



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0115/2020		Datum: 13.02.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 337 "Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"			
a) Einleitungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines Durchführungsvertrages			
Gremienweg:			
19.03.2020	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
09.03.2020	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
03.03.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 337 „Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg“ und
- b) ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung des Durchführungsvertrages.

Begründung:

Die Einstein Hotels Real Estate GmbH (Investor) hat die Absicht an die Stadtverwaltung Koblenz herangetragen, auf den Grundstücken des Hochbunkers am Herletweg/Nagelsgasse sowie auf den Grundstücken Firmungstraße Nr. 12 und 14 ein Hotel, bestehend aus zwei Baukörpern und mit insgesamt ca. 300 Betten, realisieren zu wollen. Dabei soll der Baukörper in der Firmungstraße mit dem Baukörper im Bereich des Hochbunkers entweder durch eine Glasstegkonstruktion über den Garten Herlet hinweg (städtisches Grundstück 620/4) verbunden werden. Der Baukörper tritt gegenüber der Firmungstraße mit 5 Geschossen in Erscheinung und passt sich straßenseitig den Traufhöhen und Firsthöhen der Nachbargebäude an. Rückseitig, in Richtung Garten Herlet wird das oberste Geschoss zurückgenommen (gestaffelt).

Das Gebäude des Hochbunkers soll bis zur Oberkante des Erdgeschosses abgetragen werden. Erhalten bleiben die 2 m dicken Außenwände des TG-Geschosses und des Erdgeschosses. Auf dem Erdgeschoss sollen 5 neue Obergeschosse errichtet werden. Ab dem 2. Obergeschoss erfolgt eine Staffelung der Geschosse (vgl. Anlage). Die Attikahöhe des 4. Obergeschosses soll die Trauflinie der benachbarten Rheinischen Philharmonie aufgreifen. Die Gesamtgebäudehöhe des Bunkerneubaus wird unterhalb der Firsthöhe der Philharmonie liegen.

Aufgrund der Höhenlage des Hochbunkers, welcher ca. 1 Geschoss tiefer liegt als das Erdgeschoss-Niveau der Firmungstraße, ist eine durchgängige Tiefgarage (mit Einfahrt in das Untergeschoss des Bunkers) bis hinüber in das 2. Untergeschoss der Firmungstraße, mit Unterbauung des Garten Herlet, vorgesehen. Die derzeitigen Planungen sehen für die Tiefgarage ca. 77 PKW-Stellplätze vor.

Der Garten Herlet wird somit durch das geplante Vorhaben unterbaut (Tiefgarage) als auch eventuell mittels der o.g. Glasstegkonstruktion überbaut. Die Unterbauung ist für den Teil des Gartens vorgesehen, in dem keine hohen Bäume stehen. Nach Fertigstellung der Maßnahme wird der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, hergestellt. Die zukünftige, öffentliche Zugänglichkeit dieses städtischen Grundstücks wird durch ein Wegerecht auf dem Bunker-Grundstück gesichert. Die entstehenden Flachdachflächen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, werden begrünt und ggf. für Photovoltaik genutzt.

Weitere Details zu dem beabsichtigten Hotelvorhaben können dem anliegenden Antrag auf Bebauungsplanaufstellung entnommen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben positiv zu werten – eine seit mehreren Jahren brachliegende Baulücke in der Fußgängerzone Firmungstraße soll geschlossen und das Gebäude des Hochbunkers einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ferner trägt die Hotelnutzung zu einer weiteren Belebung der Koblenzer Innenstadt bei. Das beschriebene Vorhaben ist nicht auf Basis des § 34 BauGB entwickelbar, es erzeugt ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Um die vorhabenbezogenen verkehrlichen / umweltrelevanten Belange angemessen zu erfassen und bewerten zu können, ist im Aufstellungsverfahren für die geplante Tiefgarageneinfahrt und oberirdische Stellplatznutzung eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Ggf. erfordern die Ergebnisse der zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung eine Erweiterung des Geltungsbereichs, um den Belangen des Schallschutzes Rechnung zu tragen.

Bei den beschriebenen bzw. in der Anlage dargestellten Baukörpern und Bauvolumina des Hotelvorhabens handelt es sich um die derzeit geplanten baulichen Zielvorstellungen des Investors. Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, inwieweit diese Zielvorstellungen planungsrechtlich legitimiert werden können.

Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließen, in dem der Vorhabenträger sich zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Eine durch den Investor unterschriebene Kostenübernahmeerklärung für das Bauleitplanverfahren liegt bereits vor.

Anlagen:

- Lageplan
- Antrag auf Bebauungsplanaufstellung mit Vorhabenskizzen

Historie:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) am 04.02.2020 hat der Investor bereits über das beabsichtigte Hotelvorhaben informiert.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht.