

Einstein Hotels Real Estate GmbH  
Firmungstrasse 2  
56068 Koblenz

Einstein Hotels Real Estate GmbH, Firmungstrasse 2, 56068 Koblenz

Stadt Koblenz  
Bauamt  
z.Hd. Herr Flöck  
Bahnhofstrasse 47

56068 Koblenz

Donnerstag, 13. Februar 2020

**Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (2) BauGB  
Bunker Herletweg/Nagelsgasse und Firmungstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragt die Einstein Hotels Real Estate GmbH die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das in der Anlage dargestellte Plangebiet und Vorhaben.

**Anlass und Vorhabenbeschreibung**

Gegenstand des Antrags auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Grundstücke des ehemaligen Hochbunkers an Herletweg / Nagelsgasse mit den Flurstücksnummern 621/25 und 621/36, sowie die Grundstücke 599/1, 599/2 und 598/1 in der Firmungstraße.

Auf beiden Grundstücken soll ein Hotel mit ca. 300 Betten entstehen. Dabei sollen die Baukörper in der Firmungstraße und der Hochbunker miteinander durch eine leichte Glasstegkonstruktion über den Garten Herlet hinweg (städtisches Grundstück 620/4) verbunden werden.

Der Baukörper in der Firmungstraße passt sich mit fünf Geschossen straßenseitig den Traufhöhen und Firsthöhen der Nachbargebäude an. Ein glasüberdachter Innenhof sorgt für die Belichtung des Erdgeschosses und der, zum Hof hin orientierten, Hotelzimmer. Das Rückhaus wird zum Garten Herlet hin gestaffelt.

**Einstein Hotels Real Estate GmbH**  
**Firmungstrasse 2**  
**56068 Koblenz**

In diesem Baukörper finden ca. 52 Zimmer (ca. 104 Betten) Platz. Im Erdgeschoss befinden sich die Rezeption, Bar- und Frühstücksbereich sowie Nebenräume und Mitarbeiterbüros. Das erste Untergeschoss bietet Platz für die Küche und weitere Nebenräume für den Hotelbetrieb.

Aufgrund der Höhenlage des Hochbunkers, welcher ca. 1 Geschoss tiefer liegt als das EG-Niveau der Firmungstraße, wird eine durchgängige Tiefgarage (mit Einfahrt in das Untergeschoss des Bunkers) bis hinüber in das 2. Untergeschoss der Firmungstraße, mit Unterbauung des Garten Herlet, ermöglicht.

In der Tiefgarage sowie auf dem Grundstück des Bunkers werden insgesamt ca. 77 PKW-Stellplätze realisiert.

Der Garten Herlet wird durch die Baumaßnahme unterbaut (Tiefgarage) als auch überbaut durch die leichte Glaskonstruktion in Form eines Verbindungsstegs zwischen Firmungstraße und Bunker. Die Unterbauung befindet sich in dem Teil des Gartens, in dem keine hohen Bäume vorhanden sind. Nach Fertigstellung der Maßnahme wird der Garten wieder vollständig durch den Vorhabenträger, mindestens gleichwertig zum jetzigen Originalzustand, wieder hergestellt. Die zukünftige, öffentliche Zugänglichkeit dieses städtischen Grundstücks wird durch ein Wegerecht auf dem Bunker-Grundstück sichergestellt.

Das Bunker Gebäude wird bis zur Oberkante des Erdgeschosses abgetragen. Erhalten bleiben die 2 m dicken Außenwände des TG-Geschosses und Erdgeschosses. Im Erdgeschoss und den neuen 5 Obergeschossen werden voraussichtlich ca. 98 Zimmer (196 Betten), ein Konferenzbereich im Staffelgeschoss und ein Fitnessbereich realisiert.

Eine weitere kleine Rezeption wird im 1. Obergeschoss entstehen, wo der Glassteg als Verbindung zum EG der Firmungstraße ansetzt.

Die oberen Geschosse des Bunkergebäudes werden, unter Einhaltung der Abstandsflächen, rückgestaffelt. Mit der Attikakante des 4. Obergeschosses wird die Trauflinie des benachbarten Musikinstituts aufgegriffen und die Gesamt-Gebäudehöhe des Bunkerneubaus wird unterhalb der Firsthöhe des Musikinstituts liegen.

Die entstehenden Flachdachflächen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, werden begrünt und ggf. für Photovoltaik genutzt.

Da das beschriebene Vorhaben nicht auf Basis des § 34 BauGB entwickelbar ist, beantragen wir hiermit, die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen.

Um die vorhabenbezogenen verkehrlichen / umweltrelevanten Belange angemessen zu erfassen und bewerten zu können, wird im Aufstellungsverfahren für die geplante Tiefgarageneinfahrt und oberirdische Stellplatznutzung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Vorhabenträger ist gerne bereit, die mit der Bebauungsplanaufstellung verbundenen Planungs- und Gutachtenkosten zu tragen und das Vorhaben persönlich den kommunalen Gremien vorzustellen.

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Liegenschaftskarte mit Baukörper  
Vorabzug | 12.02.2020

Hergestellt am 14.05.2018

Flurstück: 599/1  
Flur: 8  
Gemarkung: Koblenz

Gemeinde: Koblenz  
Landkreis: Stadt Koblenz

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen



5579557

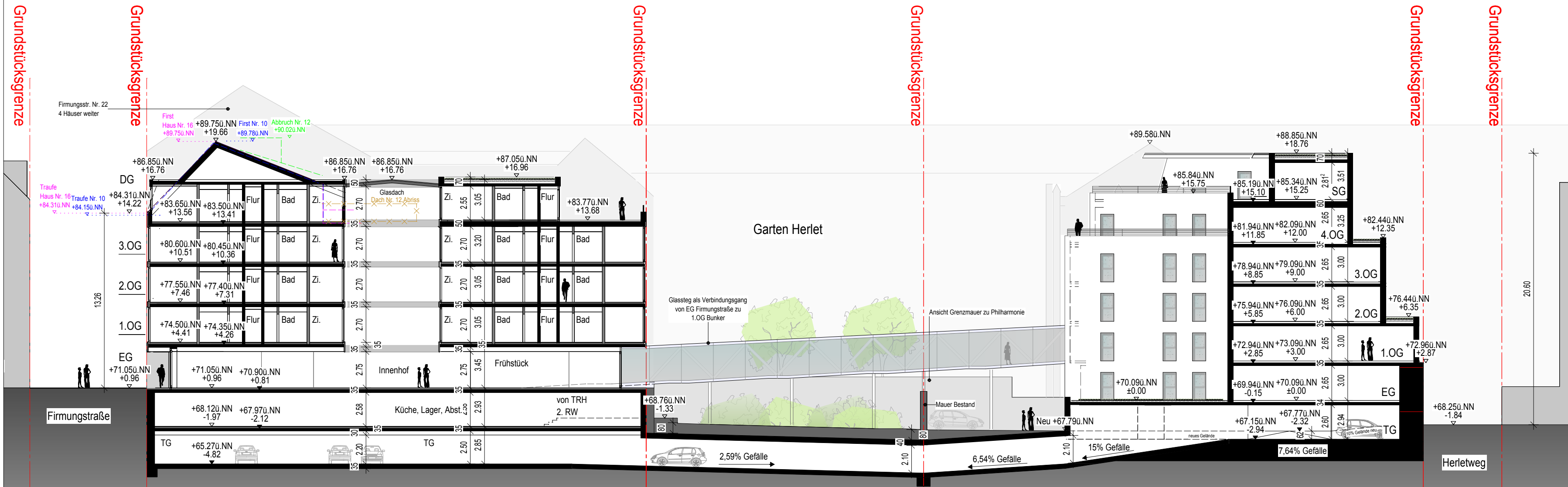
Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30  
Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

# Schnitt



PROJEKT-NR.   PROJEKT	BAUHERR	UNTERSCHRIFT BAUHERR	UNTERSCHRIFT ARCHITEKT	LEISTUNGSPHASE	PLANINHALT
18-0201 TAYHUS HOCHBUNKER NAGELSGASSE/HERLETWEG HOTEL FIRMUNGSTRASSE 56068 KOBLENZ	EINSTEIN HOTELS REAL ESTATE GMBH FIRMUNGSTRASSE 2 56068 KOBLENZ			ENTWURFSPLANUNG LPH3 GENERALPLANUNG   ARCHITEKT	SCHNITT GESAMT
				VON CANAL ARCHITEKTUR + GENERALPLANUNG GMBH TORHAUS AM KASTORPLATZ 5   56068 KOBLENZ TEL: 0261 / 97 44 6 - 0   FAX: 0261 / 97 44 6 - 20	BEARBEITER ERSTELLT AUSDRUCK
		DATUM	DATUM		GE   SC 11.02.2020 11.02.2020
					MASSSTAB PLAN-NR. 1:250 PL - 1211

**VORABZUG**