

Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG

Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG ·
Am Pulverturm 1 · 47669 Wachtendonk

Stadt Koblenz
Beigeordneter Herr Bert Flöck
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

Reinhard Fleurkens
Geschäftsführung
mailto: reinhard.fleurkens@vi-management.de
Tel.: 0 28 34 – 707-750
Fax: 0 28 34 – 707-333
28. Oktober 2019 / RF007 - UHS

**Antrag auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - „Löhrondell, Löhrstraße,
Hohenfelder Straße“ der Stadt Koblenz**

Bauvorhaben Neubau Geschäftshaus mit Hotel, Löhrstr. 28-30, Koblenz

Sehr geehrter Herr Flöck,
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir den Antrag auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - „Löhrondell,
Löhrstraße, Hohenfelder Straße“ der Stadt Koblenz und bitten um entsprechende Bearbeitung.

Die zugehörige Kostenübernahmeerklärung fügen wir diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen

Mirach Grundstücksentwicklung
und Beteiligung GmbH & Co. KG


Reinhard Fleurkens
Folgeseiten
Antrag


Simon Hurtig

Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG

Antrag auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 - „Löhrondell, Löhrstraße, Hohenfelder Straße“ der Stadt Koblenz

Anlass und Begründung:

Die Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG aus Wachtendonk beabsichtigt, auf den Grundstücken Löhrstraße 28 – 30 (nach Abriss des Gebäudebestandes bis Oberkante Deckenplatte Kellergeschoss) den Neubau eines bis zu sechsgeschossigen Geschäftshauses vorzunehmen.

Das Gebäude soll vollumfänglich als Geschäftshaus (für Handels-, Hotel- und Büronutzungen) verwendet werden. Mit der Ansiedlung des „Motel-One“ konnte durch den o.a. Vorhabenträger eine der momentan gefragtesten Adressen im Hotelsegment gewonnen werden. Hotelflächen sollen im 1. OG - 3. OG sowie teilweise im 5. OG, hier als Gastronomie mit Außenterrasse entstehen. Im UG soll eine Tiefgarage mit ca. 65 Stellplätzen errichtet werden. Das EG soll einer Handelsnutzung und dem Hotel zur Verfügung stehen. Das 4. OG soll für Büroflächen dienen. Die Anbindung der Tiefgarage sowie eine Andienung der Handelsflächen (bestehender Gemeinschaftshof) sollen über die Hohenfelder Straße erfolgen.

Kennzahlen des Vorhabens:

- Hotel mit ca. 180 Zimmern / ca. 5.200 qm
- Handelsflächen im EG, ca. 1.100 qm
- Büroflächen ca. 1.600 qm
- Stellplätze ca. 65 Stück in Tiefgarage

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51, Änderung Nr. 14, für den die BauNVO 1990 gilt. Es gelten im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- MK (Kerngebiet)
- Geschlossene Bauweise
- GRZ 1,0
- Zwingend 5 Vollgeschosse entlang der Hohenfelder Straße und der Löhrstraße
- Mindestens 5, höchstens 8 Vollgeschosse entlang der Straße Am Wöllershof
- Maximal 2 Vollgeschosse (im Bereich und südlich des Gemeinschaftshofs)
- Straßenseitige Baulinien, rückwärtige Baugrenzen
- Partielle Dach- und Fassadenbegrünung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51, hier die Änderung Nr. 14 - „Löhrondell, Löhrstraße, Hohenfelder Straße“ mit der Festsetzung eines Kerngebiets wurde im Jahr 1996 zugunsten eines damals geplanten Vorhabens aufgestellt, das zum Teil (von der damaligen und noch heutigen) Bestandsbebauung abweichen sollte, aber dann doch nicht realisiert wurde.

Bereits am 23.10.2018 befasste sich der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung mit dem o.a. geplanten Geschäftshausneubau der Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG und den hiermit erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51, Änderung Nr. 14.

Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG

Einstimmig wurden in der o.a. Sitzung Abweichungen "vom Verlauf der festgesetzten Baulinie im Bereich der Kreuzung Am Wöllershof - Hohenfelder Straße" und einer "teilweisen Überschreitung der hofseitigen Baugrenze auf der Ebene des Staffelgeschosses (5. OG)" zugestimmt.

Im Zuge der Planungsfortschreibung durch den Investor und Nutzer wurde zwischenzeitlich ersichtlich, dass weitere Abweichungen vom o.a. rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich sind. Ggf. können für das Vorhaben nicht alle erforderliche Befreiungen in Aussicht gestellt werden, da hierfür die Voraussetzungen nach § 31 BauGB nicht vorliegen.

Da weder der Gebäudebestand noch das o.a. Vorhaben aktuell aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll daher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an den o.a. neuen städtebaulichen Zielen angepasst werden. Diese Planänderung dient ebenfalls zur Stärkung der Rechtssicherheit des Investorenvorhabens.

Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 liegen (voraussichtlich) vor, da

- es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereiches (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist aber auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien der Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens (hier Kriterium Bettenzahl und Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel) begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen würde.

Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG

Um die vorhabenbezogenen verkehrlichen / umweltrelevanten Belange im Rahmen der o.a. Vorprüfung des Einzelfalls und im weiteren Bebauungsplanverfahren angemessen zu erfassen und bewerten zu können, sollen im Aufstellungsverfahren eine vorhabenbezogene Verkehrsuntersuchung, eine schalltechnische Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt werden.

Der Vorhabenträger ist gerne bereit, die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Planungs- und Gutachten zu tragen.

Wachtendonk, 28. Oktober 2019,

Mirach Grundstücksentwicklung
und Beteiligung GmbH & Co. KG



Reinhard Fleurkens



Simon Hurtig

Anlage:

- Vorhabenpläne