

Protokoll:

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig stellt namens der Verwaltung fest, dass man für ein zusätzliches Hotelprojekt in der Stadt Bedarf sehe. Hierzu erläutert er, dass man in Koblenz für das Jahr 2012 bei der Bettenauslastung mit 41 % 10 % über dem Landesdurchschnitt liege. Für die ersten drei Quartale 2013 sei der Wert noch besser. Durch die Buga sei Koblenz attraktiver geworden und dies zeige sich auch an den Übernachtungszahlen.

Der in Rede stehende Standort sei für die Realisierung eines Hotelprojektes aus touristischer Sicht geeignet, da er sich in der Laufrichtung der mit dem öffentlichen Nahverkehr ankommenden Touristen befinde. Dies wisse der Investor und auch sein Konkurrent.

Es sei in der Stadtgeschichte immer von großer Bedeutung gewesen, an dieser Stelle die historische Trinkhalle zu gewährleisten und man wisse, dass es wichtig ist, dort ein Café und eine öffentlich zugängliche Toilette zu haben. Dies sei durch die Pläne des Investors auch gesichert. Auch habe der Investor ein Interesse, die Restaurantkapazitäten über den Tag zu nutzen, womit die Öffnung des Cafés auch gewährleistet sei. Hinzu komme, dass die dauerhafte Nutzung der Konzertmuschel gesichert sei. Der Erhalt des Biergartens sei im Übrigen auch gesichert.

Hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit der Pläne des Investors führt Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig aus, dass dies für die Unesco unerheblich sei, da die Kubatur des Gebäudes sich in die Gesamtwirkung der umliegenden Gebäude einzufügen habe. Dies sei bei den vorliegenden Planungen nie ein Problem gewesen, was auch an dreidimensionalen Modellen veranschaulicht worden sei. Auch liege die Firsthöhe deutlich unter der des Nachbargebäudes.

Daher habe die Behauptung, dass die Pläne des Investors aus städtebaulichen Gründen zurückzuweisen seien, in den amtsinternen Beratungen und den zuständigen Ausschüssen des Stadtrates keine fachliche Bestätigung gefunden.

Bezüglich der rechtlichen Auseinandersetzungen führt Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig aus, dass es in der Vergangenheit Fehler gegeben habe. Allerdings helfe es nichts die aktuelle Situation in diesem Zusammenhang zu bewerten. Vielmehr müsse man sich mit der aktuellen Rechtssituation beschäftigen. Das Grundstück befinde sich nicht im Eigentum der Stadt, sondern sei von einem privaten Investor rechtmäßig erworben worden. Insofern sei die Aufforderung, das Geschäft rückgängig zu machen, rechtlich nicht umsetzbar. Aus diesem Grunde habe man sich Mühe gegeben, die zahlreichen Petitionen in großer Geschwindigkeit zu bearbeiten, um alle aufgeworfenen Aspekte zu prüfen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig verdeutlicht darüber hinaus, dass man heute nicht abschließend über das Projekt entscheide, sondern ob man den vorhabenbezogenen Bebauungsplan so akzeptieren wolle, um damit das weitere Verfahren zu eröffnen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sei es jedem freigestellt, sich in geordneter Form an dem Verfahren zu beteiligen. Erst danach treffe der Stadtrat eine abschließende Entscheidung. Aus diesem Grunde sei es unangemessen im Vorfeld der heutigen Entscheidung Verhandlungen mit konkurrierenden Investoreninteressen zu führen.

Er stellt namens der Verwaltung und des Stadtvorstandes fest, dass man bei der Vorbereitung der Beschlussvorlage dem Stadtrat besten Wissens und Gewissens die Zustimmung empfehlen könne. Bei Einwendungen seien alle Abwägungsentscheidungen dann später zu bewerten. Er bedankt sich abschließend bei den Fraktionen, die im Vorfeld bereits ihre Zustimmung signalisiert haben und appelliert an die anderen Fraktionen, über eine Zustimmung nachzudenken.

Rm Lehmkühler (SPD) stimmt Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig zu, dass man sich schon sehr lange mit dem Thema beschäftigt habe und stellt fest, dass alle Sachverhalte zwischenzeitlich geprüft worden seien. Der SPD-Fraktion sei es von Anfang an darum gegangen,

dass der berechtigte Wille der Bevölkerung, einen Cafébetrieb mit öffentlicher Toilettenanlage zu haben, berücksichtigt werde. Es gelte abzuwägen, wie man dieses Ziel am ehesten erreichen könne. Man habe dabei feststellen müssen, dass es über den Bebauungsplan keine Möglichkeit gebe, einen Eigentümer zu einem dauerhaften Cafébetrieb zu zwingen. Man sei daher der Auffassung, dass bei Errichtung eines Hotels die Wahrscheinlichkeit am größten sei, dass dort weiterhin Gastronomie bestehe.

FBG-Fraktionsvorsitzender Gniffke ist vertritt die Auffassung, dass die Situation heute ggf. eine andere wäre, wenn man sich für den ehemaligen Besitzer ebensoviel Mühe gegeben hätte wie dies jetzt der Fall sei. Die FBG-Fraktion lehne mit einer Ausnahme die Änderung des jetzt gültigen Bebauungsplanes ab. Dies habe nichts mit dem Investor zu tun, sondern mit der Glaubwürdigkeit des Stadtrates. Er erinnere daran, wie lange man um den jetzigen Bebauungsplan gerungen habe und was man dem ehemaligen Eigentümer aus guten Gründen abgelehnt habe. Jetzt solle dies alles nicht mehr gelten und der Bebauungsplan im Sinne des Bauherrn geändert werden. Er habe ein ungutes Gefühl dabei, da der jetzige Eigentümer die Situation und den Bebauungsplan gekannt habe, bevor er das Grundstück erworben habe. Er könne sich vorstellen, dass dem jetzigen Eigentümer schon damals vielleicht von irgendjemandem signalisiert worden sei, dass er zukünftig in seinem Sinne bauen könne.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig weist diese Unterstellung, dass irgendjemand in der Verwaltung den jetzigen Eigentümer motiviert habe, das Gelände in der Erwartung die Bebauung in seinem Sinne ändern zu können, mit Nachdruck zurück. Er könne dies definitiv ausschließen, da das Baudezernat die ganze Angelegenheit sehr vorsichtig behandelt habe. Auch entspreche es nicht den Tatsachen, dass dem Vorbesitzer vergleichbare Anträge abgelehnt worden seien.

BIZ-Fraktionsvorsitzender Wefelscheid geht zunächst auf das bisherige Verfahren zum Areal des Café Rheinanlagen ein und führt aus, dass im November 2006 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126 „Café Rheinanlagen“ erfolgt sei. Im Juli 2007 sei dann die erste Veränderungssperre beschlossen worden, welche im Juni 2009 um ein Jahr bis zum Juli 2010 verlängert worden sei. Nachdem der damalige Eigentümer des Café Rheinanlagen seine Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag verweigert habe, sei der Bebauungsplan Nr. 126 zunächst nicht beschlossen worden. In der Sitzung des Stadtrates vom 01. Juli 2010 sei stattdessen die Veränderungssperre vom 11. Juli 2007 letztmalig bis zum 10. Juli 2011 verlängert worden.

Da in der Zwischenzeit mit dem Eigentümer des Café Rheinanlagen weiterhin keine Einigung erzielt worden sei, habe die BIZ-Fraktion in der Stadtratssitzung vom 16. September 2010 beantragt, den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ dahingehend zu ändern, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB) mit lediglich bis zu zwei Geschossen festgesetzt wird. Dies sei deshalb notwendig gewesen, da mit Ablauf der dritten Veränderungssperre (10. Juli 2011) eine Bauleitplanung nicht mehr möglich gewesen wäre.

Im Dezember 2011 habe der bisherige Eigentümer das Areal an den neuen Investor veräußert, der noch vor Ablauf der Bestandskraft des Bebauungsplans Nr. 126 beim Oberverwaltungsgericht Koblenz Normenkontrollklage eingereicht habe.

Demnach ergäben sich für die zu treffende Entscheidung drei mögliche Szenarien.

1. Variante: Ablehnung der Beschlussvorlage

Dies ergebe, je nach Ausgang des Normenkontrollverfahrens, wiederum zwei Möglichkeiten:

Möglichkeit A: Für den Fall, dass der Kläger obsiegen sollte, wäre der Bebauungsplan Nr. 126 unwirksam und damit unbeachtlich für ein etwaiges Baugenehmigungsverfahren. Die Möglichkeit, eine Veränderungssperre zu beschließen, bestünde nicht mehr. Folge wäre, dass ein etwaiges Baugenehmigungsverfahren sich ausschließlich an § 34 BauGB orientiere. Danach bestünde die Gefahr, dass der Bauherr sich bei Art und Maß der baulichen Nutzung an dem Hotelgebäude „Kleiner Riesen“ orientieren könnte. Ein derartiges Bauvorhaben wäre vermutlich zulässig.

Möglichkeit B: Für den Fall, dass der Kläger verlieren sollte, wäre der Bebauungsplan Nr. 126 wirksam und damit beachtlich für ein etwaiges Bauvorhaben. Der Bebauungsplan Nr. 126 habe die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel. Angesichts der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Lage bestünde nach Errichtung und Bezug der Wohngebäude die Gefahr, dass der Betrieb der Konzertmuschel und des Biergartens mit dem Recht der Anwohner auf Ruhe kollidierten. Da sich der Bebauungsplan Nr. 126 in einem Mischgebiet befinde, wäre auch nach Realisierung des Bauvorhabens ein Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu Hotelbetrieb mit hoher Wahrscheinlichkeit genehmigungsfähig.

2. Variante: Zustimmung zur Beschlussvorlage

Mit der Zustimmung zur Beschlussvorlage würde zwischen dem Eigentümer und der Stadt Koblenz Einigkeit über die künftige Planung des Areals herbeigeführt. Über den städtebaulichen Vertrag habe die Stadt Koblenz die Möglichkeit, Einfluss auf die tatsächliche Ausgestaltung und die künftige Nutzung des Bauvorhabens (Konzertmuschel/Cafébetrieb/Biergartenverträglichkeit) zu erhalten.

BIZ-Fraktionsvorsitzender Wefelscheid betont, dass es ein städtebauliches Ziel sein müsse, sowohl einen Café-/Restaurantbetrieb als auch einen Biergarten an dieser Stelle halten zu können. Die Wiederbelebung und Reaktivierung der Konzertmuschel sei zudem im städtebaulichen Interesse seiner Fraktion. Der Betrieb eines Hotels stehe insofern nicht zwingend im Widerspruch mit diesen städtebaulichen Zielen.

Festzustellen sei, dass sich die Stadt Koblenz 1989 der Gestaltungsmöglichkeiten beraubt habe. Die Fehler seien die Veräußerung des Grundstücks, keine Bauleitplanung vor Veräußerung und keine grundbuchrechtliche Absicherung etwaiger, vertraglicher Ansprüche gewesen.

Angesichts der rechtlichen Situation erscheine es seiner Fraktion unverantwortlich, die weitere Zukunft des Areals dem Zufall zu überlassen. Die Vorteile der angestrebten Planung würden aus seiner Sicht daher die Nachteile überwiegen und seine Fraktion daher der Verwaltungsvorlage zustimmen.

CDU-Fraktionsvorsitzende Schumann-Dreyer widerspricht zunächst den Äußerungen von FBG-Fraktionsvorsitzendem Gniffke und teilt mit, dass man die zu treffende Entscheidung sorgsam abgewogen und diskutiert habe. Besonders die Meinung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort habe die Entscheidung maßgeblich beeinflusst. Man sei der Meinung, dass das Konzept des Eigentümers der Gesamtheit mehr Rechnung trage, als die im bisherigen Bebauungsplan entwickelten Vorgaben. Weiterhin sei ihr insbesondere die Gewährleistung eines Café-/Restaurantbetriebs wichtig. Dazu gehörten auch die Konzertmuschel, die öffentlichen Toiletten und der Biergarten. Auch kritische Stimmen innerhalb der CDU hätten sich von den positiven Aspekten der jetzigen Planung überzeugen lassen. Man nehme die Kritik der Bürger sehr ernst, wolle aber angesichts der momentanen Situation diese wichtige Entscheidung nicht aufgeben. Auch widerspreche man vehement der Behauptung, dass die CDU-Fraktion Bebauungspläne

einfach durchwinke. Im nun beginnenden Verfahren habe jeder die Möglichkeit Kritikpunkte einzubringen. Die CDU-Fraktion werde in den nächsten Wochen eine Informationsveranstaltung für alle Bürger zu der Thematik durchführen.

SPD-Fraktionsvorsitzende Lipinski-Naumann verwehrt sich ebenfalls gegen die Vorwürfe von FBG-Fraktionsvorsitzendem Gniffke. Der Vorbesitzer habe bei Erwerb des Grundstücks im Jahr 1989 gewusst, dass er kein Hotel dort errichten könne. Deshalb sei der Preis auch niedriger gewesen. Darüber hinaus wisse sie, dass dieser nie beabsichtigt habe dort selbst ein Hotel zu errichten, sondern beabsichtigt habe zur Wertsteigerung des Grundstücks Baurecht zu schaffen. Man habe nun handeln müssen, um eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB zu verhindern. Sie empfinde die neue Blickachse als Verbesserung, es gebe mehr Grünflächen und für alle Bürgerinnen und Bürger müssten die vorhandenen Anlagen erhalten werden. Im Bauleitverfahren würden nun alle Rahmenbedingungen abgeprüft.

Rm Schupp (FDP) resümiert, dass man lange gerungen habe, bis man am 16.06.2011 mit dem Bebauungsplan 126 eine einvernehmliche Lösung gefunden habe. Auf Nachfrage habe ihm die Verwaltung mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nach geltendem Recht erstellt worden sei. Demnach könne man einer Normenkontrollklage entspannt entgegensehen. Es verwundere seine Fraktion darüber hinaus, dass die BIZ-Fraktion als Bürgerinitiative der Beschlussvorlage zustimmen wolle, da sie für sich beanspruche, Vertreter der Bürger zu sein. Seine Fraktion habe seit dem Beschluss des Bebauungsplanes 126 immer gesagt, dass man noch dazu stehe, dies sei auch heute noch der Fall. Daher werde man die Vorlage ablehnen.

FBG-Fraktionsvorsitzender Gniffke führt aus, dass er niemanden persönlich beschuldigt habe. Er habe nur geäußert das Gefühl zu haben, dass dem Bauherren etwas signalisiert worden sei.

Die Fraktionsvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen, Mehlbreuer, äußert Verwunderung über die Zeitschiene des jetzigen Vorgehens. Aufgrund der Beratungsfolge habe sie den Eindruck, dass die Angelegenheit nun eile. Dies sei bemerkenswert, da man seit vielen Jahren immer wieder im Sinne der Bürgerinnen und Bürger mit der Thematik beschäftigt sei. Es habe Jahre gedauert, drei Veränderungssperren, der Beschluss eines städtebaulichen Vertrages und viele Sitzungen und Gespräche, bis der Bebauungsplan 126 rechtsverbindlich gewesen sei. Bereits beim Kauf habe der Käufer gewusst, dass er ein sensibles Areal kaufe. Da der Investor nun seine Vorstellungen nicht verwirklichen könne, werde dem Rat ein Konzept vorgestellt, das möglichst viele Wünsche der Bürgerinnen und Bürger berücksichtige. Nebenbei werde aber klar, dass die geplante Errichtung eines Hotels das Maß der baulichen Nutzung übersteige, weshalb ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden müsse. Man sei verärgert darüber, dass immer wieder Pläne und Konzepte beschlossen würden, an die man sich dann nicht halte. Der Stadtrat solle den Gestaltungsspielraum nicht abgeben, gefordert seien eine Bauweise, die sich in den sensiblen Bereich der Rheinanlagen einfüge und eine städtebaulich anspruchsvolle Freiraumgestaltung. Auch gebe es einen Bebauungsplan, an den man sich halten solle.

Man sei daher in der Abwägung zu dem Ergebnis gekommen, dass man der Vorlage nicht zustimmen könne.

SPD-Fraktionsvorsitzende Lipinski-Naumann ist der Meinung, dass die jetzigen Planungen für die Masse der Koblenzer besser seien und man daher im Sinne der Bürger und nicht eines Investors entscheide. Die Einrichtungen, die den Bürgern wichtig seien, könnten dadurch erhalten

werden. Angesichts des derzeitigen Zustands des Geländes halte man es für wichtig, dass dort schnell gehandelt werde.

Rm Ackermann (Bündnis 90/Die Grünen) wendet ein, dass der Bebauungsplan ordentlich aufgestellt worden sei und die Konzertmuschel etc. schützen solle. Darüber hinaus habe der Stadtrat schon 1989 keine Hotelbebauung in diesem Umfang gewollt. Schließlich könne man auch kleinere Hotels betreiben.

Rm Kühenthal (BIZ) merkt an, dass das Prozessrisiko aus seiner Sicht in der bisherigen Diskussion nicht ausreichend gewürdigt worden sei. Das Risiko, dass der ruhende Prozess zu Lasten der Stadt ausgehe, sei groß. Dann habe man gar nichts mehr in der Hand und ein Investor könne im Rahmen des § 34 BauGB bauen.

Rm Ackermann (Bündnis 90/Die Grünen) weist darauf hin, dass auch im Rahmen von § 34 BauGB nicht einfach großflächig gebaut werden könne, da es nach wie vor eine Sperrparzelle gebe.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig stellt abschließend im Rahmen der Abstimmung fest, dass die Beschlussvorlage mit den Stimmen von CDU-Fraktion, SPD-Fraktion, BIZ-Fraktion und einer Stimme der FBG-Fraktion sowie der Verwaltung gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Rm Klein (Die Linke), FDP-Fraktion und der Mehrheit der FBG-Fraktion mehrheitlich beschlossen wurde.