



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0020/2024</b>		Datum: 15.01.2024	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Wer	
<b>Betreff:</b>			
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 300 "Waldhotel Forsthaus Remstecken"</b>			
<b>Verfahrenswechsel zu einem Angebotsbebauungsplan, Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses und Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags</b>			
Gremienweg:			
14.03.2024	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
04.03.2024	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
06.02.2024	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 das bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ als normales Bebauungsplanverfahren (Angebotsbebauungsplan) mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag weiterzuführen und den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ vom 06.06.2009 wie folgt zu aktualisieren:

### Von:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 300: „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ und ermächtigt die Verwaltung mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abzuschließen.

### Zu:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ und ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages.

## Begründung:

Auf dem Remstecken wird seit 1992 als Familienbetrieb ein kleines Hotel mit Restaurant geführt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ am 06.06.2009 durch den Stadtrat sollten die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden durch Um- und Ausbaumaßnahmen den Standort des Familienbetriebes auf dem Remstecken langfristig zu sichern.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sah vor, dass das Hotel mit derzeit 8 Zimmern für Übernachtungsgäste und einem Restaurant mit Außenterrasse

ausgebaut wird. Durch Um- und Ausbau eines Nebengebäudes sollten 10 bis 12 Zimmer für den Hotelbetrieb, ein Empfangsbereich für die Hotelgäste und ein Frühstücks- bzw. Gastraum neu entstehen. Des Weiteren sollten der Küchenbereich und die vorhandenen Stallanlagen für die Ponys umgebaut werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits Ende 2009 – beziehungsweise Anfang 2010 – durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.06.2011 bis zum 05.08.2011. Das Bauleitplanverfahren wurde anschließend seitens der Eigentümer nicht weiter fortgeführt. Eine Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens – sowie zum Satzungsbeschluss – erfolgte nicht. Eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist ebenfalls nicht erfolgt, das Bauleitplanverfahren wurde ruhend gestellt.

Die Eigentümer streben nun eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens an. Die ursprünglich geplante Erweiterungsabsicht des Vorhabenträgers wird in dem genannten Umfang von dem Familienbetrieb nicht weiterverfolgt. Die aktuelle Planung sieht gegenüber der Ursprungsplanung eine geringere Grundfläche vor (vorher: 645 m<sup>2</sup>; aktuell: 376 m<sup>2</sup>). Es ist die Errichtung eines Übernachtungsbetriebs mit 7 Doppelzimmern und 2 Appartements geplant. Ein Frühstücksraum einschließlich einer kleinen Küche, Nebenräume (u. a. Heizungs- und Abstellraum), ein Hofladen sowie eine öffentliche und behindertengerecht hergestellte Toilette für Besucher des Remstecken werden in das geplante Gebäude integriert. Ein Reitbetrieb am Waldhotel erfolgt seit etwa 2018 nicht mehr. Für die Errichtung des Neubaus soll das Stallgebäude größtenteils zurückgebaut werden; soweit möglich sollen bestehende Elemente des Stallgebäudes in den Neubau integriert werden.

Aufgrund der aktuellen Baukonjunktur und der daraus folgenden finanziellen Planungsunsicherheit bei Bauvorhaben kann nach Aussage der Eigentümer keine Durchführungsverpflichtung eines Durchführungsvertrages eingegangen werden. Es wird daher ein Verfahrenswechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan angestrebt, um das Verfahren auf Grundlage der aktuellen Planungen weiterzuführen. In einem städtebaulichen Vertrag sollen die wesentlichen Bestimmungen des Durchführungsvertrags festgehalten werden. Hiermit wird der lokalen und regionalen Beliebtheit des Gesamtausflugsziels Remstecken Rechnung getragen und eine standortgerechte Entwicklung ermöglicht.

Im Anschluss an den Verfahrenswechsel soll im weiteren Verfahren die erneute Offenlage des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Als Grundlagendaten werden die bereits erstellten Fachgutachten (Fachbeitrag Naturschutz, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet herangezogen. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ermittelt, inwieweit eine Aktualisierung der Fachgutachten erforderlich wird.

Hinsichtlich weiterer Regelungen (u. a. Fahrradabstellplätze, Pkw-Stellplätze, klimaneutrale Energiegewinnung) soll mit den Eigentümern des Familienbetriebes ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet werden.

### **Anlagen:**

Lageplan, Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2009 (BV/0266/2009), Entwurf Bauvorhaben (neu), Entwurf Bauvorhaben (alt)

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

## **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens dargestellt und bewertet.

## **Historie:**

Aufstellungsbeschluss und Ermächtigung zum Abschluss eines Durchführungsvertrages

*Stadtrat:* 04.06.2009

Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

*Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung:* 04.05.2010

*Beteiligung der Behörden:* ab 31.08.2009 für 4 Wochen

Entwurfs- und Offenlagebeschluss

*Fachbereichsausschuss IV:* 17.05.2011

*(Offenlage: 27.06.2011 bis 05.08.2011)*

Nach der erfolgten Offenlage wurde das Verfahren (hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan) vorerst nicht weitergeführt. Mehrere Arbeitsgespräche und Abstimmungstermine zwischen der Stadtverwaltung Koblenz, dem Eigentümer (Pächter) und dem für das Bauleitplanverfahren zuständigen Planungsbüro erfolgten unregelmäßig in den darauffolgenden Jahren.

In einem Arbeitsgespräch am 25.10.2022 wurde die weitere Entwicklung des Waldhotels Forsthaus Remstecken besprochen und der in der Beschlussvorlage dargestellte Verfahrenswechsel vorgeschlagen, um eine Entwicklung an dem Standort zu ermöglichen.

Die Planunterlagen für den Verfahrenswechsel und die Fortführung als Angebotsbebauungsplan wurden der Stadt Koblenz im Januar 2024 zugesandt.