



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0659/2013		Datum:	09.12.2013
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan Stro	
Gremienweg:				
30.01.2014	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	
20.01.2014	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	
17.12.2013	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:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 a: Hotel und Gastronomie im Bereich "Café Rheinanlagen" a) Einleitungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines Durchführungsvertrags			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat

- a) beschließt gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 a: Hotel und Gastronomie im Bereich "Café Rheinanlagen";
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Begründung:

Mit Schreiben vom 06.12.2013 hat der Vorhabenträger seinen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ erneuert und eine geänderte Vorhabenplanung eingereicht. Ziel des Antrags ist die Errichtung eines Hotels mit funktional angebundener Gastronomie. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 2.914 m².

Gegenüber dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 09.01.2013 haben sich die Bauabsichten insbesondere dadurch verändert, dass der entlang der Januarius-Zick-Straße geplante Baukörper des Hotelgebäudes nunmehr vollständig außerhalb

der „Fremdparzelle“ Gemarkung Koblenz, Flur 10, Flurstück 2079/249 errichtet werden soll. Die Bebauung gegenüber den Gebäuden Adamsstraße 2 und 4 soll gänzlich entfallen.

Der Vorhabenträger möchte das bestehende Restaurantgebäude abreißen und an gleicher Stelle ein neues, attraktives Restaurant über einer Tiefgarage mit 45 Stellplätzen errichten. Im rechten Winkel hierzu soll entlang der Januarius-Zick-Straße ein Hotel mit ca. 65 Doppelzimmern (ca. 130 Betten) errichtet werden bzw. in Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126 eine geschlossene Bebauung entstehen. Im Rahmen der Baumaßnahme beabsichtigt der Vorhabenträger, auch die bestehende Toilettenanlage östlich des historischen Fachwerkhauses Adamsstraße 5 zu entfernen, so dass aus Richtung der Kaiserin-Augusta-Anlagen der Blick frei wird auf das vorgenannte Fachwerkhaus. Die neue Toilettenanlage des Biergartens soll über den Zugang zur Tiefgarage erreichbar sein. Es ist geplant, das Hotel baulich und funktional an die Gastronomie anzubinden, so dass alle Küchenentlüftungen über das Dach des Hotels geführt werden können. Die Nord-Ost- und die Süd-West-Fassade werden durch Vor- und Rücksprünge gegliedert.

Der städtebaulich markante Eckpunkt Adamsstraße/Januarius-Zick-Straße soll aus gestalterischen Gründen hinsichtlich der Traufhöhe nicht tiefer ausgebildet werden als die Traufhöhen der unmittelbaren Nachbarbebauung. Hier möchte der Vorhabenträger 3 Vollgeschosse und ein weiteres, als Dachgeschoss gestaltetes Vollgeschoss errichten. Die Firsthöhe wird dabei jedoch tiefer liegen, als die Firsthöhen der Nachbarbebauung in der Adamsstraße und bis zu 7,00 m tiefer als die Firsthöhe des Hotels „Kleiner Riesen“. Der geplante Baukörper entlang der Januarius-Zick-Straße besitzt demnach 4 Vollgeschosse. Der Sockel des Gebäudes vergrößert sich aufgrund des Gefälles der Januarius-Zick-Straße in Richtung Rhein.

Die zulässige Höhe des eingeschossigen Gastronomie-Baukörpers soll gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf 72,50 m ü. NN und damit um 1,5 m angehoben werden. Der Vorhabenträger möchte die Küchenlüftungsanlage innerhalb des Gebäudes führen, damit die Möglichkeit besteht, das Dach des Restaurants zu begrünen. Die Küchenabluft soll über die 4-geschossige Bebauung geführt werden, um unzumutbare Geruchsbelästigungen in der Umgebung zu vermeiden.

Als Vorteil der neuen Planung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126 wird seitens des Vorhabenträgers insbesondere angeführt, dass die vorhersehbaren Konflikte zwischen den Nutzungen Biergarten und Terrassenwirtschaft einerseits und den gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126 zulässigen Wohnungen innerhalb des Plangebiets (Baufenster neben dem Fachwerkhaus Adamsstraße 5 und an der Ecke Adamsstraße/Januarius-Zick-Straße) vermieden werden können. Zudem trage die Planung dem Standort Koblenz als touristischem Standort Rechnung. Das nun geplante Hotelgebäude würde zudem in stadtgestalterischer Hinsicht zwischen den unterschiedlichen Höhen (Restaurant 72,50 ü. NN – neues Hotel 82,00 ü. NN – Hotel „Kleiner Riesen“ ca. 89,00 ü. NN) vermitteln.

Eine Kostenübernahmeerklärung liegt der Verwaltung vor.

Anlagen:

- Lageplan Dachaufsicht
- Grundriss Regelgeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Ansicht Nord-Ost
- Ansicht Süd-Ost
- Lageplan mit Geltungsgebiet