

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Baugesetzbuch – BauGB –
zum Bebauungsplan Nr. 293 „Quartier Festungspark – ehem. Fritsch-Kaserne“**

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

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 sowie die angrenzenden Straßen „Niederberger Höhe“, Teile der „General-Allen-Straße“ sowie Teile der „Friesenstraße“. Ausgenommen sind die Gebäude der Landespolizei im nordöstlichen Bereich des ehem. Unterkunftsgebietes.

Im Wesentlichen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- 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.
- Umsetzung eines übergreifenden Freiraumkonzeptes, insbesondere in Verbindung mit dem Festungspark.
- Ergänzung / Aufwertung der bestehenden Wegeverbindungen in der Umgebung, insbesondere der Anbindung der Ortsgemeinde Urbar zum Festungspark und dem Stadtteil Niederberg.
- Gestalterische Einbindung der Bebauung in die Umgebung.

1. Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren erfolgte im Regelverfahren mit Umweltbericht.

Am 18.11.2021 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 293: „Quartier Festungspark – ehem.- Fritsch Kaserne“.

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 18.11.2021 den Beschluss für die frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Nr. 293 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in dem Zeitraum vom 13.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022.

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 16.12.2022 den Beschluss für die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 293 gefasst. Die Offenlage erfolgte in dem Zeitraum vom 13.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023.

Aufgrund von Anpassungen am städtebaulichen Konzept im Norden des Plangebietes sowie der Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Westen des Plangebietes wurde eine erneute Offenlage durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Koblenz hat am 19.03.2024 den Beschluss für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 293 gefasst. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in dem Zeitraum vom 23.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024.

Der Stadtrat hat am 27.03.2025 den Satzungsbeschluss über die Planung gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege wurde auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Darlegung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgte als Umweltbericht.

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Björnßen 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. Unterkunftsgebiet
- evm (10.01.2022): Quartier Festungspark-Fritsch Energiekonzept
- FIRU GfI 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. Unterkunftsgebiet“ in Koblenz
- Peutz Consult GmbH (19.08.2022, Druckdatum 18.10.2022): Klimauntersuchung zum B-Plan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne – ehem. Unterkunftsgebiet“ in Koblenz,
- Peutz Consult GmbH: Klimagutachten zum B-Plan Nr. 293 ergänzende Stellungnahme, 15.02.2024
- Peutz Consult GmbH: Erwiderung auf die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Koblenz zur Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Konversionsfläche Fritsch-Kaserne –ehem. Unterkunftsgebiet“ 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 2023
- Sweco GmbH (Dezember 2023): Fachbeitrag Naturschutz, Koblenz
- Sweco GmbH (Dezember 2023): Fachbeitrag Artenschutz, Koblenz

Weitere Quellen:

- BPD Koblenz Niederberg GmbH (Oktober 2022): städtebauliches Konzept
- Dr. Markus Rink, Alf/ Mose (2006): <https://www.hirschkaefersuche.de/hirschkaeferschutz/> sowie Rink, M.
- 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“

Unter Berücksichtigung der mit der Planung festgelegten Maßnahmen (naturschutzrechtlich, artenschutzrechtlich) ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut auszugehen. Des Weiteren sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden, das Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima / Luft und Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es besteht keine besondere Betroffenheit von Kultur- oder Sachgütern.

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.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen aufgrund von Abfällen durch die Planung unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zu erwarten

Die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung erfolgt für quantitative Eingriffe durch eine flächenhafte/ zahlenmäßige Bilanzierung. Nicht oder nur eingeschränkt quantifizierbare Eingriffe werden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der funktionalen Zusammenhänge bilanziert. Ergebnis der Bilanzierung ist, dass ein quantitativer sowie funktionaler Ausgleich durch Maßnahmen im Plangebiet sowie durch 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. Der Eingriff ist als ausgeglichen zu bewerten.

3. Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

Hierzu zählen vertragliche Vereinbarungen, Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen, Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie planexterne Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** wurden Anregungen vorgetragen die im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen wurden. Ein Änderungsbedarf an den Planunterlagen hat sich nicht aufgedrängt.

Im Rahmen des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens** ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen: Kampfmittel, Telekommunikationserschließung, Verdacht auf archäologischen Fundstellen, der nachrichtlichen Aufnahme von Wasser- und Gasleitungen, Entwässerung und Bodenschutz, sowie zu externen landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen. Die ergangenen Stellungnahmen wurden planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der **Beteiligung** ergingen seitens der **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen: Erfassung von Waldflächen, externe Ausgleichsmaßnahmen, Entwässerung,

Verdacht auf Archäologische Fundstellen, Klimagutachten, Sichtbeziehungen, Verkehrsgutachten, Schalltechnischen Untersuchungen sowie zum Gewerbegebiet Arenberg.

Aufgrund von Anpassungen am städtebaulichen Konzept im Norden des Plangebietes sowie der Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Westen des Plangebietes wurde eine **erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB** mit einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Koblenz hat am 19.03.2024 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 293 gefasst. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 23.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024.

Der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadtverwaltung Koblenz hinsichtlich des Umgangs mit potenziellen Altlasten wurde nicht gefolgt, da die SDG-Nord dem geplanten Vorgehen bezüglich der Altlasten zugestimmt hat. Den Weiteren Anregungen bezüglich des Verkehrslärms und der Verkehrsführung wurden ebenfalls nicht gefolgt.

Den Stellungnahmen der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz und des Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal hinsichtlich visueller Auswirkungen des Vorhabens auf die Welterbestätte Oberes Mittelrheintal wurde dahingehend gefolgt, dass die Sichtverbindungen geprüft wurden und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Der Stellungnahme der Ortsgemeinde Urbar wurde dahingehend gefolgt, dass ein Monitoring in den Durchführungsvertrag aufgenommen wurde.

Der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr wurde gefolgt.

Ebenfalls wurde der Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Stadt Koblenz nicht gefolgt, da die angesprochenen Themen im Rahmen des Erschließungsvertrags geregelt werden.

Der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Koblenz bezüglich möglicher Einschränkungen der umliegenden Gewerbegebiete wurde ebenfalls nicht gefolgt, da ein weitreichender Abstand zwischen den Plangebietes und den umliegenden Gewerbegebieten besteht.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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 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 Erschließungsspangen. 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.

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