

HELGA NOHR

Sebastianistrasse 25
56076 Koblenz

Offener Brief
an die
Mitglieder der Stadtratsfraktionen

18.4.2012

Betr.: Bebauungsplan 126 Café Rheinanlagen

Sehr geehrte Ratsmitglieder der Stadt Koblenz

Planung eines Grosshotels

Ich bin Eigentümerin des Gebäudes „Hotel Kleiner Riesen“. Bei mir verdichten sich die Hinweise, daß auf dem Grundstück des Café Rheinanlagen, durch die Firma Tayhus, ein Großhotel mit Großgastronomie gebaut werden soll, dass ca. 150 Betten haben soll. Hinzu kommt eine Grossgastronomie und der bestehende Biergarten. Die Stadt Koblenz habe dem dort planenden Architekten die Bereitschaft signalisiert, den für den dortigen Bereich beschlossenen Bebauungsplan 126 entsprechend den Wünschen des Investors zu ändern.

Aktivitäten des planenden Architekten und des Investors

Mich überrascht in diesem Zusammenhang, dass über das Architektenbüro v. Canal Einzelgespräche mit Hauseigentümern der Nachbarschaft geführt werden, in denen der Eindruck erweckt wird Herr v. Canal könne eine für die Stadt verbindliche neue Planung erarbeiten, die dann im „Schnellverfahren“ durch den Stadtrat entschieden werde. Der für die Planung zuständige Verwaltungsbeamte soll in diesem Zusammenhang Herrn v. Canal gegenüber geäußert haben, dass, wenn die Nachbarn keine Bedenken hätten, einer Änderung des Planes nichts im Wege stünde..

Vorwegnahme von Ratsbeschlüssen

Diese Art des Vorgehens wird wie eine „Entmachtung“ des Rates betrachtet. Faktisch machen Privatpersonen ohne Funktion in den Gremien Zusagen, die sich nur aus Beschlüssen des Rates ergeben könnten. Es wird praktisch die Ratsentscheidung vorweggenommen und den Beteiligten vermittelt, dies sei alles schon „in trockenen Tüchern“.

Warum keine Anfechtung des Planes 126?

Der bestehende Bebauungsplan kann noch bis zum Ende Juni 2012 angefochten werden. Die Anlieger des Planes werden nach heutiger Kenntnis keine Anfechtung machen.

Der Käufer des Grundstücks Café Rheinanlagen könnte den Plan 126 anfechten. Allerdings stehen die juristischen Chancen auf Durchsetzung einer solchen Anfechtung schlecht, weil der Investor in Kenntnis des bestehenden Bebauungsplanes das Grundstück gekauft hat. Wer ein Grundstück kauft und dessen Nutzungsmöglichkeiten vorher kennt, kann sich anschließend nicht darauf berufen seine Investition könne nur bei einer Veränderung der Planung rentabel werden. Nach meiner Meinung besteht für den Investor ein hohes Prozessrisiko weil nach einer Entscheidung eines Gerichtes das die Planung der Stadt Koblenz bestätigt, praktisch keine Chancen auf Planveränderung mehr bestehen.

Beeinflussung der Nachbarschaft

Diese Gespräche sind mit unmittelbaren Anliegern geführt worden, denen durch eine veränderte Planung möglicherweise Vorteile gegenüber der bestehenden Planung erwachsen könnten. Deren persönliches Interesse an einer veränderten Planung, wird dann den anderen Nachbarn als Zustimmung der „Mehrheit“ dargelegt, um diese auch zu einer Zustimmung zu bewegen.

Aus dem Bereich der Nachbarschaft bestehen jedoch erhebliche Bedenken, die jetzt dazu führen werden, dass sich eine Bürgerinitiative gründen wird, um gegen eine erneute Änderung des Planes zu votieren. Ich werde Mitglied der Initiative sein.

Volkspark und Umweltgutachten als Teil der Planungsgrundlage

Die früheren Mitglieder haben mir gegenüber geäußert, dass schon in der Vergangenheit bei der Aufstellung des Planes 126 erhebliche Bedenken, wegen der nachhaltigen Veränderung des ehemaligen „Volksparkes“ bestanden hätten. Am Ende habe man die Planung schweren Herzens akzeptiert, weil darin das vorhandene Grün erhalten worden sei, weil die villenartige Bebauung gesichert worden wäre und andere Elemente eines „Volksparkes“ Berücksichtigung gefunden hätten. Die jetzige Planung stelle alle früheren Aspekte auf den Kopf und sei „schlimmer“ als daß was man bei dem Vorhaben Pretzer beanstandet habe.

Es werden mit der Privatplanung alle Grundsätze die dem Ratbeschluss von der Verwaltung als Entscheidungs- und Beschlussgrundlage zum Bebauungsplan 126 genannt wurden, auf den Kopf gestellt.

Vereinfachtes Änderungsverfahren nicht möglich

Nach Meinung führender Verwaltungsjuristen kann der bestehende Bebauungsplan 126 nicht in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, weil die vorgesehenen Änderungen so erheblich sind, dass davon die Grundlagen der ursprünglichen Planung berührt werden. Praktisch werde ein neuer Plan erarbeitet, der nicht mehr mit der Altplanung zu tun habe.

Widerstand Koblenzer Hoteliers

Ein Gespräch unter Koblenzer Hoteliers hat ergeben, daß man dort die Entwicklung mit großer Sorge für die Stadt beobachtet. Die Verbindung des Architektenbüros, das auch die Stadthalle baut, mit dem künftigen Betreiber der Stadthalle, die Nähe der beiden Unternehmen in Ihren Aktivitäten zur Verwaltung oder Betrieben der Verwaltung wird sehr kritisch gesehen. Wenn dann gerade für solche Unternehmen ein Bebauungsplan geändert würde, ergebe dies einen möglicherweise negativen Eindruck zur Unabhängigkeit der Verwaltung und Ihrer Spitze.

In diesem Zusammenhang wurde der Bericht über eine Regelung der Touristikgesellschaft mit dem neuen Hotel am Hauptbahnhof erinnert, wo über eine Belegungsgarantie der Koblenz Touristik von mehreren tausend Übernachtungen erst die Investition möglich

gemacht worden wäre. Diese Belegungsgarantie sei jedoch zu Lasten der übrigen Hotels gegangen, da die Vermittlungstätigkeit für diese Hotels nachgelassen habe. Hier wird befürchtet, dass im gleichen Sinne Druck auf die Verwaltung ausgeübt werden könnte, da für das geplante Hotel eine Rentabilität nur sehr schwierig sein werde. Der Investor könne auch vor dem Hintergrund seiner anderen Betriebe, nicht das Hoteliergewerbe neu erfinden und andere Zahlen als die vorhandenen Betriebe erwirtschaften. Danach sei eine Rentabilität wahrscheinlich schwer zu erreichen. Das grösste Risiko für die Stadt wäre eine Investitionsruine. Auch das Grundstück ist über Bankkredit erworben worden.

Nichterfüllung der Auflagen der Stadt Koblenz

Es wurde in diesem Zusammenhang auch berichtet, dass der frühere Betreiber des Café Rheinanlagen, die Auflage im Kaufvertrag des Grundstücks gehabt habe, die Gastronomie ganzjährig für die Koblenzer Bevölkerung zu betreiben. Diese Auflage gelte offensichtlich nicht mehr weiter, da der Investor zu erkennen gegeben habe, erst dann wieder die Gastronomie zu eröffnen, wenn der Neubau genehmigt und fertig gestellt worden sei. Tatsache ist, dass die Gastronomie seit Verkauf im Herbst geschlossen ist und keine Anzeichen einer Neubelebung existieren.

Einmaliger Präzidenzfall mit Folgewirkungen für Bebauungspläne der Stadt.

Ich sehe in den Bemühungen zur Änderung des Bebauungsplanes einen Präzidenzfall, auf den sich alle anderen Bauwilligen der Stadt Koblenz künftig berufen könnten, die sich in ihren Bauwartungen durch eine vorhandene Planung gestört fühlen. Wenn zum Grundsatz der Entscheidungen der Verwaltung gemacht wird, ob sich am Ende die Bürgerinnen und Bürger einig sind, kann kein Plan der Stadt mehr Bestand haben. Dabei wird verkannt, daß ein Bebauungsplan auch übergeordnete Ziele der städtebaulichen Entwicklung verfolgt, die durchaus Einzelinteressen widersprechen können. Es wird auch die Entscheidungskompetenz des Rates in diesen Fragen weitgehend ausgehöhlt.

„Was der Rat beschlossen hat wird auch umgesetzt“

Der Oberbürgermeister hatte zu seinem Amtsbeginn erläutert, dass er gewillt ist, dass, was der Rat beschlossen, hat auch umzusetzen. Damit kann aber nicht gemeint gewesen sein, schon kurze Zeit nach einer Beschlussfassung neu und anders zu entscheiden. Dann würde das sicher gewollte Vertrauen in die Rechtmäßigkeit der Verwaltung Schaden leiden.

Den Bebauungsplan 126 wesentlich überschreitende Umweltbelastungen

Der Neubau eines Grosshotels mit Grossgastronomie würde nach Ansicht der Nachbarn für das Umfeld dramatische Folgen. Zum einen würde ein wesentlich grösserer und dominanterer Baukörper errichtet werden, der die Forderung nach villenartiger Bebauung ad absurdum führe. Jegliche Begrünung, auch durch erhaltenswerte alte Bäume, würde verdrängt und für die in der Adamstrasse und die Januarius Zick Strasse Wohnenden alle Sicht genommen. Mit geplanten 150 Gästebetten, würde sich die Verkehrsbelastung durch das Hotel und zusätzlich durch die Grossgastronomie für die dortige Infrastruktur erheblich steigern, und die schon schwierige Parksituation für die Anwohner faktisch unmöglich machen. Es würde sich die Lärmbelastung generell erheblich erhöhen. Aufgrund der neu beschlossenen nächtlichen Sperrzeiten für die Gastronomie würde die Lärmbelastung bis gegen Mitternacht gehen und damit das Ruhebedürfnis der Bewohner missachten. Der Betrieb wäre in der Regel bis 23 Uhr mit allen damit verbundenen Belastungen offen.

Die der Familie Pretzer früher verweigerte Planung, würde jetzt in für die Nachbarn wesentlich verschärfter Form durchgesetzt, ohne daß dafür eine objektive Notwendigkeit besteht.

Vertrauen auf städtische Entscheidungen

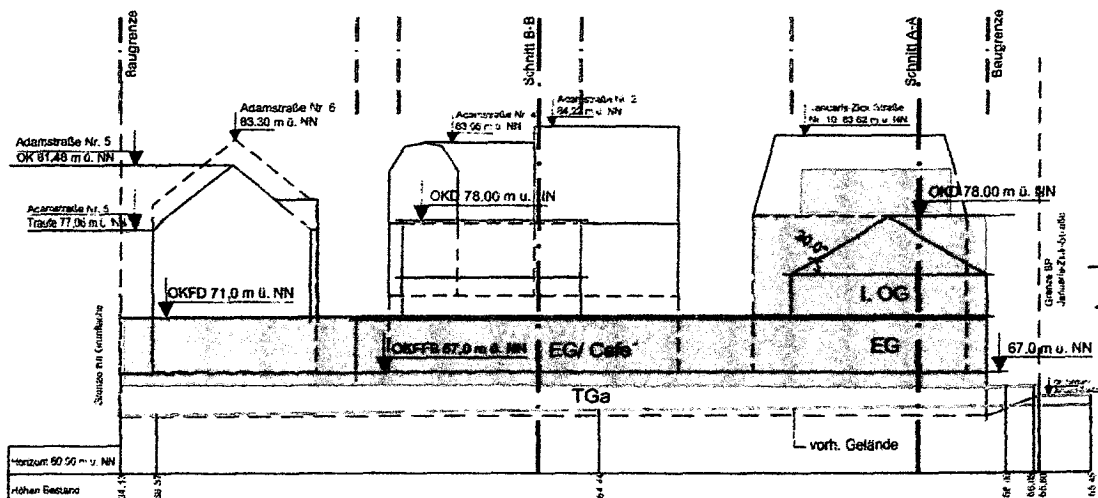
Ich habe mein Grundstück in Vertrauen auf den bestehenden Bebauungsplan und die Nachhaltigkeit städtischer Entscheidungen vor ca. 1 Jahr gekauft und beabsichtige mich gegen die Entwicklung zu wehren. Ich habe die Stadtverwaltung hierzu durch ein Rechtsanwaltsbüro vor längerer Zeit anschreiben lassen und leider bis heute keine Antwort erhalten.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn ich mich kurzfristig mit Ihnen zu einem Gedankenaustausch treffen könnte. Bitte rufen Sie mich privat Mobil unter 0 176 176 222 01 an.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. H.' or similar, written over the closing text.

OKFFB= Oberkante Fertigfußboden



Bekau map plan 126



Ungefähre Planung Investor Taylors

