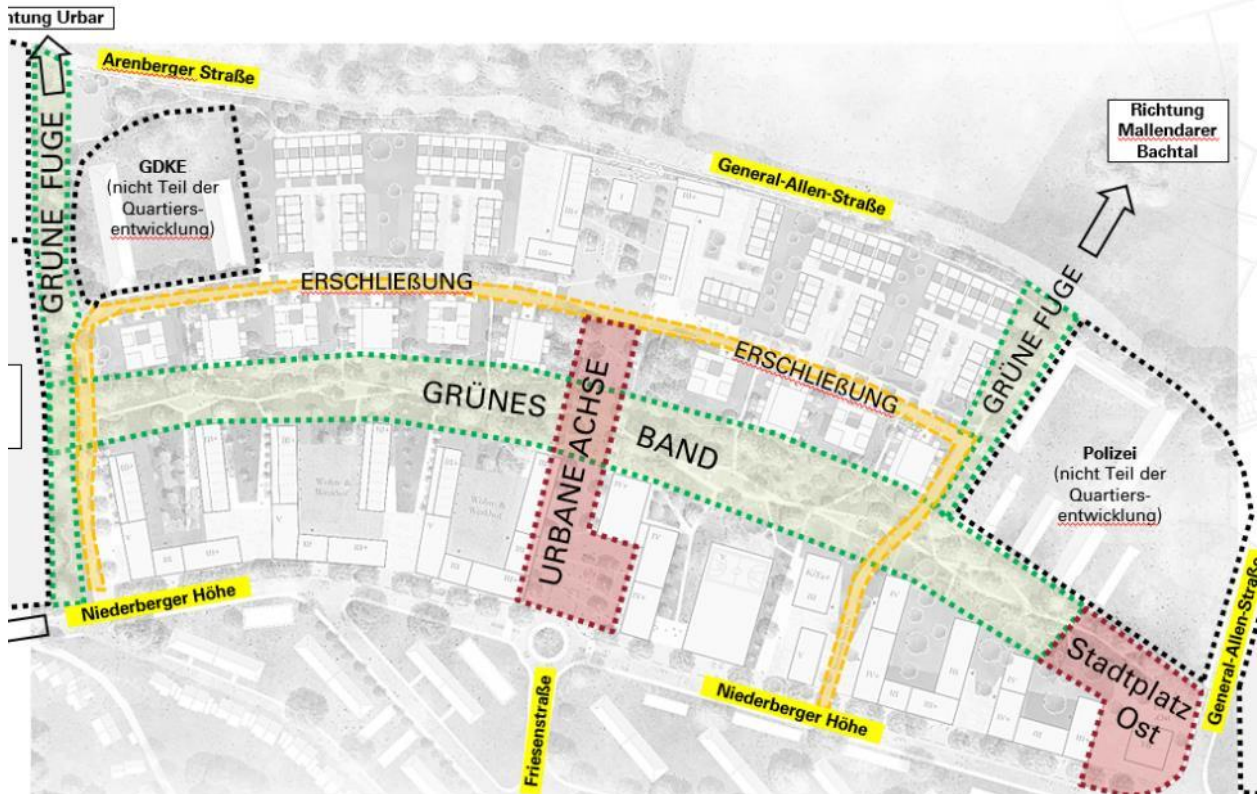


Abbildung 19: Städtebauliches Konzept, Stand Oktober 2022 (Darstellung: BPD Koblenz Niederberg GmbH)

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 Haupteerschließungsfunktion 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 Mannschaftsunterkunftsbauwerke 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. vorgenutzten 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

Mobilitätskonzept

Die Auswirkungen auf den Verkehr werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 durch ein Mobilitätskonzept für den Stadtteil Niederberg durch die Stadt Koblenz sowie zusätzlich durch ein Mobilitätskonzept für das Quartier sowie ein Verkehrsgutachten untersucht.

Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die bereits bestehende Erschließungsstraße Niederberger Höhe über zwei Zufahrten erschlossen.

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

Verkehrsgutachten¹⁴

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde der Verkehrsraum vom Knotenpunkt L 127 /Pfarrer-Kraus-Straße bis zu den drei Lichtsignalanlagen-geregelten (LSA-geregelten) Knotenpunkten an der B 42 (B 43 / Urbarer Straße; B 42 / Hauptstraße; B 42 / 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 2022)

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. 3.270 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 (September 2022): Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten Quartier Festungspark – Fritsch Teil: Verkehrsgutachten, September 2022

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.

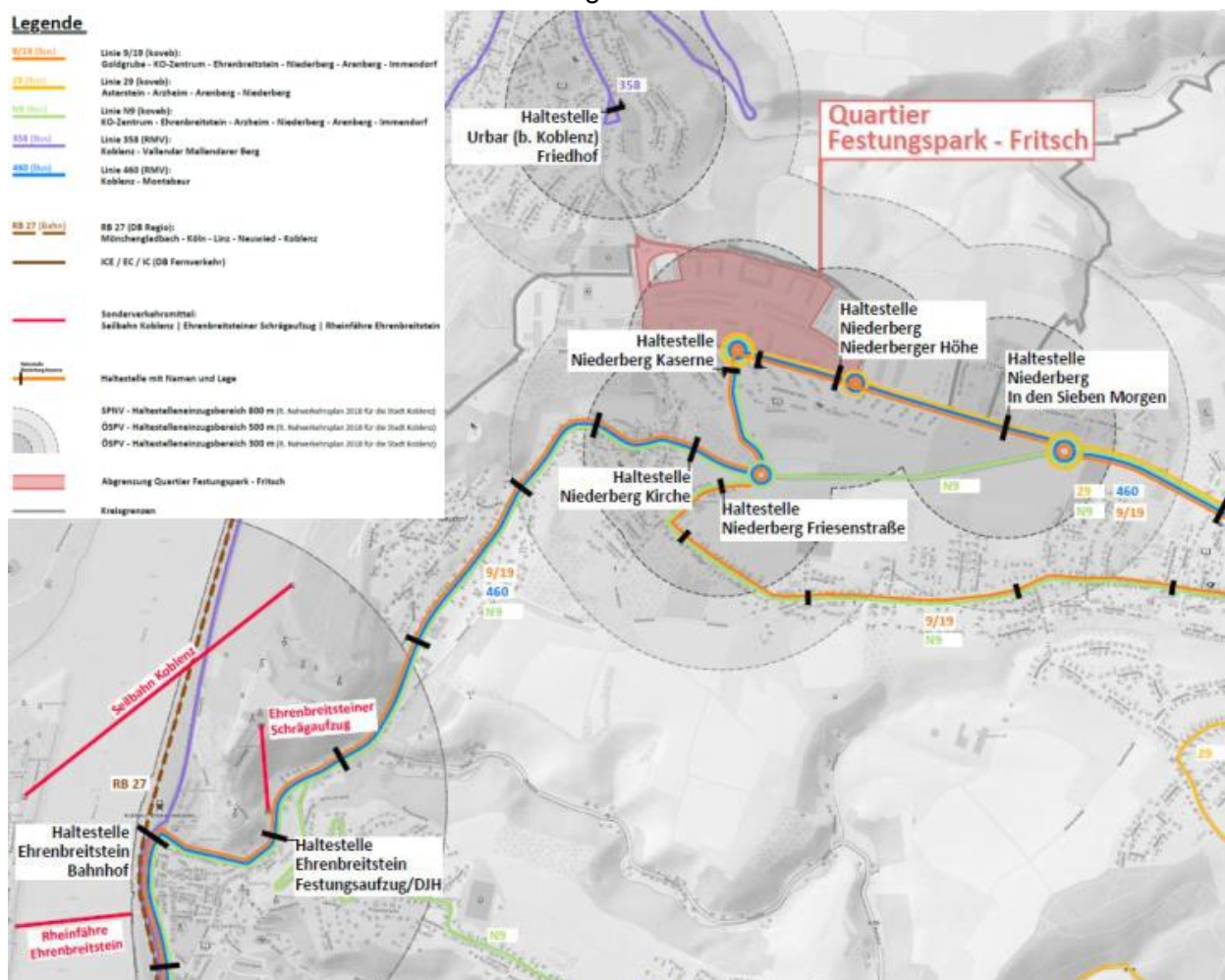


Abbildung 21: Übersichtskarte ÖPNV (Darstellung: SHG 2022) Fußgänger / Radverkehr

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.

III UMWELTBERICHT

Vorbemerkung

Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 293 „Quartier Festungspark – ehem. Fritsch-Kaserne“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Eine vertiefende Darstellung des Umweltberichtes sowie der Ergebnisse der Fachgutachten erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 293 „Konversion Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“.

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Planung ist die Revitalisierung und qualitative Aufwertung des Areals des ehemaligen Unterkunftsgebietes der Fritsch Kaserne zu einem lebendigen, gemischt strukturierten Quartier.

Zur städtebaulichen Entwicklung der Liegenschaft hat die Stadt Koblenz parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Konversion Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsgebiet“ beschlossen.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Reaktivierung und qualitative Aufwertung des Areals des ehemaligen Unterkunftsgebietes 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.

Beschreibung der Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vollständig als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit dem Zusatz „öffentlicher Interessenbereich des Bundes“ dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht im Süden und Westen des Plangebietes gemischte Bauflächen vor. Im Norden und Nordosten des Plangebietes werden Wohnbauflächen dargestellt. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtung dargestellt.

Standort der geplanten Vorhaben

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 Unterkunftsgebietes der

Fritsch Kaserne. Ausgenommen sind die Gebäude der Landespolizei im nordöstlichen Bereich des ehem. Unterkunftsgebietes.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13,3 ha.



Abbildung 22: Luftbild mit Abgrenzung in weiß (Darstellung: Stadt Koblenz 2017)

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13,3 ha. Das Plangebiet ist durch die militärische Vornutzung geprägt. Aktuell ist das Plangebiet - mit Ausnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - vollständig ungenutzt.

Durch die Planung ergeben sich keine neuen Eingriffe in Grund und Boden und somit keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bislang nicht genutzter Flächen. Es handelt sich um eine Planung der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer Fläche. Eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen findet nicht statt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur so weit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

Es erfolgt jeweils eine verbal-deskriptive Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz „öffentlicher Interessenbereich des Bundes“ in gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Für die Darstellung der Auswirkungen werden die wesentlichen Ergebnisse aus den Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 293 berücksichtigt und wiedergegeben.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv.

Zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 wird ein Fachbeitrag Naturschutz¹⁶ erstellt, dessen Fachbelange im Rahmen dieses Umweltberichtes berücksichtigt werden. In diesem Umweltbericht werden die Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung des Bebauungsplans Nr. 293 verbal-deskriptiv zusammenfassend dargestellt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Darstellung von Landschaftsplänen.

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

¹⁶ Sweco GmbH (Dezember 2023): Fachbeitrag Naturschutz, Koblenz

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.

Die Aussagen werden in den schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen werden im Parallelverfahren des Bebauungsplans Nr. 293 ermittelt und festgelegt.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB **Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB **Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.**

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.**

§ 44 ff. BNatSchG **Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.**

§ 19 BNatSchG **Umweltschäden**

Zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 wurde eine Artenschutzfachbeitrag¹⁷ erstellt. Diese beinhaltet:

- a. Potenzialanalyse bzgl. des Vorkommens geschützter Arten
- b. Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten im Jahr 2021.
 - i. Fledermäuse, von Januar bis Oktober
 - ii. Bilche (Haselmaus), von März bis November
 - iii. Vögel, von März bis Juni
 - iv. Reptilien, von Mai bis Oktober
 - v. Schmetterlinge, von Ende Juli bis Mitte August
- c. Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- d. Darstellung bzgl. der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.

¹⁷ Sweco GmbH (Dezember 2023): Fachbeitrag Artenschutz, Koblenz.

- e. Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.
- f. Gesonderte Erfassung und Dokumentation der in § 19 BNatSchG genannten Arten und Lebensräume im Fachbeitrag Naturschutz.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend wiedergegeben.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotope.

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich nachfolgende für die Planung relevante Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes:

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete und -objekte. Auf dem Kasernengelände selbst kommen keine FFH-Lebensraumtypen vor.

In der Umgebung befinden sich:

- FFH-Gebieten „Mittelrhein“ (FFH-5510-301) in ca. 1 km Entfernung; aufgrund der Entfernung sowie der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes ist keine FFH-Vorprüfung/Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Das FFH-Gebiet ist nicht durch die Planung betroffen.
- Landschaftsschutzgebiet „Mallendarer Bachtal“ (07-LSG-7137-015) in ca. 20 m Entfernung; es sind keine Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich. Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet, z. B. visuelle Auswirkungen, werden in der schutzgutbezogenen Bewertung betrachtet.
- Naturdenkmal „Ehemaliger Steinbruch Nellenköpfchen“ (ND-7111-002) in ca. 900 m Entfernung; es sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.
- Gesetzlich pauschal geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG: zwei Abschnitte des Mallendarer Baches, ein Felsen an der Steinebachsmühle im Mallendarer Bachtal sowie ein Halbtrockenrasen und ein verbuschter Halbtrockenrasen an der Blumsmühle im Immendorfer Bachtal. Die gesetzlich geschützten Biotope liegen mindestens zwischen 400 und 1.000 m vom Plangebiet entfernt, so dass Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die geschützten Biotope ausgeschlossen werden können.
- Biotopkomplex „Mallendarer Bachtal“ (BK-5611-0021-2007) in ca. 75m Entfernung sowie „Streuobstwiesen bei Immendorf“ (BK-5611-0569-2006). Aufgrund der Entfernung werden Auswirkungen auf die Schutzziele und die Biotopkomplexe ausgeschlossen.

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.
--------------------------	--

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Es wurde geprüft, ob Teile der in der ehemaligen Kaserne vorhandenen Gehölzbestände inzwischen als Wald i. S. d. Waldgesetzes anzusehen sind. Ergebnis der Prüfung ist, dass aus

naturwissenschaftlicher Sicht (Biotoptypenkartierung auf dem Gelände der Fritsch-Kaserne) kein Waldbestand vorkommt und auch nach § 3 WaldG RLP keine Waldbestände vorhanden sind.

Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbal-deskriptiv (vgl. Kap. 1.1). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung zur Konversion und insbesondere zur Wiedernutzbarmachung von Flächen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**

§ 1 BBodSchG **Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.**

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele wird zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 ein Fachgutachten¹⁸ mit Untersuchungen zum Baugrund, Bodenschutz- und abfallrechtliche Beurteilung vorhandener Altlasten und Verdachtsflächen, Aussagen zu Kampfmitteln, möglichem Bergbau und Bunkeranlagen und Stollen erstellt. Die Ergebnisse werden zusammenfassend im Rahmen dieses Umweltberichtes wiedergegeben und berücksichtigt.

Im Plangebiet kommen keine seltenen oder schutzwürdigen Böden vor. Hinweise auf Bodendenkmale und archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.¹⁹

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und natürlichen Bodenfunktionen auf Grundlage vorhandener Daten. Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal beschrieben und bewertet.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.**

§ 1 WHG **Schutz der Gewässer.**

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt für die Flächennutzungsplanänderung verbal-deskriptiv. Die Ergebnisse der zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 Fachgutachten (Masterplan Medien und Verkehr)²⁰ mit Aussagen zum Entwässerungskonzept, dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, einer Wasserhaushaltsbilanz sowie Starkregenereignissen werden hierbei berücksichtigt.

¹⁸ Dipl.-Ing Jens Schopphoven: Fachbeitrag Baugrund / Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bergbau für das Projekt Konversionsfläche Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich, 26.10.2022

¹⁹ Sweco GmbH (Dezember 2023): Fachbeitrag Artenschutz, Koblenz.

²⁰ Ingenieurbüro Becker: Masterplan Medien und Verkehr – Erläuterungsbericht Bedarfsplanung, Oktober / Januar 2022 / 23

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung der hydrogeologischen Ausgangssituation auf Grundlage vorhandener Daten und der Bewertung der Wasserhaushaltsfunktionen. Auswirkungen auf das Grundwasser werden verbal-deskriptiv berücksichtigt. Für Grundwasserschäden oder -verunreinigungen liegen keine Anhaltspunkte vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB

Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.

§ 54 ff. WHG

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes, welches Teil des Masterplans Medien und Verkehr²¹ ist, insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser sowie zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen.

Im Rahmen Planung fand eine Fortschreibung des Regenwasserkonzeptes²² statt. Dieses beschäftigt sich mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser sowie zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen. Die Ergebnisse ersetzen damit die Ausführungen des Masterplans Medien und Verkehr zum Thema Niederschlagswasserentwässerung.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB

Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

Die Berücksichtigung der Belange des bundesweiten ROP Hochwasserschutz erfolgt in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung. Daraus ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

§ 51 WHG

Wasserschutzgebiete.

§ 53 WHG

Heilquellenschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB

Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB

Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).

²¹ Ingenieurbüro Becker: Masterplan Medien und Verkehr – Erläuterungsbericht Bedarfsplanung, Oktober / Januar 2022 / 23

²² Henning Larsen: Integrierte Regenwasserkonzept Ellinger Höhe, B-Plan 293 „Quartier Festungspark-Fritsch“, 01.02.2024

§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Im Umweltbericht erfolgt die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft verbal-deskriptiv. Dabei wird auch die Klimafolgenanpassung berücksichtigt, wobei diese auch teilweise bereits im Rahmen der Beurteilung anderer Schutzgüter, z. B. Wasserhaushalt – Starkregenereignisse dargestellt werden.

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele wurde zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 ein Fachgutachten²³ zur Betrachtung der lokalklimatischen Verhältnisse erstellt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend berücksichtigt.

Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Der Luftreinhalteplan der Stadt Koblenz sowie dessen Fortschreibung und die Fortschreibung und Aktualisierung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Koblenz²⁴ werden im Umweltbericht herangezogen.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungseignung erfolgt verbal-deskriptiv unter Heranziehung der Ergebnisse des Fachbeitrags Naturschutz zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.

²³Peutz: Klimauntersuchung zum B-Plan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz, 19.08.2022, Druckdatum 18.10.2022

²⁴ Stadt Koblenz, Büro des Oberbürgermeisters, Abteilung Klimaschutz, unter Mitwirkung der Fachämter (Juli 2020): KLIMASCHUTZKONZEPT AKTUALISIERUNG UND FORTSCHREIBUNG

Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.

§ 50 BImSchG

Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Im Umweltbericht erfolgt die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele verbal-deskriptiv.

Lärmaktionsplan Stufe 2 /Stufe 3^{25/ 26}

Der Lärmaktionsplan Stufe 2 für die Stadt Koblenz liegt seit Januar 2017 vor. Dieser beinhaltet keine Aussagen zum Plangebiet. Der Lärmaktionsplan Stufe 3 für die Stadt Koblenz aus dem Jahr 2018 enthält keine Änderung gegenüber der Lärmaktionsplanung Stufe 2. Demnach sind ebenfalls keine Aussagen zum Plangebiet enthalten.

Luftreinhalteplan Koblenz²⁷

Der Luftreinhalteplan Koblenz wurde im Jahr 2022 fortgeschrieben. Dieser trifft keine Aussagen zur Bestandssituation im Plangebiet.

Zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 werden folgende Gutachten erstellt, die zusammenfassend im Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden:

Das Lärmgutachten²⁸ beinhaltet die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr (insbesondere auf den Straßen Niederberger Höhe, General-Allen-Straße, Friesenstraße und bis zu 7 Straßenabschnitte innerhalb des Plangebiets) sowie die Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmeinwirkungen und -veränderungen in der Umgebung des Plangebiets. Ebenfalls wurden die Sportanlagenlärmeinwirkungen im Plangebiet durch den bestehenden Sportplatz nordwestlich des Plangebiets (Sportplatz Urbar) sowie die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch bestehende gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebiets (Technische Bereiche West und Ost der Fritsch-Kaserne, Parkplatz der 3. Einsatzhundertschaft der Polizei) berücksichtigt.

Das Luftschadstoffgutachten²⁹ beinhaltet die Betrachtung der lufthygienischen Verhältnisse unter Beachtung der Grenzwertvorgaben der 39. BImSchV insbesondere für die Luftschadstoffe No₂, PM₁₀ (inhalierbarer Feinstaub) und PM_{2,5} (lungengängiger Feinstaub).

²⁵ Stadt Koblenz Umweltamt (Oktober 2016): Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Koblenz

²⁶ Stadt Koblenz Umweltamt (August 2018): Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Koblenz

²⁷ Stadt Koblenz Umweltamt (Januar 2020): Luftreinhalteplan Koblenz Fortschreibung

²⁸ FIRU GfI mbH Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Quartier Festungspark – ehem. Fritsch Kaserne“ in Koblenz, 07.02.2024

²⁹ Peutz Consult GmbH: Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz, 12.08.2022

Im Planungsprozess wurde eine ergänzende Stellungnahme³⁰ zu der Novellierung der EU-Luftqualitätsrichtlinie abgegeben. Darin werden deutliche Verschärfungen der Grenzwerte für Luftschadstoffkonzentrationen angestrebt, welche sich an den aktuellen globalen Luftgüteleitlinien der Weltgesundheitsorganisation für Feinstaubpartikel (PM_{2,5} und PM₁₀), Ozon, Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid orientieren.

Zur Entwicklungsfähigkeit einer wohnbaulichen Entwicklung im ehemaligen Kasernenbereich werden die Ergebnisse des Gutachtens Auswirkungen der ehemaligen Deponie Koblenz-Niederberg auf den technischen Bereich West der Fritsch Kaserne³¹ zur Prüfung der Realisierbarkeit einer zukünftigen Wohnbebauung auf der Konversionsfläche der Fritsch Kaserne im Stadtteil Koblenz-Niederberg berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens können auf die Entwicklung im Plangebiet übertragen werden.

Die Auswirkungen auf Lärm- und Staubemissionen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden können auf nachfolgenden Planungsebenen mit konkreten Maßnahmen berücksichtigt werden. Die Auswirkungen sind temporär und beschränken sich auf die Bauphase. Da die Realisierung in mehreren Bauphasen erfolgen wird, ist für die jeweiligen Zeiträume mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine nähere Betrachtung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Radon

Auf der Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU), Rheinland-Pfalz, sind alle wesentlichen Radoninformationen aufgeführt. Das Radonpotential im Plangebiet ist der Karte des Radonpotentials für Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet. Daher wird das Thema Radon nicht weiter betrachtet.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf das UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal erfolgt im Fachbeitrag Naturschutz des im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 293. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Welterbestätte zu erwarten. Im Umweltbericht erfolgt dahingehend keine weitere Berücksichtigung.

³⁰ Peutz Consult GmbH: Erwiderung auf die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Koblenz zur Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne –ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz, 24.08.2023

³¹ Björnßen Beratende Ingenieure GmbH (2009) Auswirkungen der ehemaligen Deponie Koblenz-Niederberg auf den Technischen Bereich West der Fritsch-Kaserne

Für wesentliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung vor. Die Betrachtung kann daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 Abs. 5 BauGB Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

§ 1 EEG³²/§ 1 EEWärmeG³³ Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und -nutzung erfolgt im Umweltbericht verbal-deskriptiv.

Zur Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung wird zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 ein Energiekonzept³⁴ erstellt, dessen Ergebnisse zusammenfassend berücksichtigt werden.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet werden. Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege durch Siedlungsabfälle nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden oder Eingriffen in den Boden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen werden zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 im Fachbeitrag Baugrund / Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bergbau mituntersucht. Die Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

³² Erneuerbare-Energien-Gesetz

³³ Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

³⁴ evm: Quartier Festungspark-Fritsch Energiekonzept, 10.01.2022

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen. Auf eine weitere Darstellung im Rahmen des Umweltberichtes wird daher verzichtet.

1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB

Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB

Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiets auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist neben verschiedenen Gebäuden und versiegelten Verkehrsflächen durch unterschiedliche, teilweise alte Baum- und Gehölzbestände geprägt. Ein großer Teil der Flächen des Geländes ist versiegelt oder befestigt und wurde teilweise durch Ruderalfluren überdeckt. In vielen Bereichen ist die Sukzessionsentwicklung seit Aufgabe der Nutzung vorangeschritten.

In der Biotoptyperfassung wurden auf dem Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne zahlreiche ältere und alte Bäume festgestellt, die eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Weiterhin konnten Vorkommen von zwei Orchideenarten (Großes Zweiblatt (*Listera ovata*) und Breitblättrige Ständelwurz (*Epipactis helleborine*)) mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt festgestellt werden.

Zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 wurde eine Artenschutzuntersuchung für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge und Haselmaus durchgeführt.

Im Ergebnis des Arteninventars konnten

- 13 Fledermausarten,
- 30 Vogelarten, davon 3 rote Listearten,
- 35 Mauereidechsen (mit Korrekturfaktor 10 → 350 Individuen),
- 4 Schmetterlingsarten (darunter Spanische Flagge)
- keine Haselmausfunde

festgestellt werden. Weiterhin gelangen Zufallsfunde weiterer Arten mit der Erdkröte und dem Hirschkäfer.

Bewertung

Die vorkommenden Baum- und Gehölzstrukturen besitzen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt, im Landschaftsbild und für das Lokalklima. Diese sind gegenüber Eingriffen besonders empfindlich und bei Planungsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen. Ebenfalls besitzen die beiden Orchideenarten eine hohe Bedeutung im Naturhaushalt.

Das Plangebiet besitzt für die verschiedenen festgestellten Arten teilweise eine hohe Bedeutung. Teilweise besitzen die Gebäude sowie die alten Bäume Quartierspotentiale für die vorkommenden Fledermausarten. Ebenfalls ist den älteren Baum- und Gehölzbeständen eine hohe Bedeutung für die Avifauna zu attestieren. Die im Plangebiet vorkommende reproduzierende Mauereidechsen-Population ist besonders empfindsam gegenüber Eingriffen und im Rahmen der Planung besonders zu berücksichtigen. Die vorkommenden blütenreichen Säume und Hochstaudenflure besitzen eine besondere Bedeutung für die Schmetterlingsfauna als Lebens- und Nahrungsräume.

2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst den Unterkunftsbereich der ehemaligen Fritsch-Kaserne. Die Fläche wird derzeit zum Großteil nicht genutzt. Die Ausnahme bildet die General Direktion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDEK) im Nordwesten des Plangebietes.

Ein großer Teil des Plangebietes ist mit Gebäuden bestanden oder durch Verkehrsflächen und Park-/ Abstellplätze versiegelt. In der Bestandssituation sind ca. 7,9 ha Fläche des Geländes der ehemaligen Fritsch-Kaserne versiegelt und bebaut, lediglich 4,6 ha des Geländes der ehemaligen Kaserne sind unversiegelt. Auch bei den nicht versiegelten Freiflächen handelt es sich nicht um natürlich gewachsene Böden. Hier erfolgten bereits anthropogene Eingriffe und Überprägungen.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die Vornutzung (Bebauung und Versiegelung) als vorbelastet einzustufen.

Naturräumliche Zuordnung / Geologie und Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Mittelrheinisches Becken (291)“, die Teil der Großlandschaft „Mittelrheingebiet (29)“ ist. Kleinräumig ist das Plangebiet

naturräumlich der Ehrenbreitsteiner Randterrasse im Neuwieder Beckenrand (291.12) zugeordnet.

Im Plangebiet stehen unter dem bereichsweise vorhandenen Oberboden und den Verkehrsflächenbefestigungen Auffüllungen über Gehängelehm und Lößböden sowie vulkanischen Ablagerungen, Lehm- und Terrassenablagerungen über Verwitterungslehm und devonischer Fels an.

Zudem ist bekannt, dass sich westlich bzw. bergseitig der Baumaßnahme die „Tongrube Urbar“ befand, die seit ca. Mitte des vergangenen Jahrhunderts als Mülldeponie genutzt wurde. In dieser Deponie wurde auch Klärschlamm sowie umweltschädlicher und umweltgefährdender Abfall verfüllt. Weite Bereiche der ehemaligen Tongrube wurden zudem mittlerweile mit Wohngebäuden überbaut.³⁵

Nach den Bodenflächendaten des LGB (2013) ist das Plangebiet der Bodengroßlandschaft (BGL) der „Lösslandschaften des Berglandes“ zuzuordnen. Hier überwiegen Braunerden aus Lösslehm mit Bimstephra, die aus tiefgründigen Auflagerungen über Lösslehm entstanden sind. Für das Plangebiet selbst macht das LGB keine Angaben zur Bodenart. Direkt angrenzend werden als Bodenarten jedoch Lehme und sandige Lehme angegeben, die vermutlich auch für das Plangebiet zutreffen. Dies deckt sich mit den Untersuchungsergebnissen der vorliegenden Fachgutachten.

Altlasten

Gemäß Stellungnahme der SGD Nord vom 09.12.2021 ist der Unterkunftsbereich der Liegenschaft mit der Registrier-Nr. 111 00 000-0019 und der Bezeichnung „ehem. BW-Truppenunterkunft Fritsch Kaserne“ als Altstandort im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen. Die Grenzen der Flächennutzungsplanänderung sind nahezu identisch mit den Grenzen der Altstandortsfläche.

Das Gelände ist zum Teil großflächig aufgefüllt worden, hierdurch ergeben sich bei Baumaßnahmen abfallrechtliche Einstufungen (z.T. als gefährlicher Abfall).

Bei der Untersuchung von Schwarzdecken wurde in drei von elf Proben festgestellt, dass sie pech- bzw. teerhaltig sind. Auch hier wäre ein Aushub als gefährlicher Abfall einzustufen und entsprechend zu entsorgen.

Kampfmittel

Nahezu das gesamte Plangebiet ist in der Luftbildauswertung durch die Oberfinanzdirektion Niedersachsen Bau und Liegenschaften als kampfmittelverdächtige Fläche inklusive Deckungslöcher dargestellt. Dies bedeutet, dass auf der Fläche Kampfmittelbelastungen vermutet werden und bei Eingriffen in den Boden mit solchen Funden zu rechnen ist.

³⁵ Dipl.-Ing Jens Schopphoven: Fachbeitrag Baugrund / Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bergbau für das Projekt Konversionsfläche Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich, 26.10.2022

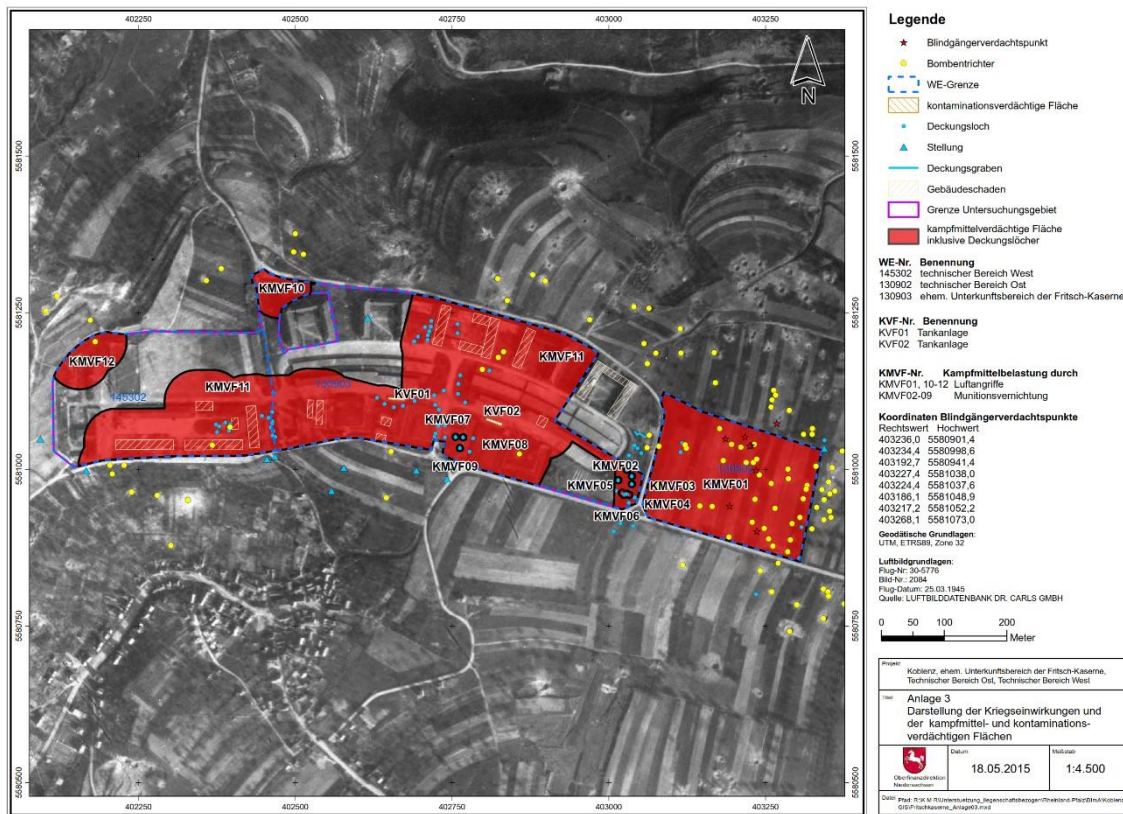


Abbildung 23: Darstellung der Kriegseinwirkungen und der kampfmittel- und kontaminationsverdächtigen Flächen (Oberfinanzdirektion Niedersachsen, 18.05.2015)

Bergbau

Gemäß dem Schreiben vom 08.02.2022 des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Urbar" (Eisen, Kupfer), "Schwarzmann" (Braunkohle) und "Bauer" (Braunkohle). Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in den Bergwerksfeldern "Bauer" und "Schwarzmann" liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen zu dem Bergwerksfeld "Urbar" geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.³⁶

Bunker und Stollen

Im Plangebiet gibt es keine Kenntnisse und Hinweise auf Bunker und Stollen. Auch wenn dies nicht völlig ausgeschlossen werden können, so sind diese bei der vorhandenen Bebauung und

³⁶ Dipl.-Ing Jens Schopphoven: Fachbeitrag Baugrund / Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bergbau für das Projekt Konversionsfläche Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich, 26.10.2022.

der bekannten Historie des Grundstücks jedoch eher nicht zu erwarten, weshalb auf weitere Recherchen verzichtet wird.³⁷

Schutzwürdige Böden, Bodendenkmale

Im Plangebiet kommen keine seltenen oder schutzwürdigen Böden vor. Hinweise auf Bodendenkmale und archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Bewertung

Die Bodenfunktionen sind im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes deutlich eingeschränkt. Aufgrund der fast vollständigen anthropogenen Überprägung und intensiven Vornutzung kann dem Boden daher nur eine geringe Bedeutung für die Erfüllung von Bodenfunktionen zugesprochen werden. Weitergehend bestehen Vorbelastungen auch aufgrund schädlicher Bodenveränderungen bzw. des Verdachtes auf diese. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.³⁸

Grundwasser

Der Planungsraum liegt in der Grundwasserlandschaft „Devonische Schiefer und Grauwacken“ mit überwiegend silikatischem Porengrundwasserleiter.³⁹ Größtenteils gehört das Plangebiet zum Grundwasserkörper „Rhein, RLP, 10“, ein kleiner Bereich im Südwesten gehört zum Grundwasserkörper „Rhein, RLP 9“. Beide Grundwasserkörper befinden sich mengenmäßig in einem guten Zustand; jedoch wird der chemische Zustand jeweils schlecht bewertet.⁴⁰

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt mindestens 10 m. In den anstehenden Böden ist allerdings je nach Witterungsverhältnissen mit temporären, talseits gerichteten Schichtwasserführungen zu rechnen.

In der Gefahrerforschung Boden wird darauf hingewiesen, dass es bei einer Entfernung der Oberflächenversiegelung zu einer Veränderung der Situation mit möglicher Gefährdung des Grundwassers kommt. Zudem kann es bei der Entnahme von tiefgründigen Bauwerken wie

³⁷ Dipl.-Ing Jens Schopphoven: Fachbeitrag Baugrund / Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bergbau für das Projekt Konversionsfläche Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich, 26.10.2022.

³⁸ Sweco GmbH Fachbeitrag Naturschutz, Dezember 2023

³⁹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: Wasserportal Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand Oktober 2022.

⁴⁰ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: Grundwasser, aufgerufen unter: <https://wrrl.rlp-umwelt.de/servlet/is/8233/>, Stand Oktober 2022.

Benzinabscheidern oder beim Aushub von Baugruben für die Neubauten zum teilweisen oder vollständigen Abtrag der schützenden Lehmschichten kommen.⁴¹

Wasserkreislauf

Der natürliche Wasserkreislauf ist im Plangebiet bereits aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung gestört. Im Bestand stellt sich die Wasserbilanz des Plangebietes wie folgt dar: Der Direktabfluss beträgt 527 mm, die Grundwasserneubildung beträgt 27 mm und die Verdunstung beträgt 295 mm. Der Direktabfluss ist ca. 33 % höher, die Grundwasserneubildung ist ca. 6 % geringer und die Verdunstung ist ca. 27 % geringer als beim natürlichen Wasserhaushalt.

Bewertung

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser für den Naturhaushalt ist im Bestand, insbesondere aufgrund der geringen Versickerungseignung und der bestehenden Versiegelung, als gering bis mittel einzustufen. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodeneingriffen mit Auswirkungen schädlicher Bodenverunreinigungen auf das Grundwasser ist als hoch einzustufen.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Großklima

Koblenz gehört zu den wärmsten Gebieten in Rheinland-Pfalz und in Deutschland. Bedingt durch die Lage im Neuwieder Beckenrand liegen in Koblenz die durchschnittlichen Temperaturen rund 2 Grad Celsius über den bundesdeutschen Durchschnittswerten.

Das Regionalklima im Stadtgebiet Koblenz ist durch milde Winter und sehr warme, trockene Sommer und somit durch eine verhältnismäßig lange Vegetationsperiode charakterisiert.

Das Plangebiet mit naturräumlicher Lage im Neuwieder Beckenrand ist durch die folgenden klimatisch wirksamen Faktoren gekennzeichnet:

- jährliche Durchschnittstemperatur von ca. 10,4°C
- jährliche Niederschlagsmenge von ca. 700 – 735 mm
- -Kältester Monat ist mit einer Temperatur von durchschnittlich 2,7°C der Januar, wärmster Monat der Juli mit einem Schnitt von 19,5°C.

In den letzten Jahren wurde das Klima in Koblenz verstärkt durch höhere Temperaturen mit vermehrten Hitzetagen im Sommer und anhaltender Trockenheit geprägt. Die Niederschläge zeigen sowohl im Jahresmittel als auch für die Vegetationsperiode vor allem in den letzten Jahren eine Abnahme. Die Trockenheit betrifft neben Land- und Forstwirtschaft insbesondere auch das urbane Grün. Stadtbäume und Grünflächen zeigen vermehrt Trockenstress und fallen aus.

Dem gegenüber kommt es zeitweilig zu Starkregenereignissen, mit Folgewirkungen wie Sturzfluten, Überschwemmungen, Hochwasser und Bodenerosion. Die Mittelrheinregion, und

⁴¹ Sweco GmbH Fachbeitrag Naturschutz, Dezember 2023

damit auch Koblenz, zählt hinsichtlich der Verwundbarkeit gegenüber Klimawandelfolgen, wie Hitze, Trockenheit und Starkregen, zu den vulnerabelsten Regionen Deutschlands.

Starkregen



Abbildung 24: Bestandssituation Starkregengefährdung (Geoportal Stadt Koblenz)

Gemäß den Angaben aus dem Geoportal Koblenz⁴² 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.

Lokalklima

Das Plangebiet gehört trotz seiner Lage auf der Niederberger Höhe zum gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich. Dieser ist durch hohe Lufttemperaturen sowie gleichzeitig durch geringe nächtliche Abkühlung sowie geringen Luftaustausch und großflächige Zehrung von Kaltluft gekennzeichnet.⁴³

Zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 erstellten Gutachten zeigt folgende Ergebnisse für die Bestandssituation:

Für das Stadtgebiet Koblenz stellt das Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne kein bedeutendes Kaltlufteinzugsgebiet dar. Eher gehört das Kasernengelände zu den Gebieten, in denen die Kaltluft großzügig verbraucht wird.

⁴²Geoportal der Stadt Koblenz, aufgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339>; Stand Oktober 2022.

⁴³ Sweco GmbH Fachbeitrag Naturschutz, Dezember 2023

Kleinklimatisch kommt den Bäumen und Gehölzbeständen auf dem Kasernengelände jedoch eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu. Dies gilt sowohl für klimatische Ausgleichsfunktionen als auch für lufthygienische Funktionen. Die Bäume und Gehölzbestände tragen zur Reduzierung der Überwärmung bei; lokal binden sie Staubpartikel und Luftschadstoffe und produzieren Sauerstoff.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Rücken der Niederberger Höhe. Im Süden grenzt ein vorhandenes Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern an. Im Norden und Nordosten des Plangebietes liegen abwechslungsreiche und vielfältige Landschaftsräume mit dem Mallendarer und Immendorfer Bachtal und den Streuobstwiesen um Immendorf. Das Mallendarer Bachtal ist inklusive der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Acker- und Grünlandflächen mit Hecken, Einzelbäumen und Feldgehölzen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst wird durch die ehemaligen Kasernengebäude, versiegelte Flächen und ältere Baumbestände geprägt. Durch die Nutzungsaufgabe sind einige Gebäude bereits stark geschädigt bis teilweise einsturzgefährdet. Auf nicht mehr genutzten versiegelten bzw. befestigten Flächen hat sich im Laufe der letzten Jahre durch den Laubfall eine Humusauflage entwickelt, die je nach Dicke mehr oder weniger stark bewachsen ist, von schütterer Kraut- und Ruderalflur bis hin zur Verbuschung.⁴⁴

Bewertung

Mit Blick von Norden ist die ehemalige Fritsch-Kaserne in der freien Landschaft z.T. weit sichtbar. Durch die älteren, hohen Bäume und die Gehölzbestände wirkt das Gelände jedoch gut durchgrünt und passt sich daher von weitem gesehen ins Landschaftsbild ein.

Aus der Nähe betrachtet, insbesondere mit Blick von der Straße Niederberger Höhe (die zur Festung führt) und vom angrenzenden Wohngebiet, gibt das Gelände durch die zunehmend zerfallenden Gebäude, die massive Einzäunung und die vielen versiegelten und befestigten Flächen ein negatives Bild ab. Die Baum- und Gehölzbestände mildern diesen Eindruck jedoch, sie durchgrünen das Gelände und wirken vor allem im Sommerhalbjahr positiv auf das Landschafts- und Ortsbild.

Das Gelände wurde in den letzten Jahren immer wieder von einzelnen Personen zur privaten Erkundung („Urban Exploration“) genutzt. Mangels Erschließung und durch die Einzäunung hat das Kasernengelände für die Erholungsnutzung derzeit keine Bedeutung. Von der General-Allen-Straße, die am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, führt ein Feldweg ins Mallendarer Bachtal.⁴⁵

2.1.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

⁴⁴ Sweco GmbH Fachbeitrag Naturschutz, Dezember 2023

⁴⁵ Sweco GmbH Fachbeitrag Naturschutz, Dezember 2023

Auf das Plangebiet wirken Gewerbelärmvorbelastung durch den Regel- und Einsatzbetrieb der östlich an das Plangebiet angrenzenden Polizei sowie durch die westlich an das Plangebiet angrenzende Parkplatznutzung des Technischen Bereichs West bei Veranstaltungen auf dem Festungsgelände ein. Zudem wirken Verkehrsgeräusche durch den Kfz-Verkehr auf der nördlich und östlich des Plangebietes verlaufenden General-Allen-Straße und durch die südlich des Plangebietes verlaufende Straße Niederberger Höhe ein. Des Weiteren wirkt der Sportanlagenlärm des nordwestlich des Plangebietes befindlichen Fußballplatz ein.

Diese sind für die derzeit im Plangebiet bestehenden Nutzungen nicht relevant, da sich, mit Ausnahme der GDKE, keine schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet befindet.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 wurde eine Luftschadstoffuntersuchung⁴⁶ erstellt. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zu den Nullfällen 2025 und 2032 zeigen eine deutliche Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV zu den Jahresmittelwerten Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) und Kurzzeitgrenzwerten zu Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) in allen untersuchten Straßenabschnitten.

Die Europäische Kommission hat am 26.10.2022 ihre Vorschläge zur Novellierung der EU-Luftqualitätsrichtlinien vorgestellt. Hierin werden deutliche Verschärfungen der Grenzwerte für Luftschadstoffkonzentrationen angestrebt welche sich an den aktuellen globalen Luftgüteleitlinien der Weltgesundheitsorganisation für Feinstaubpartikel (PM_{2,5} und PM₁₀), Ozon, Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid orientieren. Die verschärften Grenzwerte von Stickstoffdioxid (NO₂) und den Jahresmittelwert von Feinstaub (PM₁₀) werden in den Nullfällen 2025 und 2032 eingehalten. Der Jahresmittel von Feinstaub (PM_{2,5}) wird in dem Nullfall 2025 und im Nullfall 2032 um bis zu 1,1 µg/m³ überschritten.

Ursache hierfür ist, dass bereits die berücksichtigte Hintergrundbelastung mit einem Jahresmittelwert von 10,7 µg/m³ dem angestrebten Grenzwert von 10 µg/m³ um 0,7 µg/m³ überschreitet.⁴⁷

Auswirkungen der ehemaligen Deponie Koblenz-Niederberg auf den technischen Bereich West der Fritsch Kaserne

Das bereits 2009 erstellte Gutachten zu Auswirkungen der ehemaligen Deponie Koblenz-Niederberg auf den Technischen Bereich West der Fritsch-Kaserne kommt zu dem Ergebnis, dass eine schädliche Beeinflussung durch Deponiegas und Deponiesickerwasser ausgeschlossen ist. Zudem die Betriebsgebäude und Verkehrswege der ehemaligen Deponie Koblenz-Niederberg führen nicht bzw. nur in sehr geringem Maße zu Beeinträchtigungen für eine künftige geplante Wohnbebauung im Technischen Bereich West der Fritsch-Kaserne.

⁴⁶ Peutz Consult GmbH: Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz, 12.08.2022

⁴⁷ Peutz Consult GmbH: Erwiderung auf die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Koblenz zur Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne –ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz, 24.08.2023

Die Gründe dafür sind, dass es lediglich zum Tagzeitraum zu einem geringen Verkehrsaufkommen kommt und im Nachtzeitraum keine Verkehrsbewegungen auf dem Gelände stattfinden.⁴⁸

Demnach ist daraus zu schließen, dass schädliche Beeinflussungen im weiter östlich gelegenen ehemaligen Unterkunftsgebiet der Fritsch Kaserne ausgeschlossen werden können.

Bewertung

Derzeit bestehen aufgrund der überwiegend aufgegebenen Nutzung im Plangebiet keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Emissionen. Die Bedeutung für das Schutzgut Mensch ist innerhalb des Plangebietes im Bestand als gering zu bewerten. Jedoch ist die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen mit einer Entwicklung im Plangebiet durch Verkehrslärmemissionen auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes gegeben.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter zu verzeichnen. Jedoch befinden sich auf der im Plan festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen Kulturdenkmale, die die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufbewahrt.

Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und Anlagen zu nennen, die jedoch im Zuge der Planung vollständig zurückgebaut werden. Aktuell wird ein Bestandsgebäude im Eingangsbereich an der Niederberger Höhe durch die BPD temporär als Regionalbüro genutzt.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aufgrund der militärischen Vornutzung besteht derzeit kein Bedarf an Energieversorgung mit Ausnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz und dem Regionalbüro der BPD. Diese sind über die bestehende Energieversorgung angebunden.

Es bestehen derzeit keine Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet.

2.1.9 Auswirkungen durch Abfälle

Durch die größtenteils aufgegebene Nutzung im Bestand ist nicht von Auswirkungen durch anfallende Abfälle im Bestand nicht auszugehen. Lediglich die Nutzungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe und das Regionalbüro der BPD erzeugen siedlungstypische Abfälle, die über die üblichen Entsorgungswege entsorgt werden können.

Das Gelände ist zum Teil großflächig aufgefüllt worden, hierdurch ergeben sich bei Baumaßnahmen abfallrechtliche Einstufungen (z.T. als gefährlicher Abfall). Der 2015

⁴⁸ Björnson Beratende Ingenieure GmbH (2009) Auswirkungen der ehemaligen Deponie Koblenz-Niederberg auf den Technischen Bereich West der Fritsch-Kaserne,

durchgeführten Schadstoffuntersuchung Gebäude ist zu entnehmen, dass asbesthaltige und teerhaltige Baumaterialien sowie Baumaterialien mit PCB in den Gebäuden vorhanden sind. Zudem befindet sich in den Gebäuden AIV-Holz und „alte“ Mineralwolle, die als gefährlicher Abfall eingestuft werden.

Die Untersuchung bezieht sich nur auf Gebäude, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zugänglich waren. ⁴⁹

Bewertung

Aufgrund der bestehenden abfallrechtlichen Einstufungen bestehen bei einer Baureifmachung besondere Anforderungen für den Umgang mit Abfällen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet mittelfristig vom Fortbestehen des aktuellen Nutzungszustandes, ohne eine weitere Entwicklung auszugehen. Die Restflächen militärischer Nutzung sowie die Bestandsgebäude würden weiter zerfallen und einer fortschreitenden Sukzessionsentwicklung der Vegetation unterliegen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

Lediglich für den Regionalbüro des Vorhabenträgers im Süden des Plangebietes ist eine Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und der zugehörigen Stellplatzflächen denkbar.

2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt,

Auf dem gesamten Kasernengelände würde die Verbuschung weiter zunehmen und sich weitere Sträucher und Gehölze ansiedeln. Die bestehenden, verbuschten Bereiche mit niedrigen Gebüschern und jungen Pioniergehölzen würden sich zu immer dichter werdenden Gehölzbeständen mit dichtem Unterwuchs entwickeln. Die Vegetationsentwicklung würde zunächst zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und einer Verbesserung des Lebensraumangebotes für Flora und Fauna führen. Bei fortschreitender Sukzessionsentwicklung würde die Arten- und Strukturvielfalt in den immer dichter werdenden Gehölzbeständen jedoch wieder abnehmen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von einem Fortbestehen des aktuellen Nutzungszustandes auszugehen. Daher sind im Prognose-Nullfall keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

⁴⁹ Dipl.-Ing Jens Schopphoven: Fachbeitrag Baugrund / Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bergbau für das Projekt Konversionsfläche Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich, 26.10.2022

Altlasten /Kampfmittel

Bezüglich der Altlasten- und Kampfmittelsituation ist im Prognose-Nullfall von einem Fortbestehen des im Basisszenario aufgezeigten Zustandes auszugehen. Aufgrund der Aufgabe der militärischen Nutzung und der aktuellen überwiegenden Nichtnutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass keine weiteren Bodenverunreinigungen hinzukommen, bestehende Verunreinigungen / Altlasten und Kampfmittel jedoch auch nicht beseitigt werden.

Mit fortschreitender Sukzession würden die vielfach vorhandenen Asphalt- und Teerdecken zunehmend durch die Vegetation aufgebrochen. Die Wasserdurchlässigkeit und die Versickerungsfähigkeit der Flächen würde sich dadurch zwar etwas erhöhen. Aber ohne eine weitergehende Untersuchung und Sanierung von (potenziell) vorhandenen Altlasten bzw. -verdachtsflächen und Kampfmittelresten könnten Schadstoffe durch eindringende Niederschläge in darunter liegende Bodenschichten ausgewaschen werden und damit ggf. langfristig ins Grundwasser gelangen. Bodenverunreinigungen und Kampfmittelbelastungen würden weiterhin im Boden verbleiben.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Im Prognose-Nullfall wird das anfallende Niederschlagswasser weiterhin überwiegend in das bestehende Mischwasserkanalsystem eingeleitet bzw. versickert im Rahmen der natürlichen Regelmehanismen. Mit fortschreitender Sukzession würden die vielfach vorhandenen Asphalt- und Teerdecken zunehmend durch die Vegetation aufgebrochen. Die Wasserdurchlässigkeit und die Versickerungsfähigkeit der Flächen würde sich dadurch etwas erhöhen.

Es ist davon auszugehen, dass die starken Beeinträchtigungen der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen auch weiterhin bestehen bleiben.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Im Prognose-Nullfall ist von keiner wesentlichen Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen. Die Ausbreitung und Zunahme der Gehölzbestände, insbesondere von Bäumen, würde im Laufe der Zeit zu einer Erhöhung der Sauerstoffproduktion und der Kohlenstoffdioxid-Bindung führen und somit zu einer Verbesserung der lufthygienischen Funktionen und des Lokalklimas.

Von einer Verschärfung des Oberflächenabflusses im Starkregenfall ist aufgrund der unveränderten Strukturen nicht auszugehen.

2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen. Es ist von einem weitergehenden Verfall des noch vorhandenen Gebäudebestandes auszugehen. Die unversiegelten Flächen werden wegen unterlassener Pflege verbuschen.

Die massive Einzäunung des ehemaligen Kasernengeländes und der fortschreitende Zerfall der Bestandsgebäude würde sich weiterhin negativ auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die umliegenden Wohngebiete auswirken. Der Kontrast zwischen der bestehenden, gepflegten

Wohnbebauung und dem immer baufälliger werdenden Gelände würde sich verschärfen. Dagegen würde sich die zunehmende natürliche Durchgrünung mit den alten Baumbeständen vor allem in den Sommermonaten positiv auf das Landschafts- und Ortsbild sowie das Lokalklima (s.o.) auswirken.

Lediglich in den Bereichen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz und dem Regionalbüro des Vorhabenträgers ist von einem unveränderten Zustand und einer anhaltenden Nutzung des Gebäudebestandes auszugehen.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche und Luftschadstoffe

Gemäß dem Verkehrsgutachten, welches zu dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 293 erstellt wurde, wird eine allgemeine Verkehrsmengenentwicklung in der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt, da in der Stadt Koblenz seit Jahren ein Nullwachstum an Verkehr mit leichten Schwankungen vorherrscht.⁵⁰ Dadurch ergeben sich im Prognose-Nullfall keine Veränderungen der Geräusch- und Luftschadstoffsituation im Vergleich zum Bestand.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der überwiegenden Nichtnutzung der Bestandsgebäude im Plangebiet ist im Prognose-Nullfall von einer weiterhin voranschreitenden Verschlechterung des Erhaltungszustandes der ehemaligen Kasernengebäude auszugehen. Die Ausnahmen sind die Gebäude der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz und das Regionalbüro des Vorhabenträgers.

2.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Prognose-Nullfall ist keine Veränderung zum Basisszenario zu erwarten.

2.2.9 Auswirkungen durch Abfälle

Im Prognose-Nullfall ist keine Veränderung zum Basisszenario zu erwarten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Die Auswirkung der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden im Folgenden dargelegt.

⁵⁰ SHG Ingenieure (Dezember 2023): Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten Quartier Festungspark – Fritsch Teil: Verkehrsgutachten, Dezember 2023

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Anstelle einer Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes werden im Süden und Südwesten des Plangebietes gemischte Bauflächen dargestellt, im Norden und Nordosten des Plangebietes Wohnbauflächen und im Nordwesten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Die bislang dargestellte Nutzung wirkt sich auf das Schutzgut hinsichtlich des Störgrads, der potenziellen Immissionsbelastung (z. B. durch Lärm) sowie des zulässigen Versiegelungsgrads deutlich negativ aus. Auch mit der Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen wird es zur baulichen Nutzung und Versiegelung kommen, wobei keine wesentlichen Veränderungen durch die Darstellungsänderung zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Baumpflanzungen, anteilige Dachbegrünung, etc., die Eingriffe der Planung ausgeglichen werden können.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Voreingriffszustand ergeben sich somit keine wesentlichen Abweichungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die relevanten Tierarten eintreten wird.

2.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung - anstelle einer Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes werden im Süden und Südwesten des Plangebietes gemischte Bauflächen dargestellt, im Norden und Nordosten des Plangebietes Wohnbauflächen und im Nordwesten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt – wird von einer durch eine militärische Nutzung hohe Ausnutzungsmöglichkeit des ehemaligen Kasernengeländes keine wesentliche Veränderung ausgehen.

Mit Umsetzung der Planung wird durch die neu geplante Nutzung der Fläche dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Neuinanspruchnahme von Böden an anderer Stelle vermieden.

Insgesamt sind Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten, gleichzeitig aber aufgrund von Vorbelastungen zu relativieren. Hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit in den Boden kann auf den Flächen davon ausgegangen werden, dass in diesen Bereichen keine natürlichen Böden mehr befindlich sind und die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich gestört sind. Durch die Planung wird es insofern nicht zu zusätzlichen erheblichen Eingriffen kommen. Durch die Sanierung von ggf. vorhandenen Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen und die Entfernung von vorhandenen Kampfmitteln können sich Verbesserungen für den Boden ergeben.

Wesentliche Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Änderung einer Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes zu gemischten Bauflächen im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes, Wohnbauflächen im Norden und Nordosten des Plangebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Nordwesten, sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die beiden Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine bauliche Verdichtung und Versiegelung, diese ergibt jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand.

Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Bestand sind die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen, insbesondere die Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung und der zulässigen Oberflächenversiegelung sind jedoch im Vergleich keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß der Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan – unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie z. B. anteilige Dachbegrünung, umfangreiche Grünflächen, kommt es zu einer Verbesserung gegenüber dem Bestand und einer Annäherung an die natürlichen Funktionen. Mit der Planung des Bebauungsplans stellt sich die Wasserbilanz des Plangebietes wie folgt dar: Der Direktabfluss beträgt 6 %, die Grundwasserneubildung beträgt 13 % und die Verdunstung beträgt 81 %.

Gemäß der Planung des Integriertem Regenwasserkonzept Ellinger Höhe, B-Plan 293 „Quartier Festungspark-Fritsch zum Bebauungsplans Nr. 293 ist das Ziel des Entwässerungskonzeptes ist ein umweltgerechter Umgang mit dem Abwasser, insbesondere beim Thema Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser ist dabei jedoch auch weiterhin zentral in einen Regenwasserkanal abzuführen, um Auswirkungen auf Unterlieger durch Vernässung und Wasseraustritte zu vermeiden.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkung der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden im Folgenden dargelegt.

Anstelle einer Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes werden im Süden und Südwesten des Plangebietes gemischte Bauflächen dargestellt, im Norden und Nordosten des Plangebietes Wohnbauflächen und im Nordwesten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Dies lässt keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erwarten. Die beiden Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine bauliche Verdichtung und Versiegelung, diese ergibt jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand. Veränderungen auf das Großklima sind nicht zu erwarten.

Gemäß den Ergebnissen des Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 293 ergeben sich durch die neue Bebauung und den Verlust von altem Baumbestand im Plangebiet leicht veränderte

Windverhältnisse und Windgeschwindigkeiten. Die Veränderungen werden im Klimagutachten als unkritisch bewertet, zumal bodennah keine signifikante Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten ist.

Durch die Bebauung und den Verlust der Schatten spendenden alten Baum- und Gehölzbestände ist in weiten Teilen des Plangebietes von einer deutlichen Erhöhung der thermischen Belastung auszugehen.

Die Berechnungsergebnisse der mikroklimatischen Untersuchung zeigen auf, dass sich Veränderungen des Lokalklimas weitestgehend auf das Plangebiet beschränken. Dies betrifft insbesondere die Durchlüftung, das nachmittägliche Temperaturniveau sowie die bioklimatische Belastung am Nachmittag. In Bezug auf das nächtliche Temperaturniveau sind jedoch weitreichende Erwärmungstendenzen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten

Zur Reduzierung der klimatischen Belastungssituation sind die vorhandenen alten Baum- und Gehölzbestandbestände so weit wie möglich zu erhalten. Baumneupflanzungen im Plangebiet und eine anteilig extensive Begrünung von Dachflächen können zu einer Verbesserung der bioklimatischen Belastungssituation beitragen.

Weitergehend tragen sowohl die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes sowie des Energiekonzeptes dazu bei den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Die zukünftigen Gebäude sind so zu errichten, dass sie modernen, energetischen Standards genügen und somit ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes des Stadtteils und des Quartiers können insgesamt zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens und einer Reduzierung der Schadstoffbelastungen im Plangebiet und dessen Umgebung führen. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima können zusätzlich im Rahmen der späteren Ausführungsplanung weitere Maßnahmen berücksichtigt werden.

Starkregen

Bei Starkregenereignissen können Maßnahmen im öffentlichen Raum, z. B. Baumrigolen, Hochborde etc. sowie die objektbezogene Vorsorge berücksichtigt werden. Die Gefährdungslage ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen als nicht sehr groß einzuschätzen. Mit diesen Maßnahmen kann ein Beitrag zur Klimafolgebewältigung berücksichtigt werden.

Klimaschutzkonzept Stadt Koblenz

Die Zielsetzungen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2020 können durch den Bebauungsplan mit der Erstellung eines Klimagutachtens und eines Energiegutachtens berücksichtigt werden. Die daraus resultierenden Anforderungen werden zum Teil im Bebauungsplan und weitergehend im Durchführungs- und Erschließungsvertrag gesichert.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von einer Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes zu im Süden und Südwesten des Plangebietes gemischten Bauflächen, im Norden und Nordosten des Plangebietes Wohnbauflächen und im Nordwesten einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, sind keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Das visuelle Erscheinungsbild des Geländes kann durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegenüber dem Ist-Zustand der baulichen Anlagen erheblich aufgewertet werden.

Das derzeit abgesperrte und öffentlich nicht zugängliche Gelände wird für die Erholung der Bevölkerung geöffnet und durch die öffentlichen Grünzonen mit Fuß- und Radwegen erlebbar gestaltet. Dadurch erhält das Gelände eine Erholungsfunktion.

Das Plangebiet tangiert den Randbereich des Weltkulturerbes Mittelrhein. Lediglich eine starke Höhenentwicklung könnte visuelle Auswirkungen auf den Weltkulturerbebereich ausüben. Da diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorgesehen ist und über Festsetzungen gesteuert werden kann, ist eine Beeinträchtigung des Weltkulturerbebereichs nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht erkennbar. Mit Durchführung der Planung wird es zu einer Verbesserung für das Schutzgut kommen.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Auswirkungen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden im Folgenden dargelegt.

Anstelle einer Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes werden im Süden und Südwesten des Plangebietes gemischte Bauflächen, im Norden und Nordosten des Plangebietes Wohnbauflächen und im Nordwesten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Dadurch ergeben sich erheblich veränderte Auswirkungen für die Nutzungen im Plangebiet sowie die Umgebung des Plangebietes. Diese werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 betrachtet. Darin findet eine Betrachtung der Gewerbelärm-, Sportanlagenlärm- und Verkehrslärmsituation statt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Geräusche zu erwarten sind.

Aufgrund der bestehende gewerblicher Anlagen im Umfeld ergeben sich Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht. Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich und mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen aufgrund des Sportanlagenlärms.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die umliegenden Straßen, ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 67 dB(A) tags und mit zu 57dB(A) nachts in den lautesten Geschossen und den am meisten betroffenen Bereichen. Im Norden des Plangebiets an der General-Allen-Straße kann auf die sehr hohen Lärmeinwirkungen mit einer Lärmschutzwand reagiert werden. Aufgrund der dennoch verbleibenden Überschreitungen der

Orientierungswerte der DIN 18-005 werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich und mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Planung kommt es in der Umgebung des Plangebiets zu Erhöhungen der Verkehrsbelastung und damit zur Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm. Relevante Veränderungen ergeben sich in Niederberg entlang der Straße Niederberger Höhe, der L127, der Arenberger Straße und der Friesenstraße sowie in Ehrenbreitstein entlang der Charlottenstraße und der Straße Obertal. Aufgrund der prognostizierten wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang einzelner Straßenabschnitte um mehr als 2 dB(A) und in der Folge Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie teilweise von 70 dB(A) / 60 dB(A) sind in der Abwägung zum Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Hierbei wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Geschwindigkeitsreduzierungen von 50 km/h auf 30 km/h auf den Straßenabschnitten der Straßen innerhalb des Plangebiets; aller Abschnitte der Niederberger Höhe und Kreisverkehre 1 und 2; des Abschnitts westliche der Friesenstraße bis Alte Burgstraße der L 127 und alle Abschnitte der Arenberger Straße in Niederberg sowie der Straßen Obertal und Charlottenstraße in Ehrenbreitstein untersucht. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass Reduzierungen der Verkehrslärmeinwirkungen erreicht werden können. Aufgrund der Stellungnahme der Verkehrsbehörde, die eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h für nicht umsetzbar einschätzt, kann diese Maßnahme nicht zur Verkehrslärmreduzierung herangezogen werden.

Für die betroffenen Bereiche wird ein Lärmschutzkonzept erstellt und durch Aufstellung einer projektbezogenen Lärmschutzsatzung der Stadt Koblenz gesichert.

Zudem wird perspektivisch aufgrund des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes insgesamt von einer Verringerung des Kfz-Verkehrs ausgegangen. Der Bebauungsplan trägt dazu bereits bei, indem für das Plangebiet ein entsprechendes Mobilitätskonzept umzusetzen ist. Weiterhin wird mittel- bis langfristig von einer Abnahme des Verkehrslärms aufgrund des zunehmenden Anteils an Elektrofahrzeugen ausgegangen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan - anstelle einer Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes werden im Süden und Südwesten des Plangebietes gemischte Bauflächen, im Norden und Nordosten des Plangebietes Wohnbauflächen und im Nordwesten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt - ergeben sich auch veränderte Auswirkungen hinsichtlich der Luftschadstoffsituation.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einer Veränderung der Schadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr zu rechnen. Insbesondere während der Bauphase kommt es temporär zu einer Steigerung des Schwerlastverkehrs.⁵¹ Da jedoch im Plangebiet und dessen Umgebung keine

⁵¹ Peutz Consult GmbH: Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz, 12.08.2022

ungünstigen Ausbreitungsbedingungen vorliegen, ist hier nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Auswirkungen der Planung durch Luftschadstoffemissionen werden im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 betrachtet. Die Luftschadstoffuntersuchung kommt für den Planfall zu dem Ergebnis, dass auch nach Realisierung der Planung in den Prognosejahren 2025 und 2032 die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV (Jahresmittelwerte für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} sowie Kurzzeitgrenzwerte für NO₂ und PM₁₀) in allen untersuchten Straßenabschnitten deutlich eingehalten werden.

Der verschärfte Grenzwert von Stickstoffdioxid (NO₂) wird in dem Planfall 2025 um bis zu 0,3 µg/m³ überschritten. Im Planfall 2032 wird der Grenzwert hingegen eingehalten.

Der verschärfte Grenzwert des Jahresmittelwerts von Feinstaub (PM₁₀) wird in den Planfällen 2025 und 2032 eingehalten. Der verschärfte Grenzwert des Jahresmittelwerts von Feinstaub (PM_{2,5}) wird sowohl im Planfall 2025 und Planfall 2032 um bis zu 1,2 µg/m³ überschritten.

Ursache hierfür ist, wie bereits im Nullfall, dass bereits die berücksichtigte Hintergrundbelastung mit einem Jahresmittelwert von 10,7 µg/m³ dem angestrebten Grenzwert von 10 µg/m³ um 0,7 µg/m³ überschreitet.

Es zeigt sich somit, dass zur Einhaltung des angestrebten strengeren Grenzwertes zum Jahresmittelwert von 10 µg/m³ für Feinstaub (PM_{2,5}) bereits heute weitere Maßnahmen zur Luftreinhalteplanung erforderlich sind.

Durch die Planungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsgebiet“ werden Erhöhungen der PM_{2,5}-Immissionen um maximal 0,2 µg/m³ im Jahresmittel hervorgerufen. Diese müssten ebenfalls durch Maßnahmen der Luftreinhalteplanung kompensiert werden.

Dabei hilft das parallel zum Bebauungsplan aufgestellte Mobilitätskonzept, welches verkehrsreduzierende Maßnahmen enthält (vgl. Kapitel I 6.3)

Bezüglich der verschärfte Anforderungen in Bezug auf die Kurzzeitbelastungen kann hier noch keine Aussage getroffen werden, da aktuell noch keine empirischen Ansätze vorliegen diese abzuschätzen.⁵²

Insofern ist bei Umsetzung der Maßnahmen nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzzut Mensch und dessen Gesundheit aufgrund von Luftschadstoffen zu rechnen.

⁵² Peutz Consult GmbH: Erwidern auf die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Koblenz zur Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne –ehem. Unterkunftsgebiet“ in Koblenz, 24.08.2023

Luftreinhalteplan Koblenz

Eine vorgesehene Maßnahme im Luftreinhalteplan der Stadt Koblenz ist die Attraktivierung des ÖPNV. Darin enthalten ist die Anbindung des Quartiers durch den 12/2020 in Betrieb gehenden Stadtbus.⁵³ Dies trägt dazu bei, negative Auswirkungen durch den Kfz-Verkehr zu reduzieren.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Entfernung noch vorhandener baulicher Anlagenbestandteile, von Aushub des Bodens sowie während des Baus der neuen baulichen Anlagen (z. B. Baustellenverkehr) im Plangebiet zu Lärm- und Staubemissionen kommen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt und wirken sich lediglich temporär aus. Durch Maßnahmen, z. B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung, können die Auswirkungen vermindert werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan wird die Schaffung neuer Sachgüter in Form von Wohnbebauung und gemischt genutzten Gebäuden vorbereitet.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen auf weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar. Zudem liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des UNSECO Welterbes Oberes Mittelrheintal vor.

2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung mit der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan keine erheblichen Veränderungen. Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets von einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Energiekonzept⁵⁴ prognostiziert einen Energiebedarf von ca. 1900 kW_{th} als Wärmeleistung und ca. 1.200 kW_{th} als Kälteleistung für das Plangebiet. Innerhalb des Energiekonzeptes wurden unterschiedliche Varianten der Energieversorgung geprüft. Dementsprechend wird ein low-ex-Netz bzw. die Nutzung lokaler Biomasse favorisiert. Eine Konkretisierung kann im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben erfolgen.

⁵³ Stadtverwaltung Koblenz Umweltamt (2020): Luftreinhalteplan Koblenz Fortschreibung – Reduzierung der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid, Koblenz

⁵⁴ evm: Quartier Festungspark-Fritsch Energiekonzept, 10.01.2022

Im Prognose-Planfall ist die Nutzung erneuerbarer Energieträger möglich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Nutzung solcher Energieträger nicht entgegenstehen. Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Damit werden Emissionen aus z.B. Gebäudeheizungen minimiert.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Dachformen werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung geeigneter Dachformen geschaffen, die die Integration von Anlagen für erneuerbare Energien begünstigen. Zudem ist die Unterbringung der erforderlichen „Kälteinseln“ für das Low-Ex-Netz in den Baufeldern zulässig.

2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan keine erheblich veränderten Auswirkungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die durch die neuen Nutzungen entstehenden Abfälle dem ordnungsgemäßen Abfallkreislauf zugeführt werden können sich keine wesentlichen umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf zu erwarten.

Beprobungen der vorhandenen Gebäudesubstanzen sowie chemische Analysen sollen als Grundlage für ein detailliertes Rückbau- und Entsorgungskonzept im Zuge der weiteren Planung, d.h. im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Durch den geplanten Abriss der Gebäude sowie die Rückbauarbeiten entstehen Abfälle, die unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf, zu entsorgen sind. Für das anfallende Material sind, wenn es sich um behandlungsbedürftige Abfälle handelt, die gesonderte Entsorgung und ggf. Behandlung zu berücksichtigen.

2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Zwischen den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgütern bestehen zahlreiche Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen, z. B. Versiegelung – Verlust an Lebensraum, Verlust der Versickerungsmöglichkeiten, höhere Aufheizung der Flächen, etc. Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt:

2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich Umweltauswirkungen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu bilanzieren sind. Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und der erwartenden Versiegelung ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Situation in diesem Aspekt zu rechnen. Für die

zu erwartenden Eingriffe können insbesondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Reduzierung und Vermeidung der Ausgleichsbedarfe beitragen, z. B. Begrünungen, Erhalt von alten Baumbeständen, Neupflanzungen, Dachbegrünungen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wurde bereits auf Ebene der konkreten Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 293 durchgeführt. Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wie beispielsweise Erhalt- und Anpflanzfestsetzungen sowie weiterer externer Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe kompensiert werden können. Die planexternen Maßnahmen werden im Erschließungs- und Durchführungsvertrag, welcher parallel zum Bebauungsplan geschlossen wird, gesichert.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene geregelt.

Im Bebauungsplan Nr. 293 sind u.a. folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse
- Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzung zur Begrünung von Verkehrsflächen
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen
- Landschaftliche Einbindung des Plangebietes durch randliche Eingrünung
- Festsetzung zur anteiligen Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen sowie zur Neuanpflanzung
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten
- Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz, z. B. Vermeidungsmaßnahmen, Gehölzeingrünungen, Anbringung künstlicher Nisthilfen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse
- Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz
- Hinweis u. a. auf Baugrunduntersuchungen, auf Denkmalschutz, auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, auf Kampfmittel, zu Natur- und Artenschutz.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Wiedernutzung eines ehemaligen Kasernengeländes nicht. Vor dem Hintergrund der Militärbranche 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 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 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.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebietes wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht

weiter angegeben oder zitiert wurden, z. B. Schutzgebietsaussagen. Eine Auflistung der berücksichtigten und ausgewerteten Fachgutachten erfolgt unter Kap. 1.2 sowie im Verzeichnis verwendeter Unterlagen. Weitergehend wurden umweltrelevante Stellungnahmen aus den jeweiligen Verfahrensschritten zur Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Untersuchungen teilweise nur auf Gebäude bezogen, die zum Zeitpunkt der Begehungen auch zugänglich waren. Einige Gebäude konnten aus Verkehrssicherungsgründen nicht begangen werden. Entsprechend wurde für die jeweiligen Sachverhalte Annahmen getroffen, z. B. mögliches Quartierspotential für Fledermäuse als worst-case, bzw. sind im Rahmen der Entwicklung des Geländes weitere detaillierte Untersuchungen erforderlich, z. B. beim Abriss der Gebäude hinsichtlich des anfallenden Abfalls und der abfallrechtlichen Einstufung.

Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte zudem die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen eingreifen zu können. Gegenstand der Überwachung sind zudem die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Zulassungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die jeweiligen fachspezifischen Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Die Behörden unterrichten über die in ihrem Aufgabenbereich liegenden Sachverhalte dabei die Stadt Koblenz, falls erhebliche, nicht vorgesehene, nachteilige Umweltauswirkungen auftreten könnten bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls, welche Schritte die Behörde zum Vollzug beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass erhebliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der entsprechenden Behörde mit.

Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, z. B. geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere der Festsetzungen zu Begrünungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die externen

Kompensationsmaßnahmen als zukünftig ökologisch wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen. Die Stadt Koblenz legt im Durchführungsvertrag mit der BPD (Regionalbüro Koblenz) die Umsetzungsverpflichtung, Pflegemaßnahmen sowie Kontrolle hinsichtlich der Umsetzung der Maßnahmen und ein ggf. erforderliches Monitoring fest.

- Zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zur Herstellungskontrolle und Funktionsfähigkeitskontrolle der Maßnahmen vorgesehen. Hierdurch sollen mögliche erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen getroffen werden. Entsprechende Regelungen zur ökologischen Baubegleitung und zum Monitoring können im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Koblenz und der BPD getroffen werden.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Kenntnisse und Beobachtungen der örtlichen Naturschutzverbände, bei Zählungen von Tieren, durch stichprobenartige Prüfungen der Naturschutzbehörden, etc. Rückmeldungen an die Stadt Koblenz gegeben werden, falls Hinweise darauf bestehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans mögliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen oder ggf. eine eingeschränkte Wirksamkeit von Artenschutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auftreten können. Diesen Hinweisen muss die Stadt Koblenz dann nachgehen.
- Eine fachgerechte Begleitung zum Umgang mit den Aushubmaterialien ist während der Bauphase empfehlenswert. Hinsichtlich der fachgerechten Separierung schadstoffbelasteter Bauteile beim Abbruch der Gebäude und der Entsorgung ggf. größerer Mengen an gefährlichen Abfällen wird die fachgutachterliche Begleitung für den Rückbau empfohlen. Dabei ist eine regelmäßige Kontrolle durch den Bauleiter während der Bauphase durchzuführen.
- Zur Starkregenvorsorge wird im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließung und der topographischen Geländemodellierung (Baureifmachung) sowie der Objektherstellung eine Überprüfung hinsichtlich des objektbezogenen Schutzes empfohlen.
- Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens zu prüfen. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Stadt, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden. Die Einhaltung der Umsetzung der in der Untersuchung der Lärmimmissionen dargestellten Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Zulassungsverfahrens zu prüfen. Zudem werden Behörden zumeist tätig, wenn Beschwerden von Anwohnern vorliegen.

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Entwicklung der Planung schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die über die ermittelten hinausgehen sollten, werden die zuständigen Behörden und die Gemeinde sich jeweils unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Maßnahmen festzulegen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Stadtteil Niederberg sollen Teile der ehemaligen Fritsch-Kaserne neuen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll die mit dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 293 angestrebte bauliche Entwicklung vorbereiten.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei werden die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und im Folgenden die Auswirkungen dargelegt. Weitergehend wurden die Aussagen aus den jeweiligen Fachgutachten und dem Bebauungsplan Nr. 293 berücksichtigt.

Anstelle einer Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes werden im Süden und Südwesten des Plangebietes gemischte Bauflächen, im Norden und Nordosten des Plangebietes Wohnbauflächen und im Nordwesten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Der Bereich des Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 13,3 ha.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bereits im Ist-Zustand wurde das Plangebiet in der Vergangenheit bebaut und ist überwiegend versiegelt. Mit Durchführung der Planung wird es zu keinen wesentlichen Änderungen kommen.

Gesetzlich pauschal geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung wurden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung gesetzlich geschützte Tierarten im Plangebiet untersucht und Maßnahmen (artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) entwickelt, die dazu führen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden. Hierzu werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung im Plangebiet sowie der Umgebung Maßnahmen, u. a. Ersatzhabitat für Mauereidechsen, vorgesehen. Eine ökologische Baubegleitung trägt zur Sicherung dieser Maßnahmen bei.

Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Schutzgut Boden wird von der Planung nicht nachteilig beeinflusst, da zwar Boden für die Bebauung und das erforderliche Erschließungssystem versiegelt wird, jedoch aufgrund der Vornutzung mit einer überwiegenden Versiegelung des Plangebietes keine über diesen Zustand hinausgehenden Belastungen zu erwarten sind.

Mit Durchführung von Maßnahmen zum Umgang mit schädlichen Bodenverunreinigungen wird es zu einer Verbesserung im Plangebiet kommen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Oberflächengewässer oder Schutzgebiete sind nicht durch die Planung betroffen.

Durch die bereits vorhandenen Versiegelungen und Bebauungen ist der natürliche Wasserkreislauf bereits weitgehend gestört. Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in den Wasserhaushalt werden nicht über das bereits erfolgte Maß hinausgehen. Die Auswirkungen durch die Versiegelung können durch Festsetzungen, z. B. die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, Begrünung im Plangebiet, etc. minimiert werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Ableitung des auf den privaten Baugrundstücken und den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers in das Entwässerungssystem vorsieht. Eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken ist aufgrund der Untergrundsituation nicht möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Mit der Planung sind Veränderungen der lokalklimatischen, räumlich begrenzten, Verhältnisse zu erwarten. Durch die deutliche Veränderung der Bebauungsstrukturen hinsichtlich der Gebäudetypologien und Gebäudestellungen sowie den Gehölzrodungsarbeiten innerhalb des Plangebietes kommt es überwiegend zu einer Veränderung der thermischen Situation am Tag und in der Nacht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Laufe der Zeit positiv auf die thermische Belastung auswirken werden.

Großräumige Kaltluftströme oder Veränderungen sind nicht zu erwarten. Die lokalklimatischen Auswirkungen werden durch Maßnahmen im Plangebiet, z. B. Anteil öffentlicher Grünflächen, Begrünungen in den Baugebieten, Dachbegrünung, weitergehend verringert. Die geplanten Bebauungsstrukturen sind als klimatisch vertretbar anzusehen.

Die Belange eines möglichen Starkregenereignisse sowie die damit verbundenen Auswirkungen wurden bzw. sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Weiterhin wird durch die geplanten Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs (Mobilitätskonzept) sowie zur Energieversorgung und zu bautechnischen Standards im Bebauungsplan Nr. 293 den Belangen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird, wie der Bebauungsplan Nr. 293 aufzeigt, mit Umsetzung der Planung wesentlich verändert werden. Jedoch dient die Planung auch dazu, dass bislang durch den Verfall der ehemaligen Nutzung vorkommenden Strukturen zu verbessern. Im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Be- und Eingrünungsmaßnahmen ist von einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Zur Begrenzung der Auswirkungen in die umgebende Landschaft können insbesondere randliche Eingrünungen sowie die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Norden des Plangebietes auf ein verträgliches Maß vorgesehen werden.

Mit Umsetzung der Planung wird das Plangebiet wieder einer Erholungsfunktion, insbesondere mit siedlungsnahen Erholungsmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Grünflächen, zugeführt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut insbesondere aufgrund von Verkehrslärmemissionen zu erwarten. Die im Plangebiet zukünftig zulässigen Nutzungen stellen sich als schutzbedürftiger dar, als die bislang aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zulässigen Nutzungen.

Im Plangebiet ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen aufgrund des Sportanlagenlärms.

Im Plangebiet ergeben sich aufgrund bestehender gewerblicher Anlagen im Umfeld Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm.

Aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden General-Allen-Straße sowie durch den im Plangebiet selbst induzierten Verkehr auf den Planstraße kommt es zu einer wesentlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18-005 durch Verkehrslärmeinwirkungen, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. In der konkreten Bauleitplanung werden daher Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, Errichtung einer Lärmschutzwand im Plangebiet erforderlich. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Mit Durchführung der Planung wird es aufgrund der angestrebten Nutzungen zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit einhergehend zusätzlichen Luftschadstoffbelastungen kommen. Wesentliche Auswirkungen mit Grenzwertüberschreitungen durch Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Aufgrund des planbedingten Zusatzverkehrs kommt es in der Umgebung des Plangebiets zu Erhöhungen der Verkehrsbelastung und damit zur Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm. Relevante Veränderungen ergeben sich in Niederberg entlang der Straße Niederberger Höhe, der L127, der Arenberger Straße und der Friesenstraße sowie in Ehrenbreitstein entlang der Charlottenstraße und der Straße Obertal. Hierbei können

Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierungen von 50 km/h auf 30 km/h auf einzelnen Straßenabschnitten zur Konfliktbewältigung beitragen.

Aufgrund der Stellungnahme der Verkehrsbehörde, die eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h für nicht umsetzbar einschätzt, kann diese Maßnahme nicht zur Verkehrslärmreduzierung herangezogen werden.

Für die betroffenen Bereiche wird ein Lärmschutzkonzept erstellt und durch Aufstellung einer projektbezogenen Lärmschutzsatzung der Stadt Koblenz gesichert.

Für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit sind unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Sachgüter in Form der im Plangebiet verbliebenen Kasernengebäude gehen durch die Planung überwiegend verloren. Lediglich die Gebäude der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz bleibt erhalten. Sachgüter in Form neuer Gebäude können bei Vollzug des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 293 hinzukommen.

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Es besteht keine besondere Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- oder Sachgüter.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht. Die Umsetzung des Energiekonzeptes kann in der späteren Ausführungsplanung zu einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie führen.

Abfälle

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Es kann weiterhin von einer fachgerechten Entsorgung über die üblichen Entsorgungswege für siedlungsbedingte Abfälle ausgegangen werden.

Aufgrund bestehender schädlicher Bodenveränderungen bzw. Belastung von Gebäuden mit Schadstoffen, sind bei der Baureifmachung entsprechende Maßnahmen für besondere Abfälle zu berücksichtigen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung der Darstellung von Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Interessensbereich des Bundes in im Süden des Plangebietes gemischte Bauflächen, im Norden und Nordosten des

Plangebietes Wohnbauflächen und im Nordwesten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, führt nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation. Bereits aufgrund der bestehenden Darstellung waren wesentliche Versiegelungen möglich.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung. Hierbei wird für quantitative Eingriffe eine flächenhafte/ zahlenmäßige Bilanzierung berücksichtigt. Nicht oder nur eingeschränkt quantifizierbare Eingriffe werden verbalargumentativ unter Berücksichtigung der funktionalen Zusammenhänge der Schutzgüter bilanziert.

Das Ergebnis der Bilanzierung des Bebauungsplans Nr. 293 ist, dass ein quantitativer sowie funktionaler Ausgleich durch Maßnahmen im Plangebiet sowie externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden kann. Erhebliche Auswirkungen der Planung sind auf die einzelnen Schutzgüter nach derzeitigem Kenntnisstand – unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen – nicht zu erwarten.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt V

IV ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Stadtrat hat in ihrer Sitzung am __. __. ____ die Flächennutzungsplanänderung in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

V VERWENDETE UNTERLAGEN

Grundlagen:

- Björnson Beratende Ingenieure GmbH (2009) Auswirkungen der ehemaligen Deponie Koblenz-Niederberg auf den Technischen Bereich West der Fritsch-Kaserne
- Dipl.-Ing Jens Schopphoven (26.10.2022): Fachbeitrag Baugrund / Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bergbau für das Projekt Konversionsfläche Fritsch Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich
- evm (10.01.2022): Quartier Festungspark-Fritsch Energiekonzept
- FIRU Gfl mbH Kaiserslautern (07. Februar 2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Quartier Festungspark – ehem. Fritsch Kaserne“ in Koblenz
- Henning Larsen: Integrierte Regenwasserkonzept Ellinger Höhe, B-Plan 293 „Quartier Festungspark-Fritsch“, 01.02.2024
- Ingenieurbüro Becker (Oktober / Januar 2022 / 23): Masterplan Medien und Verkehr – Erläuterungsbericht Bedarfsplanung
- Peutz Consult GmbH (12.08.2022): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz
- Peutz Consult GmbH (19.08.2022, Druckdatum 18.10.2022): Klimauntersuchung zum B-Plan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz,
- Peutz Consult GmbH: Erwiderung auf die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Koblenz zur Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsbereich“ in Koblenz, 24.08.2023
- SHG Ingenieure (September 2022) Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten Quartier Festungspark – Fritsch Teil: Mobilitätskonzept, September 2022
- SHG Ingenieure (Dezember 2023): Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten Quartier Festungspark – Fritsch Teil: Verkehrsgutachten, Dezember 2023In GmbH (Dezember 2023): Fachbeitrag Naturschutz, Koblenz
- Sweco GmbH (Dezember 2023): Fachbeitrag Artenschutz, Koblenz

Weitere Quellen:

- BPD Koblenz Niederberg GmbH (Oktober 2022): städtebauliches Konzept
- Geoportal Stadt Koblenz, aufgerufen unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339>, Stand: Oktober 2022
- Geoportal Stadt Koblenz Bebauungspläne Nr. 124, Nr. 311, Nr. 258, Nr. 340
- GMA (September 2016) Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Koblenz, Köln
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: Wasserportal Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand Oktober 2022
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: Grundwasser, aufgerufen unter: <https://wrrl.rlp-umwelt.de/servlet/is/8233/>, Stand Oktober 2022.
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein – Westerwald (2021) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald

- Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (2010) Masterplan Niederberger Höhenrücken, Koblenz
- Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (November 2013) Wohnraumversorgungskonzept Koblenz 2014, Koblenz
- Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (22.05.2014) Masterplan Koblenz, Koblenz
- Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (2015) Fahrradstadtplan, Koblenz
- Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (2017) Luftbild
- Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (September 2018) Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030, Koblenz
- Stadt Koblenz, Büro des Oberbürgermeisters, Abteilung Klimaschutz, unter Mitwirkung der Fachämter (Juli 2020): KLIMASCHUTZKONZEPT AKTUALISIERUNG UND FORTSCHREIBUNG
- Stadt Koblenz Umweltamt (Oktober 2016): Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Koblenz
- Stadt Koblenz Umweltamt (August 2018): Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Koblenz
- Stadt Koblenz Umweltamt (Januar 2020): Luftreinhalteplan Koblenz Fortschreibung
- Stadt Koblenz (21.02.2019) aktualisierter Nahverkehrsplan 2018 für die Stadt Koblenz, Koblenz
- Stadt Koblenz (2020) wirksamer Flächennutzungsplan
- Stadt Koblenz (15.09.2021), Flächennutzungsplan Koblenz Begründung zur Neuaufstellung Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Koblenz
- Stadt Koblenz (Oktober 2023), Flächennutzungsplan Koblenz Begründung zur Neuaufstellung Fassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Koblenz
- Stadt Koblenz (Januar 2023): Teilraum-Mobilitätskonzept rechte Rheinseite Nord, Entwurf 3.0, 16.01.2023
- 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.
- Stadt Koblenz: Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz vom 24. Juni 2021.
- Stadt Koblenz Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Sachgebiet Verkehrsplanung (05.09.2022): Teilraum-Mobilitätskonzept rechte Rheinseite Nord, Entwurf
- VG Vallendar (2009) wirksamer Flächennutzungsplan
- VG Vallendar Bebauungspläne „Gewerbegebiet Urbar“, „Am Hohlweg II“

VI VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung (Darstellung: Stadt Koblenz 2020).....	4
Abbildung 2: Geplante Darstellung der FNP-Änderung.....	5
Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung in schwarz (Darstellung: Stadt Koblenz 2017).....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Darstellung: Planungsgemeinschaft Mittelrhein - Westerwald 2021)	13
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, Geltungsbereich= schwarz (Darstellung: Stadt Koblenz 2020).....	16
Abbildung 6: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz, Geltungsbereich= schwarz (Darstellung: Stadt Koblenz 2021).....	17
Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Vallendar (Darstellung: VG Vallendar 2009)	18
Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ (Darstellung Stadt Koblenz 2023)	19
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr.124 „Erweiterung des Stadtteilfriedhofes Koblenz-Niederberg“ (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)	20
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 311 Sonderbaugebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L127) (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)	21
Abbildung 11: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 311 Sonderbaugebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L127) (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)	21
Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 258 Gewerbegebiet Arenberg (Darstellung: Stadt Koblenz 2021)	22
Abbildung 13: Bebauungsplan Gewerbegebiet Urbar (Darstellung VG Vallendar 2021)	23
Abbildung 14: Bebauungsplan Am Hohlweg II – 1. Änderung (Darstellung: VG Vallendar 2021)	24
Abbildung 15: Bebauungsplan Am Hohlweg II – 2. Änderung (Darstellung: VG Vallendar 2021)	25
Abbildung 16: Masterplan Niederberger Höhenrücken (Darstellung: Stadt Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung 2010)	26
Abbildung 17: Auszug aus dem Masterplan Niederberger Höhenrücken (Darstellung: Stadt Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung 2010)	27

Abbildung 18: Auszug aus dem Fahrradstadtplan Koblenz (Darstellung Koblenz 2015).....	29
Abbildung 19: Städtebauliches Konzept, Stand Oktober 2022 (Darstellung: BPD Koblenz Niederberg GmbH)	32
Abbildung 20: Übersichtskarte zum Untersuchungsgebiet (Darstellung: SHG 2022)	38
Abbildung 21: Übersichtskarte ÖPNV (Darstellung: SHG 2022)	40
Abbildung 22: Luftbild mit Abgrenzung in weiß (Darstellung: Stadt Koblenz 2017)	44
Abbildung 23: Darstellung der Kriegseinwirkungen und der kampfmittel- und kontaminationsverdächtigen Flächen (Oberfinanzdirektion Niedersachsen, 18.05.2015)	57
Abbildung 24: Bestandssituation Starkregengefährdung (Geoportal Stadt Koblenz)	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	7
Tabelle 2: Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung entsprechend den Darstellungen, gerundet	36