

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zum Bebauungsplan Nr. 51 „Löhrstraße/ Löhrrondell/ Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17**

1. In dem o. g. Verfahren hat am 23.06.2020 in der Rhein-Mosel-Halle in Koblenz, in der Zeit von 18.00 Uhr bis 19.10 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Teilnehmer

- a) aus der Bevölkerung: 4
- b) vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität:  
Herr Dr. Pieper
- c) von Kocks Consult GmbH: Herr Mansfeld
- d) vom Investor Mirach Grundstücksentwicklung  
und Beteiligung GmbH & Co. KG: Herr Schmitz
- e) von der Verwaltung:  
Herr Althoff (Bauleitplaner), Frau Maximini (Protokollführerin)

2. Ergebnis:

Herr Althoff begrüßte die Teilnehmer und erläuterte die allgemeinen Ziele sowie den derzeitigen Verfahrensstand.

Anschließend erörterte Herr Mansfeld den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens von der Aufstellung, über die frühzeitige Beteiligung und die förmliche Offenlage bis zum Satzungsbeschluss. Er stellte das Plangebiet und das städtebauliche Entwurfskonzept vor.

Es sei geplant, den rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 „Löhrstraße/ Löhrrondell/ Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an die neuen städtebaulichen Ziele anzupassen.

Ziele seien die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden und die Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen im Plangebiet, die Schaffung einer architektonisch und städtebaulich prägenden Dominante sowie die Aufwertung der Handelslagen Fußgängerzone Löhrstraße und Hohenfelder Straße. Zudem die Nachfrageerfüllung an Hotelbettenbedarf in der Stadt Koblenz.

Beabsichtigt sei, auf dem Vorhabengrundstück Löhrstraße 28 – 30 den Gebäudebestand abzureißen und ein Geschäftshaus für Hotel-, Handel- und Büronutzung mit Tiefgarage zu errichten. Die Anbindung der Tiefgarage soll über die Hohenfelder Straße erfolgen. Es seien zahlreiche Untersuchungen (z.B. Lärmgutachten, Verkehrszählungen) durchgeführt worden.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation im Plangebiet soll eine Begrünung von 80 Prozent der Gesamtflachdachfläche festgesetzt sowie Fassadenbegrünungsmaßnahmen empfohlen werden. Der im Bereich der Straße Am Wöllershof geplante Arkadengang werde den Gehweg funktional und gestalterisch aufwerten und flächenmäßig erweitern.

Darüber hinaus erörterte Herr Mansfeld die einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Anschluss lieferte Herr Schmitz Impressionen zum geplanten Geschäftshaus. Errichtet werde ein bis zu sechsgeschossiges Gebäude für Handels-, Hotel- und Büronutzungen. Im EG soll eine Handelsnutzung und der Empfang des Hotels untergebracht werden. Die Hotelflächen würden im 1. OG bis 3. OG sowie teilweise im 5. OG entstehen. Im 4. OG sowie in Teilen des 5. OG seien Büroflächen geplant. Im UG werde eine Tiefgarage mit ca. 67 Stellplätzen errichtet. Für die geplante Hotelnutzung konnte die Hotelgruppe „Motel One“ gewonnen werden.

Den Standpunkt habe man wegen der zentralen und verkehrsgünstigen Lage (MIV und ÖPNV) gewählt.

Seitens der Teilnehmer wurde das Projekt begrüßt und als Aufwertung des Koblenzer Eingangsbereichs zur Fußgängerzone/Innenstadt gewertet.

Ein Vertreter der Bürgerinitiative „Unsere Altstadt“ hinterfragte die Themenbereiche Verkehr, Kunst am Bau und Handel im EG.

Herr Schmitz führt dazu aus, dass in der geplanten Tiefgarage 50 Stellplätze für Hotelgäste angemietet würden. Die Tiefgarage könne über die Hohenfelder Straße ausschließlich rechts eingefahren und auch nur nach rechts verlassen werden. Eine direkte Zufahrt aus Richtung Saarkreisel gäbe es nicht. Hier müsse man ggf. eine „Ehrenrunde“ drehen. Erfahrungsgemäß reisten 80 Prozent der Motel One-Gäste mit öffentlichen Verkehrsmittel an. Deshalb wäre die Nähe zum Haltepunkt Stadtmitte von großer Bedeutung.

Weiterhin führte er aus, dass es noch keine detaillierten Planungen hinsichtlich Außengestaltung und Platzierung von Fassadenbegrünungen gäbe. Dafür sei es noch zu früh. Dies könne erst im weiteren Verfahren erörtert werden.

Hinsichtlich der Gestaltung des Erdgeschosses erläuterte Herr Schmitz, dass die Gastronomie des Hotels nicht -wie bei Motel One Hotels üblich- im Parterre, sondern im 5. OG mit Außenterrasse und Blick auf die Festung Ehrenbreitstein geplant sei. Im Erdgeschoss sei neben der Lobby eine Handelsnutzung vorgesehen. Auch wenn diese Verwendung kritisch gesehen werde, ginge man davon aus, dass für die Gesamtfläche ein passender Mieter gefunden werde. Ein Restaurant käme nicht in Frage. Hierzu merkte Herr Althoff an, dass eine gastronomische Nutzung im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes nicht ausgeschlossen werde.

*/ Zuletzt wurde angeregt, auch die Unterführung zum Löhr-Center neu zu gestalten.*

Herr Althoff erklärte, dass die Unterführung nachrichtlich als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen werde, die Umgestaltung der Unterführung jedoch keine

Frage dieses Bebauungsplanverfahrens sei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans würden einer Umgestaltung nicht entgegenstehen. *Er sagte zu, mit dem Tiefbauamt Kontakt aufzunehmen. Er stehe hier für Rückfragen zur Verfügung.*

Zuletzt wies er darauf hin, dass auch nach dieser Versammlung Anregungen zum Verfahren bei der Verwaltung vorgebracht werden können.

3. Herrn Althoff  
zur Mitzeichnung



4. Herrn Abteilungsleiter Wittgens  
zur Kenntnisnahme



5. Herrn Amtsleiter Hastenteufel  
zur Kenntnisnahme

16.2.2020

Im Auftrag:



(Silvia Maximini)