



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0423/2015/1		Datum:	14.09.2015			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az: 61.2 BPlan/Ku			
Gremienweg:							
13.11.2015	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
02.11.2015	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
06.10.2015	Fachbereichsausschuss IV	<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 Soldatenschwimmbades Horchheim" a) Aufhebungsbeschluss b) erneuter Aufstellungsbeschluss c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags						

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ vom 27.03.2009
- b) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ mit geänderter Zielsetzung
- c) und ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Begründung:

Auf Basis des kommunalen Auslobungsverfahrens „Schwimmbad Horchheim“ wurde durch den Rat der Stadt Koblenz am 06.02.2015 der Verkauf des städtischen Grundstücks (Gemarkung Horchheim, Flur 15, Nr. 272/48) sowie die Umsetzung der konzeptionellen Ideen in eine verbindliche Bauleitplanung an den Investor PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs- GmbH (im Folgenden PLB genannt) beschlossen.

Zur Realisierung des durch den Stadtrat beschlossen Baukonzeptes „Wohnpark Horchheim“ ist die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 43 „Soldatenbad-Horchheim“ mit erweitertem Geltungsbereich erforderlich. Im Exposé bzw. Auslobungstext der Stadt Koblenz wurde den am Auslobungsverfahren beteiligten Bewerbern bereits zur Kenntnis gegeben, dass mit dem o.a. Grundsatzbeschluss zur Auswahl der Konzeption / des Investors ein inhaltsgleicher Aufstellungsbeschluss durch die Verwaltung vorgelegt wird. Die

folgenden städtebaulichen Ziele basieren daher auf den im Auslobungsverfahren definierten Zielvorgaben unter Berücksichtigung des durch den o.a. Ratsbeschluss vom 06.02.2015 beschlossenen Bebauungskonzeption „Wohnpark Horchheim“ der PLB. Es wird eine städtebauliche Entwicklung analog eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

Folgende städtebauliche Planungsziele sind bei der Umsetzung der Planungskonzeption im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten:

Art der baulichen Nutzung

- Wohnnutzung in unterschiedlicher Ausprägung (hochwertiges Wohnen, Wohnen für Familien, Paare, Singles, Studenten, Senioren, möglichst in Form einer hochwertig gestalteten, verdichteten Bauweise mit einer Anzahl von maximal 8 – 12 Wohneinheiten pro Gebäude).
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl maximal 0,4
- zwei bis maximal drei Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen maximal 13,0 m
- die erforderlichen Stellplätze sind zum überwiegenden Teil in Untergeschossen/ Tiefgaragen zu organisieren

Baumerhalt / Naturschutz

- Der dauerhafte Erhalt und gute Wuchsbedingungen für ausgewählte Bestandsgehölze sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen sicherzustellen. Hierzu sind die Gehölze in ausreichend große Grünflächen zu integrieren.
- Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens trotz Vermeidung und Minimierung verbleibenden Eingriffe sollten durch geeignete Flächen und Maßnahmen möglichst innerhalb des Gebietes kompensiert werden.

Attraktive Fußwegeverbindungen

- Die Bebauungs- und Freiraumkonzeption muss eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen dem Niederfelder Weg und der Fußgängerbrücke über die B 42 sowie einen Fahrweg der von Norden kommend, parallel zur Bundesstraße, auf das Plangebiet zuläuft vorsehen bzw. herstellen.

Lärmschutz

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm bedingt durch die B 42) ist die Errichtung einer aktiven Schallschutzanlage notwendig und vor der Bebauung zu projektieren und bis spätestens zur Fertigstellung der Rohbauarbeiten für die Hochbaumaßnahmen umzusetzen. Für diese Anlage ist eine Be- oder Eingrünung vorzusehen.
- Da die aktive Lärmschutzanlage die erforderliche Wirkung zum Schutz der geplanten Wohnnutzung nur angemessen entwickeln kann, wenn sie nördlich und südlich im Bereich der B 42 über das bisherige Plangebiet hinaus um ca. 25 m verlängert wird, wird der Geltungsbereich um die entsprechenden Teilflächen kleinräumig erweitert. Diese Teilflächen befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung.

Die Kosten des Verfahrens werden durch die PLB getragen.

Anlagen:

- Lageplan Geltungsbereich

Historie:

Aufstellungsbeschluss (alt), SR:	27.03.2009
Konzeptionsbeschluss (alt), FBA IV:	14.02.2012
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (alt):	26.03.2012
Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (alt), FBA IV:	19.06.2012
Aufstellungsbeschluss (neu), Vorberatung im FBA IV:	10.09.2015 vertagt