



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0472/2010		Datum:	23.06.2010
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 AL	
Gremienweg:				
01.07.2010	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 126: "Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche" -Satzungsbeschluss-			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gem. den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches – BauGB – und aufgrund der in der Beschlussbegründung dargelegten „besonderen Umstände“ gem. § 17 (2) BauGB die Satzung zur nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre vom 11.07.2007 letztmalig bis zum 10.07.2011.

Begründung:

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 14.12.2006 hat der Stadtrat zur Sicherung der Planungsziele, die im Wesentlichen in den vom Fachbereichsausschuss zur Konzeption konkretisiert wurden, am 5.7.2007 die Satzung zum Erlass der Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde am 11.7.2007 mit Bekanntmachung in Kraft gesetzt und mit Beschluss am 4.6.2009 sowie der darauf folgenden Bekanntmachung um 1 Jahr bis zum 10.7.2010 verlängert.

Nunmehr haben sich besondere Umstände im Sinne des § 17 (2) BauGB ergeben, die eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich machen. Die besonderen Umstände, die Voraussetzung für die letztmalige Verlängerung der Veränderungssperre sind, werden nachfolgend dargelegt:

Die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 126 ist eng mit dem dazu in Erarbeitung befindlichen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt verbunden. Die sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebenden Pflichten des Eigentümers als wesentliche Komponente für die Neubebauung dieses Bereiches können nicht im Bebauungsplan, der lediglich das Baurecht regelt, festgesetzt werden; hierzu sind nach Auffassung des Stadtrates ergänzende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag die Voraussetzung für die Umsetzung der Konzeption. Durch den städtebaulichen Vertrag soll damit das Erreichen der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sichergestellt werden, indem die Inhalte des Bebauungsplans konkretisiert und ergänzt werden.

Im städtebaulichen Vertrag sollten insbesondere folgende Punkte geregelt werden:

- Errichtung und dauerhafter Betrieb eines Café-Restaurants,
- Errichtung und Betrieb von öffentlichen Toilettenanlagen (wird nun in einem separaten Vertrag geregelt),

- Sicherung des Biergartenbetriebs,
- Zuwegung zur Konzertmuschel,
- Umsetzung des Gedenksteines in der Januarius-Zick-Straße.

Um die mit dem städtebaulichen Vertrag verfolgten Ziele zu sichern, soll mit dem betreffenden Eigentümer vor dem Satzungsbeschluss Einvernehmen über die Vertragsinhalte erzielt werden. Der hierfür trotz der fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen noch zu erwartende Zeitbedarf kann dazu führen, dass das Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht vor dem Auslaufen der Veränderungssperre erreicht werden kann.

Der bisherige Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.12.2006
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.12.2006
Beschluss des Fachbereichsausschusses IV über die Eckpunkte der Konzeption	26.06.2007
Beschluss des Fachbereichsausschusses IV über die Konzeption und das Beteiligungsverfahren	02.12.2008
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	23.12.2008
Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Ämter und Eigenbetriebe der Stadt Koblenz	07.01.2009
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.02.2009
Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Fachbereichsausschuss IV	27.10.2009
Ortübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 07.12.2009 bis 15.01.2010	27.11.2009
Vorberatung über die eingegangenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im Ausschuss für Bauleitpläne Ergebnis: Ohne Beschlussempfehlung an den Haupt- und Finanzausschuss am 12.04.2010 verwiesen.	25.03.2010
Vorberatung über die eingegangenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im Haupt- und Finanzausschuss Ergebnis: Ohne Beschlussempfehlung an den Stadtrat am 22.04.2010 verwiesen. Vorberatung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Haupt –und Finanzausschuss Ergebnis: Ohne Beschlussempfehlung an den FBA IV am 20.4.2010 verwiesen.	12.04.2010
Vorberatung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Fachbereichsausschuss Ergebnis: Ohne Beschlussempfehlung an den Stadtrat am 22.04.2010 verwiesen.	20.04.2010
Beratung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Stadtrat Ergebnis: Abgesetzt, wegen fehlender Klärung Toilettenfrage Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im Stadtrat Ergebnis: Abgesetzt	22.04.2010
Vorberatung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Haupt –und Finanzausschuss, Hinweis auf gesonderten Vertrag „Toiletten“ Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im Haupt- und Finanzausschuss Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung	17.05.2010
Vorberatung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Fachbereichsausschuss IV Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung	18.05.2010
Durchführung einer Expertenanhörung zu vertragsrechtlichen Fragen im Stadtrat	28.05.2010

Beratung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Stadtrat Ergebnis: Vertagt	
Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im Stadtrat Ergebnis: Vertagt	
Information über den Verhandlungsstand zum städtebaulichen Vertrag im Haupt- und Finanzausschuss, Ergänzung des Entwurfes um Vertragsstrafenregelung und -höhe	21.06.2010
Beratung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Stadtrat Ergebnis: mehrheitlich beschlossen, trotz fehlender Unterschrift des Grundstückseigentümers	
Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im Haupt- und Finanzausschuss und anschließend im Stadtrat Ergebnis: vertagt auf den Stadtrat 1.7.2010	

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages konnte erst nach der Offenlage des Bebauungsplanes nach dem 15.1.2010 mit konkreten Inhalten erarbeitet werden, da er maßgeblich aus den Anregungen in der Offenlage resultierte. Er befindet sich seitdem in einem kontinuierlichen Abstimmungsverfahren zwischen Eigentümer und Stadt. Aufgrund der regelmäßigen Differenzierungen und Anpassungswünsche konnte noch kein von beiden Seiten unterschriebener Vertragsentwurf vor Auslaufen der Veränderungssperre gefertigt werden.

Diese besonderen Umstände rechtfertigen eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr, bis zum 10.7.2011. Die noch nicht erledigte Vertragsschließung kann innerhalb dieser Zeit erfolgen.

Anlage/n:
Satzung