



Beschlussvorlage

| | | | | |
|---------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage-Nr.: | BV/0368/2013/2 | | Datum: | 23.09.2013 |
| Baudezernent | | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | | Az: | 61.2 B-Plan |
| Gremienweg: | | | | |
| 31.10.2013 | Stadtrat | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | <input type="checkbox"/> ohne BE |
| | | <input type="checkbox"/> abgelehnt | <input type="checkbox"/> Kenntnis | <input type="checkbox"/> abgesetzt |
| | | <input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> vertagt | <input type="checkbox"/> geändert |
| | TOP | öffentlich | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |
| 21.10.2013 | Haupt- und Finanzausschuss | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | <input type="checkbox"/> ohne BE |
| | | <input type="checkbox"/> abgelehnt | <input type="checkbox"/> Kenntnis | <input type="checkbox"/> abgesetzt |
| | | <input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> vertagt | <input type="checkbox"/> geändert |
| | TOP | nicht öffentlich | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |
| Betreff: | Bebauungsplan Nr. 43 "Fläche des ehemaligen Soldatenbades Koblenz-Horchheim" | | | |
| | - Vorstellung Investorenkonzept - | | | |

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, gemäß der Empfehlung der Verwaltung,

- a) das vorgestellte Konzept hinsichtlich der erhöhten Anzahl von Wohneinheiten grundsätzlich weiterzuverfolgen und
- b) beauftragt die Verwaltung, die Auslobung des städtischen Flurstücks Nr. 272/48 (Gemarkung Horchheim, Flur 15, 10.955 qm) vorzubereiten.

Begründung:

In der Sitzung des Stadtvorstandes am 29.04.2013 sowie des Fachbereichsausschusses IV (FBA IV) am 07.05.2013 wurden drei Bebauungsvarianten u.a. für die Fläche des ehemaligen Soldatenbades Horchheim vorgelegt. Der Stadtvorstand und der Fachbereichsausschuss IV (FBA IV) entschieden, dass die seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung vorgeschlagene Bebauungsvariante 3 (hier als Anlage beigefügt) planerisch weiterverfolgt werden soll. Die Arbeiten an der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs wurden daraufhin in dieser Richtung weiter vorangetrieben.

Am 11.06.2013 fand ein Gespräch zwischen Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung und einem Investor statt. Der Investor bekundete Interesse an dem v.g. städtischen Grundstück des ehemaligen Soldatenbades. In dem Gespräch wurde durch den Investor ein von dieser Seite beabsichtigtes städtebauliches Konzept vorgestellt. Dieses Konzept unterscheidet sich im Wesentlichen in der Anzahl der Wohneinheiten, der gewählten Erschließung, der Grünkonzeption und der Anzahl der Baukörper von dem Konzept des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung. In dem Konzept des Amtes wurden die bereits aus den Reihen des FBA IV geforderten Parameter (max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude; weitreichender Baumerhalt) umgesetzt und die Grundkonzeption der Erschließung mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Das Konzept des Investors sieht nun zwischen 8 und 10 Wohneinheiten pro Gebäude vor. Es steht aufgrund der Zahl der Wohneinheiten zu vermuten, dass die Gebäudehöhen auch über das derzeit hausintern geplante Maß hinausgehen werden (Hinweis: in dem internen Konzept ist aktuell vorgesehen mit zwei Vollgeschossen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach zu

agieren, was eine Gebäudehöhe von ca. 6-7 m über Fußbodenoberkante bedeuten würde. Selbst wenn das Investorenkonzept von 3 Wohneinheiten pro Etage ausgeht, werden 3 Geschosse nötig, um 9 WE zu realisieren, was sich selbstredend auf die Höhe des Gebäudes auswirkt).

Das Konzept wurde bereits dem Stadtvorstand am 09.07.2013 und dem FBA IV am 20.08.2013 vorgestellt.

Die erneute Beteiligung der Gremien ist aus Sicht des Fachamtes erforderlich, da das Konzept insbesondere im Hinblick auf die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten von den Vorgaben aus der Politik abweicht.

Sollte der Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten auf 8 bis 10 pro Gebäude zugestimmt werden, ist es aus Sicht des Fachamtes empfehlenswert – auch im Hinblick auf die erzielbare Kaufpreishöhe - die Fläche durch das Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement auszuloben. Bei einer solch hohen möglichen Anzahl von Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass weitere Investoren Interesse bekunden würden, wenn die geänderten Umstände bekannt wären. Die im Plangebiet gelegenen städtischen Parzellen sind in den Anlagen jeweils mit einer gestrichelten Linie kenntlich gemacht.

Städtebaulich positiv zu bewerten ist, dass der durch den Gesetzgeber mit der Novelle des Baugesetzbuchs im Bundesrecht stärker akzentuierte Vorzug der Innenentwicklung (vor der Außenentwicklung) in dem Investorenkonzept mit einer höheren baulichen Dichte verfolgt wird. Außerdem wird mit der Absicht, ein Gebiet ausschließlich mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln, eine Ergänzung zu den auf den Ein- bis Zweifamilienhausbau ausgerichteten Baugebieten z.B. auf dem Asterstein (BP 103), in Metternich (BP 178) und in Güls (BP 260) angestrebt.

Die Realisierung kleinerer Wohneinheiten zur Deckung des bestehenden Bedarfs kleinerer Haushalte ist darüber hinaus ein wohnungspolitisches Ziel, das seitens der Stadtplanung grundsätzlich unterstützt wird. Auch in dem in Bearbeitung befindlichen Wohnraumversorgungskonzept ist der Bedarf an kleineren Wohnungen ein Thema. Die Verortung dieser Wohneinheiten sollte jedoch auf die Nachfragesituation angepasst werden. In der Stadt Koblenz resultiert ein nicht unerheblicher Anteil der Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten insbesondere auch aus dem studentischen Bedarf. Stadtplanerisches Ziel ist es, die Funktionen räumlich möglichst nah zusammenzubringen. Für den aus der Universität resultierenden Bedarf an Wohnraum erscheint die Fläche des ehemaligen Soldatenbades vor diesem Hintergrund weniger gut geeignet. Für den Bedarf anderer Nutzergruppen, wie z.B. Senioren und Singles, kann der Standort am Niederfelder Weg interessant sein.

Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass Gebiete mit Mehrfamilienhausbebauung, insbesondere mit vielen kleinen Wohneinheiten, ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen auslösen und damit einhergehend über einen deutlich höheren Stellplatzbedarf verfügen. Derartige Gebiete sind auch hinsichtlich der Baumassen und Baustruktur von Gebieten mit Ein- oder Zweifamilienhausbebauung abzugrenzen. Die Grundflächen sind in der Regel größer; die Gebäudehöhen für gewöhnlich höher.

Die Absicht des Investors bzw. die Idee das Investorenkonzept im Bezug auf kleine Wohneinheiten weiterzuentwickeln ist grundsätzlich zu befürworten, nur muss vor Augen geführt werden, dass mit einer derartigen Bebauung eine städtebauliche Struktur entsteht, die u.U. im Kontrast zu der im Umfeld hauptsächlich vorhandenen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung stehen wird.

Aus dem durch die Statistikstelle durchgeführten Neubaumonitoring ergibt sich, dass besonders die Gebiete demografisch gut aufgestellt sind, in denen eine Mischung aus Ein-/Zweifamilienhäusern und Mietwohnungen unterschiedlicher Größe angeboten werden. Die demografische Struktur dieser Gebiete bleibt auch auf lange Sicht stabil, da insbesondere in

dem Mietwohnungsanteil eine gewisse Fluktuation stattfindet.

Gleichzeitig ist auch ein Bedarf an Bauflächen für den Ein- bzw. Zweifamilienhausbau in der Stadt gegeben. Zwar verfügt die Stadt, wie vorangehend bereits dargelegt, über Baugebiete, in denen der Bau von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern möglich ist. Dennoch könnte für das Bebauungskonzept auf der Fläche des ehemaligen Soldatenbades eine Lösung dahingehend konstruiert werden, dass sowohl der Ein- bis Zweifamilienhausbau auf einer Teilfläche ermöglicht wird und auf einer weiteren Teilfläche die Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern, auch für kleinere Wohnungen, geschaffen werden. Damit wäre auch den „demografischen Zielen“ Rechnung getragen. Der in Rede stehende Investor plant zwar nicht konkret den Bau von Mietwohnungen, jedoch die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern und die anschließende Vermarktung als Eigentumswohnungen. Dass zumindest ein Teil dieser Wohnungen nicht durch den späteren Eigentümer selbst genutzt, sondern vermietet werden, ist durchaus vorstellbar.

Die Verwaltung empfiehlt nach wie vor das Weiterverfolgen des Konzeptes mit der durch den Investor vorgeschlagenen erhöhten Anzahl der Wohneinheiten im Gesamtgebiet.

Anlagen:

Detailinformationen bzgl. des Investorenkonzeptes (**nicht-öffentlich**)

Bebauungsvorschlag Investor, Juni 2013 (**nicht öffentlich**)

Bebauungsvorschlag Investor, Juni 2013 mit Abgrenzung Eigentumsverhältnisse (**nicht öffentlich**)

Bebauungsvorschlag Amt 61, Stand 17.05.2013

Bebauungsvorschlag Amt 61, Stand 17.05.2013 mit Abgrenzung Eigentumsverhältnisse

Lageplan Kanaltrasse

Historie:

Die Vorlage wurde im FBA IV am 20.08.2013 behandelt und ohne Beschlussempfehlung in den HuFA am 02.09.2013 verwiesen. Die Vorlage wurde noch vor der Sitzung von der Tagesordnung des HuFA abgesetzt.

Daraufhin war vorgesehen, zunächst FBA IV und HuFA zu unterrichten und die dazu dienende Vorlage inhaltlich um Antworten auf einige noch offenen Fragen zu ergänzen. Für die Stadtratssitzung am 31.10.2013 sollte eine Beschlussvorlage erstellt werden.

Die Unterrichtung des FBA IV fand in der Sitzung am 17.09.2013 statt (UV/0232/2013).

Da sich dort der Wunsch nach einer Vorberatung der Entscheidung abzeichnete, wird die ursprünglich ebenfalls als Unterrichtung geplante Vorlage für den HuFA am 21.10.2013 in eine Beschlussvorlage umgeformt und zur Vorberatung vorgelegt.