



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0031/2020		Datum: 14.01.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfulhgasse", Änderung Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
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
04.02.2020	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 § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Görgenstraße / Pfulhgasse“, Änderung Nr. 2 im beschleunigten Verfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Die Sunrise SC B.V. c/o Corestate Capital Advisors GmbH (nachfolgend Investor genannt) hat die Absicht an die Stadtverwaltung Koblenz herangetragen auf den Liegenschaften Pfulhgasse 2-4/ Görgenstraße 6-12 den Neubau eines bis zu siebengeschossigen Geschäftshauses mit Wohn- (Studentenwohnheim/ Studierenden-Wohnungen) bzw. alternativ mit einer Hotelnutzung vorzunehmen. Bei beiden Nutzungsalternativen sehen die Planungen im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung vor. Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage mit ca. 43 Stellplätzen errichtet werden. Die Einfahrt der Tiefgarage ist im Bereich Pfulhgasse 4 geplant. Das Bestandsgebäude Am Plan 28 soll erhalten und saniert werden.

Hintergrund ist, dass gemäß Angaben des Investors am bestehenden Gebäudekomplex eine Einzelhandelsnutzung oberhalb der Erdgeschosebene zurzeit nicht mehr wirtschaftlich nachgefragt wird und entsprechend der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel auch auf Dauer als ausgeschlossen betrachtet werden kann. Der bestehende Gebäudekomplex könnte selbst im Erdgeschoss nicht wirtschaftlich erhalten werden – aufgrund unterschiedlicher Höhenniveaus sind innerhalb der erdgeschossigen Nutzung verschiedene Ebenen zu überwinden. Dies führt zu einer im Vergleich mit Konkurrenzstandorten deutlich geringeren Flächeneffizienz und Attraktivität. Der Investor bewertet daher

den Abriss (mit Ausnahme des Bestandsgebäudes Am Plan 28) und anschließenden Neubau als nachhaltigste Entwicklung für den Standort.

Für beide Nutzungsalternativen des geplanten Neubaus wurde planerisch die gleiche Bebauungs-Kubatur zugrunde gelegt. Durch eine moderne Fassade und einer höhengestaffelten Bebauung soll ein architektonisches und städtebaulich hochwertiges Entrée im Bereich der Pfuhlgasse / Gördenstraße verwirklicht werden. Die Bauhöhen des Vorhabens erreichen zwar bewusst nicht die Höhen des östlich der Gördenstraße gelegenen Commerzbank-Hochhauses, bilden aber immer noch ein städtebaulich und architektonisch angemessenes Pendant im Kontext der vorhandenen Bebauung (Commerzbank-Hochhaus, Forum Confluentes und C&A-Gebäude). Das geplante Vorhaben stellt mit seiner Quartiersbildung in Form von "Innenhöfen" ein typisches Erscheinungsbild eines Kerngebietes dar und stärkt mit seiner Flächen-, Funktionsdichte und -mischung die Zentralität des Ortes. Durch die mit dem Neubauvorhaben ebenfalls verfolgte Nachverdichtung wird auch den Maßgaben des BauGB im Hinblick auf einen „sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden“ sowie dem „Vorrang der Innenentwicklung“ Rechnung getragen.

Aktuell ist der Bereich des Bauvorhabens vollflächig versiegelt und besitzt keinerlei Grünstrukturen. Innerhalb der geplanten Bebauung sollen daher oberhalb der Erdgeschossenebene des Einzelhandels mittels zweier begrünter „Innenhöfe“ für die Hotel- / Wohnnutzung attraktive Freiflächenbereiche geschaffen und somit die städtebaulich erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Neben diesen begrünten „Innenhöfen“ soll weiterhin mittels einer umfassenden Dachbegrünung auch im Rahmen des Neubauvorhabens zur Verbesserung des Stadtinnenklimas beigetragen werden.

Beide Ausbauvarianten (Hotel / Studierenden-Wohnungen) führen ebenfalls zu einer städtebaulich gewünschten Belegung der Innenstadt, insbesondere auch außerhalb der Ladenschlusszeiten.

- Kennzahlen der Ausbauvariante 1 "Hotel + Einzelhandel": Für die Hotelnutzung sind 7.496 m² BGF für 240 Zimmer vorgesehen.
- Kennzahlen der Ausbauvariante 2 "Studenten-Wohnen + Einzelhandel": Für die Nutzung Studenten-Wohnen sind 7.677 m² BGF mit ca. 261 Appartements vorgesehen.

Die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse“, Änderung Nr. 1, die 1994 rechtsverbindlich wurde. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 wurde 1966 rechtsverbindlich. Das oben beschriebene Vorhaben ist nicht aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelbar – u.a. sind derzeit am Blockrand vier Vollgeschosse als zwingend festgesetzt sowie im Blockinnenbereich maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Daher soll mit der Änderung Nr. 2 der rechtsverbindliche Bebauungsplan in dem in Rede stehenden Bereich an die neuen städtebaulichen Ziele angepasst werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 2 ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit und planerischen Klarheit, werden die beiden Grundstücke Gördenstraße Nr. 4 sowie Am Plan Nr. 30 mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die beiden v.g. Grundstücke liegen nicht im Eigentum des Inverstors und gehören auch nicht zu den Vorhabengrundstücken. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,24 ha.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen – voraussichtlich (s.u.) – vor, da

- es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereiches (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist aber auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien der Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens (hier Kriterium Bettenzahl der Hotelnutzung und Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel) begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen würde.

Um die vorhabenbezogenen verkehrlichen / umweltrelevanten Belange im Rahmen der o.a. Vorprüfung des Einzelfalls und im weiteren Bebauungsplanverfahren angemessen zu erfassen und bewerten zu können, sollen im Aufstellungsverfahren für die geplante Tiefgarageneinfahrt und den o.a. Nutzungen (für beide Ausbauvarianten) eine vorhabenbezogene Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

Im Antrag auf Bebauungsplanänderung hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten für Planungsleistungen und Gutachten zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor.

Anlagen:

- Lageplan
- Vorhabenskizzen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht. Grundsätzlich ist aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück (Innenhöfe, Dachbegrünung) mit einer Verbesserung der klimatischen Situation gegenüber dem Status Quo (Vollversiegelung ohne Begrünung) auszugehen.