



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0392/2022</b>		Datum: 20.06.2022			
<b>Dezernat 4</b>					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.: 61 AL	
<b>Betreff:</b>					
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 345 "Wohnen an der Moselweinstraße - Güls" a.) Einleitungsbeschluss b.) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines Durchführungsvertrages</b>					
Gremienweg:					
21.07.2022	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
11.07.2022	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
05.07.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 345 „Wohnen an der Moselweinstraße - Güls“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB und
- b) ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung des Durchführungsvertrages.

### Begründung:

#### 1. Anlass der Planung:

Der Eigentümer der heutigen Hotel- und Gastronomieimmobilie an der Moselweinstraße beabsichtigt aufgrund der fehlenden betrieblichen Nachfolge die Veräußerung an den Vorhabenträger THE VIEW / Exklusives Wohnen an der Mosel GmbH, vertreten durch Herrn Arndt Ulrich. Eine Umnutzung des Gebäudekomplexes ist aufgrund der mit Mängeln behafteten Bausubstanz, fehlender Barrierefreiheit der Geschossebenen und einer nicht hochwassersicheren Erschließungsebene nicht wirtschaftlich umsetzbar. Des Weiteren müsste der zergliederte Bestands-Baukörper aufwendig energetisch saniert werden. Die vorgenannten baulichen und funktionalen Defizite ermöglichen keine wirtschaftliche Umbauplanung, so dass sich das Bestandsgebäude in der heutigen Form nicht vermarktbar darstellt. Der Hotel-/Restaurantkomplex „Hotel Kreuter“ soll daher abgerissen werden und durch das folgend beschriebene Vorhaben ersetzt werden.

Das Vorhaben kann aufgrund seiner Ausprägung an der Moselfront planungsrechtlich nur über ein Bauleitplanverfahren zur Zulassungsfähigkeit geführt werden. Hierzu liegt der Antrag des Vorhabenträgers mit der Kostenübernahmeerklärung vor.

## **2. Geltungsbereich:**

Gegenstand des Antrags auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Grundstücke des ehemaligen Hotelkomplexes Kreuter in Koblenz-Güls, Moselweinstraße 3, 3a und Stauseestraße 31, Flur 2 mit den Flurstücken 115/2, 1486/3 und 1489/3. Er beinhaltet somit einen Teilbereich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 341 „Moselweinstraße“, der zur Sicherung einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung im gesamten Moselfrontbereich zwischen Bahnlinie und Stauseestraße aufgestellt werden soll. Da das Projekt THE VIEW schon hinreichend konkret im Entwurfsstadium vorliegt und zudem zwischen Verwaltung und Ortsbeirat Güls in mehreren Arbeitssitzungen bereits sehr konkret vorabgestimmt wurde, soll für diesen Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt werden, um möglichst zügig zum Baurecht und zur Vereinbarung von Bauverpflichtungen zu gelangen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus beigefügtem Lageplan (Anlage 5)

## **3. Vorhabenbeschreibung:**

Auf den o.a. Grundstücken sollen zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit ca. 20 Wohnungen und ca. 37 Appartements oberhalb eines (aus Hochwasserschutzgründen) oberirdischen Garagengeschosses errichtet werden. Das Bauvorhaben besteht aus zwei Baukörpern, die durch das o.a. Garagengeschoss im ersten Geschoss über dem Gelände / Sockelgeschoss verbunden sind. Aufgrund der Lage innerhalb des „Überschwemmungsgebietes an der Mosel“ wird eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgen. Insbesondere die geplanten Wohnräume werden in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft hochwasserfrei, d.h. oberhalb der hier zu berücksichtigenden Wasserspiegellhöhe von 69,35 m ü. NHN liegen.

Das Vorhaben nimmt Bezug auf die vorhandene städtebauliche Körnung und Typologien seiner näheren Umgebung. Durch die vertikale Gliederung der Baukörper durch Vor- und Rücksprünge in den Fassaden werden die Ansichtsbreiten der Fassaden reduziert, so dass der Eindruck aneinandergereihter Einzelbaukörper entsteht. Diese ortstypische Bebauung findet sich auch in der näheren Umgebung des Stadtteils wieder. Unterstützend dazu sollen die Fassadenbereiche in unterschiedlichen Materialien und Farben ausgeführt werden, um die Kleinteiligkeit der Baukörper herauszustellen. Dazu dient auch die Staffelung der Gebäudeteile in der Höhe bzw. Geschossigkeit, so dass eine abwechslungsreiche Gebäudestruktur aus 3-vollgeschossigen Gebäudeteilen oberhalb des Garagengeschosses entsteht.

Auf Basis der mit dem Ortsbeirat durchgeführten Vorabstimmungen soll die städtebauliche Entréeesituation des Plangebiets einerseits durch eine verdichtete Bebauung betont werden, sich andererseits aber bei den geplanten Bauhöhen an dem vorhandenen Baubestand orientieren und mittels einer „Fuge“ zwischen den beiden Baukörpern die Durchlässigkeit und Offenheit der Bebauung im Gegensatz zur heutigen Riegelbebauung widerspiegeln. Das Garagengeschoss soll im Bereich dieser „Fuge“ überdacht werden, um diese so zusätzlich gewonnene vertikale Fläche für Begrünungszwecke und zur Freiflächenutzung der Anwohner städtebaulich hochwertig zu nutzen. Gleichfalls fungiert diese vollständige „Dach-Einhausung“ des Garagengeschosses zum aktiven Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzungen.

Die mit dem Vorhaben entstehenden Flachdachflächen werden begrünt und sollen gleichfalls für aufgeständerte Photovoltaik-Anlagen zur nachhaltigen Energieerzeugung genutzt werden. Weiterhin sollen auch partiell Fassadenbereiche begrünt werden.

Details ergeben sich aus den beigefügten Anlagen 1-4.

#### 4. Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen / zur Nachverdichtung und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Bebauungsplanverfahren soll daher nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im Verfahren ist hierzu auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien im Rahmen einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ der Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Um die vorhabenbezogenen umweltrelevanten Belange angemessen zu erfassen und bewerten zu können, sollen im Aufstellungsverfahren insbesondere für das geplante Garagengeschoss auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Weiterhin wird im Aufstellungsverfahren der Nachweis geführt, dass ein volumen- und wirkungsgleicher Retentionsraumausgleich sowie ein hochwasserangepasstes Bauen im Vorhabengebiet erfolgt.

Die Unterlagen für das Bauleitplanverfahren werden von einem versierten externen Planungsbüro vorbereitet und begleitet.

Der Ortsbeirat Güls befasst sich in seiner nächsten Sitzung mit dem Einleitungsbeschluss, über das Ergebnis wird dann mündlich Bericht erstattet.

#### **Anlage/n:**

1. Lageplan mit gepl. Baukörper
2. Ansicht Bestand und Planung mit First- und Attikahöhen
3. Visualisierung Bestands- und Planungskubatur
4. Prinzipschnitt Neubau
  
5. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 345

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** werden im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt und münden ggf. in Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen (Durchführungsvertrag).