

## **Detailinformationen zu dem Investorenkonzept (nicht öffentlich)**

Anlage zur BV/0368/2013/2

### **Hinweis:**

**Die Beschlussvorlage wurde inhaltlich reduziert und unter dem Gesichtspunkt des Datenschutzes verallgemeinert.**

**Der nachfolgend abgedruckte Text ist inhaltlich identisch mit der Unterrichtungsvorlage UV/0232/2013, die in der Sitzung des FBA IV am 17.09.2013 vorgelegt wurde.**

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 FBA IV entschieden, dass die seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung vorgeschlagene Bebauungsvariante 3 (hier als Anlage beigelegt) 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 der Provinzial- Leben- Baubetreuungs- GmbH statt (im weiteren *Investor* genannt). 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 (ebenfalls als Anlage beigelegt). 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 Fachbereichsausschusses IV (FBA IV) geforderten Parameter (max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude; weit reichender 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).

Darüber hinaus können nach dem derzeitigen Investorenkonzept nur 6 der 9 zum Erhalt vorgesehenen Bäume erhalten werden (Hinweis: In der Graphik sind nur 4 Bäume dargestellt. Nach der Anordnung der Baukörper können aber 2 weitere, nicht dargestellte Bäume erhalten werden. Inwiefern das Verschieben einzelner Baukörper möglich ist, um die übrigen 3 Bäume ebenfalls zu erhalten, müsste Gegenstand eines weiteren Gesprächs mit dem Investor sein).

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 hiesigen Fachamtes erforderlich, da das Konzept insbesondere im Hinblick auf die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten massiv 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. Dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung ist derzeit zumindest ein weiterer Bewerber bekannt, dessen Interesse bislang jedoch auch aufgrund der geplanten niedrigen Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gedämpft wurde.

Es muss an dieser Stelle auch darauf hingewiesen werden, dass die Zielsetzung, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2013 abzuschließen, nicht eingehalten werden kann, wenn der voran beschriebene Weg nun weiterverfolgt werden soll. Der Stadtvorstand wurde dahingehend informiert, dass bis zu der Entscheidung des Ausschusses keine weiteren Aufträge zu Gutachten oder Vorplanungen durch die Verwaltung vergeben werden, da nicht auszuschließen ist, dass die Planung anschließend durch einen Investor und auf dessen Kosten weiterbetrieben wird. Die inhaltlichen Arbeiten an dem Bebauungsplanentwurf können ohne die v.g. Begutachtungen/Vorplanungen nicht maßgeblich vorangetrieben werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass sich auch bei Ablehnung des Konzeptes mit erhöhter Wohneinheitenzahl durch die Gremien ein nicht unerheblicher Zeitverzug ergibt.

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.

Der mit der Beratung über das Investorenkonzept verbundene Zeitverzug ist nach Auffassung des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung akzeptabel, da die Möglichkeit besteht, die Vermarktung der städtischen Fläche im Ganzen zu erreichen. Die im Plangebiet gelegenen städtischen Parzellen sind in den Anlagen jeweils mit einer gestrichelten Linie kenntlich gemacht.

Ergänzung bezüglich der in der Sitzung des Fachbereichsausschusses IV am 20.08.2013 diskutierten Aspekte:

Die Realisierung kleinerer Wohneinheiten zur Deckung des bestehenden Bedarfs kleinerer Haushalte ist 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 vor diesem Hintergrund beispielsweise die derzeit in der Diskussion befindliche Fläche der Sportanlagen am Trifter Weg besser geeignet als die Fläche des ehemaligen Soldatenbades. 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 Bauungskonzept 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. Die Provinzial- Leben- Baubetreuungs- GmbH 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.

Hinsichtlich der Finanzierung der erforderlichen Lärmschutzanlage kommt es darauf an, ob die Anlage durch einen Investor realisiert wird, oder die Stadt diese errichtet. Im Falle der Realisierung durch einen Investor könnten die Herstellungskosten über den Verkauf der Grundstücke auf die Käufer umgelegt werden. Die Kosten verblieben also bei dem Investor bzw. bei den künftigen Käufern der Grundstücke. Sollte die Stadt die Herstellung der Lärmschutzanlage selbst durchführen, so müssten die dadurch entstehenden Kosten auf die von der Anlage lärmtechnisch profitierenden Anlieger umgelegt werden. Es ist davon auszugehen, dass in dieser Fallkonstellation auch Anlieger außerhalb des Plangebiets beitragsmäßig herangezogen werden müssten. Die Kosten für die Anlage würden in diesem Fall auf mehr Grundstückseigentümer verteilt, allerdings ist dann auch mit Widerständen aus dem bebauten Umfeld zu rechnen.

Die in dem Plangebiet vorhandene Kanaltrasse ist in dem zusätzlich beigefügten Lageplan dargestellt. In dem städtischen Konzept „Variante 3“ ist die Kanaltrasse berücksichtigt und – dort wo sie nicht mit der Trasse des Fußweges zusammen liegt - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. In dem Konzept des Investors ist die Kanaltrasse noch nicht berücksichtigt, was allerdings auch darauf zurückzuführen ist, dass zunächst einmal erste Ideen vorgestellt werden sollen. In einer späteren potenziellen Konkretisierung der Planung wäre auf die vorhandene Kanaltrasse entsprechend zu reagieren.

Die Verwaltung empfiehlt nach wie vor das Weiterverfolgen des Investorenkonzeptes mit der durch den Investor vorgeschlagenen erhöhten Anzahl der Wohneinheiten im Gesamtgebiet, da hierdurch die Möglichkeit besteht, die städtische Eigentumsfläche im Ganzen zu vermarkten.

Die vorangegangenen Inhalte wurden 1:1 als Unterrichtungsvorlage im Fachbereichsausschuss IV behandelt.