



# BIZ Bürgerinitiative Zukunft für Koblenz e.V.

transparent - bürgernah - sachlich

## Positionspapier der BIZ zum Café Rheinanlagen

---

### Beschluss der Jahreshauptversammlung vom 23.11.2012

Für die BIZ steht das Ansinnen der Kaiserin Augusta, den Koblenzer Bürgerinnen und Bürgern mit dem Café Rheinanlagen einen Ort der Begegnung und Erholung zu gewährleisten, im Mittelpunkt der Betrachtung.

Städtebauliches Ziel muss es sein, sowohl einen Café/Restaurantbetrieb als auch einen Biergarten an dieser Stelle halten zu können. Die Wiederbelebung/Reaktivierung der Konzertschale ist zudem im städtebaulichen Interesse der BIZ. Der Betrieb eines Hotels steht für die BIZ insofern nicht zwingend im Widerspruch mit den städtebaulichen Zielen.

Festzustellen ist, dass sich die Stadt Koblenz im Jahre 1989 freiwillig der Gestaltungsmöglichkeiten beraubte. Die Fehler waren:

- Veräußerung des Grundstücks;
- Keine Bauleitplanung vor Veräußerung;
- Keine grundbuchrechtliche Absicherung etwaiger, vertraglicher Ansprüche.

Gemäß § 1, Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dies bedeutet konkret, dass das öffentliche Interesse sowohl an der Nutzung des Areals als auch an dem Maß der Baukörper in Einklang mit den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers zu bringen ist. Die Stadt ist nicht Eigentümer des Grundstücks.

Die BIZ-Fraktion hatte den ursprünglich mit dem vorherigen Eigentümer vorgesehenen städtebaulichen Vertrag abgelehnt, da dessen Maß der baulichen Nutzung der BIZ-Fraktion überdimensioniert (maximal 81,0 m ü. NN) und die Einpassung in die örtliche Umgebung nicht angemessen erschien.

Ein etwaiges, neues Bauvorhaben des Herrn Tayhus oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens wird denselben städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen müssen. Die BIZ wird bei ihrer Abwägung die öffentlichen und privaten Belange ihrem Gewicht entsprechend gerecht berücksichtigen. Eine abschließende Beurteilung des von Herrn Tayhus angedachten Bauvorhabens kann erst nach Prüfung der Pläne und Unterlagen erfolgen.

# Begründung

## Allgemeines zur Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist ein wesentlicher Kernbestandteil der kommunalen Planungshoheit und damit des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinde für die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft (Art. 28 Abs. 2 GG). Gemäß § 1, Abs. 3, Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Bauleitplanung soll zudem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1, Abs. 5 BauGB). Im Übrigen wird auf § 1, Abs. 6 verwiesen.

Gemäß § 1, Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zum Inhalt des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums an Grund und Boden gehört auch das Recht zur baulichen Nutzung im Rahmen der Gesetze (BVerfGE 35, 263), also die sog. Baufreiheit („Recht zum Bauen“). Die Baufreiheit im Sinne der baulichen Nutzbarkeit eines Grundstückes beruht nicht auf einer öffentlich-rechtlichen Verleihung sondern ist Bestandteil des Eigentumsrechts.

Das durch Art. 14, Abs. 1 S. 1 GG geschützte Nutzungsrecht wird durch die Bauleitplanung inhaltlich ausgeformt und beschränkt. Für die planerische Entscheidung ergibt sich aus dieser Verschränkung von Baufreiheit und Planungsvorbehalt das Gebot der Berücksichtigung des Eigentumsschutzes als abwägungserheblicher privater Belang.

Soweit die Zulässigkeit der baulichen oder sonstigen Nutzung nicht durch die gemeindliche Bauleitplanung geregelt ist, bestimmt sie sich für den Innenbereich nach der „planersetzenden“ Regelung des § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34, Abs. 1 BauGB).

## Historie

Das Areal des heutigen Café Rheinanlagen stand bis zum Jahr 1989 im Eigentum der Stadt Koblenz. Historisch vorausgegangen war dem eine Schenkung der Kaiserin Augusta an die

Stadt Koblenz mit dem Ziel, dass das Areal dauerhaft den Koblenzern zur Naherholung zur Verfügung steht. Mit Kaufvertrag vom 31. Oktober 1989 hatte die Stadt Koblenz das Areal an die Eheleute Pretzer veräußert. In dem Grundstückskaufvertrag wurde u. a. festgelegt, dass das Areal immerwährend als Café/Restaurant weiterzuführen ist. Ein Bebauungsplan bestand zu diesem Zeitpunkt nicht.

In den folgenden Jahren wurde das Café in der baulichen Art betrieben, wie es von der Stadt erworben wurde. Nachdem zu Beginn des neuen Jahrtausends Pläne zur Neugestaltung des Areals diskutiert wurden, hat der Stadtrat im November 2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126 „Café Rheinanlagen“ beschlossen. Im Juli 2007 wurde dann die erste Veränderungssperre beschlossen. Mit Beschluss vom Juni 2009 wurde diese Veränderungssperre um ein Jahr bis zum Juli 2010 verlängert.

In den Jahren 2006-2010 erfolgten die entsprechenden Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“. Dies waren:

(Auszug aus der BV/0472/2010 vom 01.07.2010)

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
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
Ortsübliche 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 Empfehlung 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 Vertrags im Haupt- und Finanzausschuss Ergebnis: Ohne Empfehlung an den Fachbereichsausschuss IV am 20.04.2010 verwiesen	12.04.2010
Vorberatung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrags im Fachbereichsausschuss IV Ergebnis: Abgesetzt, wegen fehlender Klärung der Toilettenfrage	20.04.2010
Beratung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrags im Stadtrat Ergebnis: Abgesetzt, wegen fehlender Klärung der Toilettenfrage Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im Stadtrat Ergebnis: Abgesetzt	22.04.2010

Vorberatung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrags 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 Vertrags 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 Vertrags im Stadtrat Ergebnis: Vertagt Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im Stadtrat Ergebnis: Vertagt	28.05.2010
Information über den Verhandlungsstand zum städtebaulichen Vertrag im Haupt- und Finanzausschuss, Ergänzung des Entwurfs um Vertragsstrafenregelung und -höhe Beratung über den Entwurf des städtebaulichen Vertrags 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	21.06.2010

Ziel der Planung war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert werden sollte. Diese Planung sah den Abriss des bestehenden Café Rheinanlagen und die Errichtung von Neubauten vor, deren Maß der baulichen Nutzung sich bezüglich der Höhe an der Adamsstraße Nr. 5 orientierte (maximal 81,0 m ü. NN). Dieses Maß der baulichen Nutzung erschien der BIZ-Fraktion überdimensioniert und der Einpassung in die örtliche Umgebung nicht angemessen. Aus diesem Grund lehnte die BIZ-Fraktion die Bauleitplanung zu diesem Zeitpunkt ab.

In der Stadtratssitzung vom 21. Juni 2010 wurde gegen die Stimmen der BIZ-Fraktion der städtebauliche Vertrag beschlossen. Zur Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages hätte es lediglich der Gegenzeichnung des Eigentümers bedurft. Nachdem dieser seine Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag verweigerte, wurde der Bebauungsplan Nr. 126 zunächst nicht beschlossen. In der Sitzung des Stadtrates vom 1. Juli 2010 wurde stattdessen die Veränderungssperre vom 11. Juli 2007 letztmalig bis zum 10. Juli 2011 verlängert.

Da in der Zwischenzeit mit dem Eigentümer des Café Rheinanlagen weiterhin keine Einigung erzielt werden konnte, hat die BIZ-Fraktion in der Stadtratssitzung vom 16. September 2010 beantragt:

„Der Stadtrat beschließt, den in der 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. Die Verwaltung wird aufgefordert, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 mit dieser Maßgabe in die Wege zu leiten.“

Dies war deshalb notwendig, da mit Ablauf der dritten Veränderungssperre (10. Juli 2011) eine Bauleitplanung nicht mehr möglich gewesen wäre. Die Verwaltung begrüßte den Antrag und erklärte dem Stadtrat, die in Aufstellung befindliche Bauleitplanung entsprechend anzupassen. In der Stadtratssitzung vom 19. Mai 2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 126 „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“ in der nunmehr geänderten Form einstimmig beschlossen.

Zur Begründung führte die BIZ-Fraktion aus:

„Wie der Rat wisse, laufe im Juli die dritte Veränderungssperre aus. Daraus folge, dass der Stadtrat nunmehr nur noch die Entscheidung treffen könne, diesem Bebauungsplan zuzustimmen und damit städtebauliche Planung zu verantworten oder aber abzulehnen und die städtebauliche Zukunft auf Grund des § 34 Baugesetzbuch damit der Bauverwaltung bzw. den Gerichten zu überlassen. Im Kern erfülle dieser Bebauungsplan die Forderung der BIZ-Fraktion auf maximal zweigeschossige Neubebauung. Wünschenswert wäre zwar auch gewesen, die Details der Ausgestaltung der Baukörper wie z. B. Dachform, Erker etc. durch Gestaltungssatzung zu regeln. Deswegen habe die BIZ-Fraktion der Bauverwaltung den Prüfauftrag erteilt, die Möglichkeit und rechtlichen Grenzen eine ins Detail gehende Gestaltungssatzung zu eruieren. Mit Schreiben vom 02.05.2011 sei aus nachvollziehbaren rechtlichen Gründen jedoch angeraten worden, von einer solchen Gestaltungssatzung Abstand zu nehmen.

Die BIZ-Fraktion werde dem Bebauungsplan dennoch aus folgenden Gründen zustimmen:

1. Die Festsetzung auf maximal zweigeschossige Bebauung erfülle damit eine der Kernforderungen der BIZ-Fraktion.
2. Eine Bebauung der Fläche wäre nach Auffassung der Verwaltung gemäß § 34 Baugesetzbuch auch ohne einen Bebauungsplan zuzulassen. Dies sei deshalb von besonderer Bedeutung, da ein Baugenehmigungsverfahren nach § 34 Baugesetzbuch die städtebauliche Gefahr beinhalten würde, dass der Bauherr sich bei Art und Maß der baulichen Nutzung an dem Hotelgebäude „Kleiner Riesen“ orientieren könnte.
3. Der Bebauungsplan verfolge nun das Ziel, die ohnehin mögliche Nachverdichtung der Fläche durch Festsetzung unter anderem zu Art und Maß der baulichen Nutzungsgebietsverträglich zu steuern. Dies decke sich zudem programmatisch mit dem Ansatz der BIZ-Fraktion zur Nachverdichtung innerstädtischer Brachflächen vor Ausweisung neuer Wohngebiete.

Deswegen werde die BIZ-Fraktion dem Bebauungsplan zustimmen.“

Im Dezember 2011 veräußerte der bisherige Eigentümer das Areal an Herrn Kenan Tayhus. Noch vor Ablauf der Bestandskraft des Bebauungsplans Nr. 126 hat der neue Eigentümer des Café Rheinanlagen beim Oberverwaltungsgericht Koblenz (OVG) Normenkontrollklage eingereicht. Der neue Eigentümer beabsichtigt, das Café Rheinanlagen in seiner derzeitigen Form abzureißen und stattdessen einen Neubau zum Betrieb eines Hotels nebst Café/Restaurant zu errichten.

## **Status quo zum Oktober 2012**

### **Eigentumsverhältnisse**

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 126 liegen sog. „Störparzellen“, die im Eigentum von Anliegern der Adamsstraße standen. Herr Kenan Tayhus hat diese Parzellen zwischenzeitlich erworben. Er ist damit Eigentümer aller Grundstücke des Planungsgebietes. Die bisherigen Eigentümer dieser Parzellen haben sich laut Aussage von Herrn Tayhus bereits notariell mit dem Bauvorhaben des Herrn Tayhus einverstanden erklärt.

### **Rechtsslage**

Der Bebauungsplan Nr. 126 unterliegt derzeit der Normenkontrolle vor dem OVG Koblenz. Für den Fall, dass Herr Tayhus obsiegen sollte, wäre der Bebauungsplan Nr. 126 unwirksam und damit unbeachtlich für ein etwaiges Baugenehmigungsverfahren. Die Möglichkeit, eine Veränderungssperre zu beschließen, besteht nicht mehr. Folge wäre, dass ein etwaiges Baugenehmigungsverfahren sich ausschließlich nach § 34 BauGB orientiert. 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.

Für den Fall, dass Herr Tayhus verlieren sollte, wäre der Bebauungsplan Nr. 126 wirksam und damit beachtlich für ein etwaiges Bauvorhaben. Der Bebauungsplan Nr. 126 hat 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 kollidiert. Da sich der Bebauungsplan Nr. 126 in einem Mischgebiet befindet, wäre auch nach Realisierung des Bauvorhabens ein Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu Hotelbetrieb mit hoher Wahrscheinlichkeit genehmigungsfähig. Ebenso wie für die Anlieger der Adamsstraße kein Recht auf „freien Blick“ besteht, gibt es keinen Anspruch auf Exklusivität zum Hotelbetrieb für bestehende Herbergen.

### **Kaufvertrag von 1989**

Die BIZ-Fraktion hatte für die Stadtratssitzung vom 28. Mai 2010 eine Expertenanhörung zu den rechtlichen Rahmenbedingungen am Café Rheinanlagen beantragt. Die Experten kamen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass aus dem Kaufvertrag von 1989 keine baurechtlichen Bindungen abgeleitet werden können. Grundbuchrechtlich wurden etwaige vertragliche Ansprüche nicht abgesichert.



## Wer sind wir?

Die BIZ Bürgerinitiative-Zukunft für Koblenz e.V. ist im Vereinsregister des AG Koblenz unter VR 20460 eingetragen.

## Ziel und Zweck unseres Vereins

Die Bürgerinitiative-Zukunft für Koblenz e.V. ist ein Zusammenschluss mitgliederschaftlich organisierter Bürger, die frei und unabhängig von Parteibindungen eine sachgemäße Vertretung aller Bürger und Bürgerinnen im Stadtrat von Koblenz anstreben.

Seit der Kommunalwahl 2009 setzt sich die BIZ als drittstärkste Fraktion für die genannten Ziele ein. Dabei wirkt die BIZ nicht nur im Stadtrat, sondern auch durch Informationsveranstaltungen, Podiumsdiskussionen, Bürgerversammlungen in den Stadtteilen und dem Erstellen von Informationsmaterialien für die Bürger von Koblenz bei der kommunalpolitischen Willensbildung mit. Die BIZ ist Mitglied im Bund der Steuerzahler und nutzt dessen Fachkompetenz bei Fragen der Steuerverwendung und -verschwendung.

Die BIZ bekennt sich zur demokratischen Grundordnung des freiheitlichen Rechtsstaates nach dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland und zur Verfassung des Landes Rheinland-Pfalz.

**Impressum:** BIZ Bürgerinitiative – Zukunft für Koblenz e.V.

Kurfürstenstr. 23, 56068 Koblenz

Telefon: 0162/8096959, Fax: 0261/15922

E-Mail: BIZ-Koblenz@GMX.de

Homepage: [www.bi-zukunft.de](http://www.bi-zukunft.de)

Vereinsregister Amtsgericht Koblenz Nr. VR 20460

Vorsitzender: Stephan Wefelscheid

Stellvertretende Vorsitzende: Prof. Dr.-Ing. Elmar Schlich und Stefan B. Mies

Bankverbindung: Sparkasse Koblenz, Kontonummer 700120 (BLZ 57050120)

**Spendenaufruf:** Die BIZ wird beim Finanzamt Koblenz als gemeinnütziger Verein geführt und erhält, anders als Parteien, keinerlei staatliche Zuwendungen. Zur Erfüllung ihrer vielfältigen Aufgaben ist die BIZ daher auch auf Spenden angewiesen. Diese Spenden sind nach § 34g EStG als Sonderausgabe absetzbar. Spendenbescheinigungen gibt es bei Beiträgen von mehr als 100 Euro. Bis 100 Euro genügt dem Finanzamt der Einzahlungsbeleg.