



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0551/2014		Datum:	21.10.2014
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan	
Gremienweg:				
19.12.2014	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	
08.12.2014	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	
11.11.2014	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. 318 "Fährhaus am Moselstausee" a) Einleitungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines Durchführungsvertrages			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch – BauGB - die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 318 „Fährhaus am Moselstausee“ und
- b) ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung des Durchführungsvertrages.

Begründung:

der Eigentümer des Objektes „Fährhaus am Stausee“ beabsichtigt, das vorhandene Hotel in seiner Nutzung beizubehalten und es durch Um- und Erweiterungen zu einem modernen und zeitgemäßen Hotelbetrieb mit ca. 50 Zimmern bzw. Suiten und Gastronomiebetrieb mit angeschlossenem Tagungs- und Wellnessbereich zu erweitern.

Städtebauliche Situation:

Der Vorhabenstandort ist aufgrund des bestehenden „Fährhaus am Moselstausee“ und der benachbarten baulichen Nutzungen (Wohn-/ Geschäftshäuser an der Winninger Straße, Wohnbebauung im Bereich des Rammsweges und An der Fähre, Straßen- und Parkplatzflächen sowie bauliche Anlagen der Wassersportvereine) städtebaulich vorgeprägt. Innerhalb dieses Siedlungsbereiches befinden sich jedoch ebenfalls noch größere, unversiegelte Grünflächenbereiche.

Zwischen dem bestehenden/ geplanten Objekt und der Mosel verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der einen direkten und attraktiven Zugang zum Moselufer ermöglicht. Der Standort des Vorhabens ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Mosel, den hiermit

verbundenen Aussichten auf die Mosel und der visuellen Wirkung/ Einsehbarkeit von der Mosel und den gegenüberliegenden Siedlungsbereichen aus für die geplante Nutzung als städtebaulich besonders attraktiv, aber auch als städtebaulich sensibel zu bewerten.

Planungsziele und Vorhabenbeschreibung:

Zur Realisierung eines modernen, wirtschaftlichen und zeitgemäßen Hotelbetriebs sowie aufgrund der Lage des Standortes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel sind sehr umfassende Um- und Erweiterungsmaßnahmen am bisherigen Objekt und Standort „Fährhaus am Stausee“ erforderlich.

Im Einzelnen ist es notwendig, die vorhandenen Obergeschosse des Objektes komplett abzutragen und durch eine neue, teils über das alte Untergeschoss auskragende Konstruktion zu ersetzen. Bedingt durch die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel muss das gesamte bisherige Untergeschoss als Sockelgeschoss in wasserdichter Konstruktion ausgeführt und geschottet werden, da der Hotelbetrieb auch bei Hochwasser aufrechterhalten werden soll.

Das Sockelgeschoss im Bestand mit Nebenräumen wird weiterhin um eine Fläche von ca. 158 m² erweitert, um einen neuen ebenerdigen Zugangsbereich für das Hotel realisieren zu können. Über diesen Zugangsbereich kann dann auch die eigentliche erste Hauptebene – Erdgeschoss mit Restaurants und Küchentrakt sowie Terrassenbereich – hochwasserfrei erreicht werden.

Im extremen Hochwasserereignis (ab 100-jähriges Hochwasser (HQ 100)) ist ein Weiterbetrieb des Hotels über einen alternativen Zugang mittels stationärer und mobiler Rettungsstege, welche das Erdgeschoss andienen, vorgesehen.

Hierüber wäre auch eine ggf. erforderliche Evakuierung im Hochwasserfall sichergestellt.

Über dem Erdgeschoss erstreckt sich ein auskragender Baukörper mit dem 1. bis 3.

Obergeschoss, um die Hotelzimmer sowie den Tagungs- und Wellnessbereich aufzunehmen.

Ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Suiten und Wellnessbereich sowie ein Technikaufbau bilden die obersten Geschossebenen des Hotelobjektes.

Insgesamt umfasst das Hotelvorhaben einen Baukörper mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss mit darüber liegendem Dachaufbau als notwendigem Techniktrakt. Die Höhenentwicklung der einzelnen Geschosse ist mit insg. rund 24 m Bauhöhe hier einem Standard eines hochtechnisierten Gebäudes angepasst und auf ein Minimum des notwendigen Platzbedarfes reduziert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straßenverkehrsfläche „An der Fähre“.

Zusätzlich wird über die Erschließungsstraße „Rammsweg“ eine zweite Erschließung, hier insbesondere für Anlieferverkehre, sichergestellt. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sowie Grün-/ Freiflächen werden im Plangebiet in ausreichender Anzahl und Qualität geschaffen bzw. erhalten.

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die für das Vorhaben und zu dessen Erschließung erforderlichen Bau-, Verkehrs-, Stellplatz-, Grün- und Freiflächen. Hierbei wurde im Geltungsbereich vorsorglich zunächst auch eine öffentliche Stellplatzfläche nordwestlich des Rammsweges mit einbezogen, welche im extremen Hochwasserfall (HQ 100) ggf. zum Teil zur Verlegung der o.a. mobilen Rettungsstege dienen soll.

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. sind für diesen verfügbar (Pachtverträge). Ein der Abwasserbeseitigung dienendes Gebäude des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Stadt Koblenz und die hierzu erforderlichen Freiflächen bleiben in dieser Funktion erhalten und in städtischem Eigentum. In der Planung wird diese Anlage / Fläche nachrichtlich als „Fläche

für die Abwasserbeseitigung“ dargestellt bzw. ggf. im Verlauf des Verfahrens - nach abschließender Parzellierung der Fläche - aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan.

Wasserrechtliche Situation:

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel und da am Vorhabenstandort bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorlag, ist aufgrund der Ausweisung eines planungsrechtlich „neuen“ Baugebiets ein wasserrechtlicher Befreiungsantrag zu stellen. Im Vorfeld wurden der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord (SGD – Nord), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bereits umfangreiche Unterlagen zur wasserrechtlichen Vorabstimmung vorgelegt. Nach eingehender Prüfung und unter Berücksichtigung einiger im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Punkte erfolgte bisher eine positive wasserwirtschaftliche Beurteilung seitens der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz.

Der durch die Sockelgeschosserweiterung erforderliche Retentionsraumausgleich wird innerhalb des Plangebiets vollständig erbracht. Gutachterlich wurde bereits der Nachweis geführt, dass vorhabensbedingt keine Gefährdungen bzw. nachteilige Beeinträchtigungen im Hochwasserfall zu erwarten sind bzw. dass der Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

Planungsrechtliche Situation, gewähltes Bauleitplanverfahren und verfahrensbegleitende

gutachterliche Untersuchungen:

Der Standort des Vorhabens inkl. der erforderlichen Frei- und Erschließungsflächen befindet sich im Eigentum bzw. in der Verfügbarkeit des Antragstellers.

Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens wird in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz die Einleitung (Aufstellung) eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen nach Auffassung des planenden Ingenieurbüros vor,

- da der Bebauungsplan bzw. das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung des Geländes bzw. des Hotelstandortes selbst dient,
- da sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von ca. < 1,0 ha als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme/ Versiegelung) erheblich unterschritten wird,
- kein anderer Bebauungsplan im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang hier aufgestellt wird, der mitzurechnen wäre,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde und
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB von Natura 2000-Gebieten (hier europarechtlich geschütztes und direkt angrenzendes FFH-Gebiet „Mosel“) im Verfahren durch eine sog. „FFH-Vorprüfung“ mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt bisher den gesamten Siedlungsbereich zwischen der Winninger Straße und der Mosel als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist daher im Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden weitere fachplanerische Aussagen bzgl. der hier zu beachtenden Verkehrsbelange, der Immissionssituation, zur hydrogeologischen Situation (Nachweis bzw. Ausschluss Versickerungseignung) sowie zum Artenschutz und den

sonstigen Naturschutzbelangen getroffen und angemessen in die Bauleit- und Vorhabensplanung integriert.

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.

Die Planungen werden extern bearbeitet und durch den Vorhabenträger finanziert.

Die Planung ist nicht in der Prioritätenliste enthalten.

Anlagen:

Lageplan

Vorhabenpräsentation