

Gemeinde Alfter

Bebauungsplan 012 Nord

„Gewerbegebiet Oedekoven“

Begründung zur Teilaufhebung

Satzung

*Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Offenlage des
Bebauungsplanentwurfs sind durch Streichung bzw. Kursivschrift
kenntlich gemacht.*



1 Anlass und Ziel der *teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“*

Der Plangeltungsbereich liegt im Osten des Gemeindegebiets im Ortsteil Oedekoven und in Nachbarschaft zu der Stadtgrenze von Bonn. Vom Ortszentrum Alfter ist das Plangebiet kaum einen Kilometer entfernt.

Lage im Ortsteil Oedekoven

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst im Bereich zwischen Medinghovener Straße und Hardtbach in der Gemarkung Oedekoven (4146), Flur 2, das Flurstück Nr. 2306 sowie in der Flur 3 das Flurstück Nr. 2325 und hat eine Fläche von insgesamt rund 4,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:2.000 zu entnehmen.

Räumlicher Geltungsbereich

Die äußere verkehrliche Erschließung des im Plangeltungsbereich heute ansässigen Bau- und Gartenmarktes erfolgt von der Alfterer Straße im Osten, während die sonstigen vorhandenen Betriebe und Nutzungen im Wesentlichen von der Medinghovener Straße im Nordwesten erschlossen werden. Südwestlich des Plangebiets verläuft die Voreifelbahnstrecke Bonn-Euskirchen. In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangeltungsbereich entsteht derzeit an dieser Strecke der neue Haltepunkt „Impekoven“.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn-Rhein-Sieg als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alfter aus dem Jahre 2009 weist für den Teilaufhebungsbereich „Sonderbauflächen“ für „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ im östlichen Plangebietsteil und „Großflächiger Einzelhandel“ im westlichen Plangebietsteil aus.

Die *vorliegende* Teilaufhebung des Bebauungsplans 012 Nord „Gewerbegebiet ~~Impekoven~~ Oedekoven“ ist erforderlich, weil

Anlass, Ziel und Zweck der teilweisen Aufhebung des faktisch funktionslos gewordenen Bebauungsplans 012 Nord

1. der (genehmigte) Bestand an Nutzungen und Gebäuden deutlich von den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans 012 Nord abweicht,
2. ein Vertrauen in die Umsetzungsbarkeit der Bebauungsplanfestsetzungen ~~und damit ihre Schutzwürdigkeit~~ nicht mehr gegeben *und sie damit funktionslos geworden* sind und
3. um zu vermeiden, dass der Rhein-Sieg-Kreis und die Gemeinde Alfter wegen einer möglichen Amtspflichtverletzung in Anspruch genommen werden können.

2 Historie und aktuelle planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan 090 „Medinghovener Straße“, Heilungsplan II (Satzungsbeschluss vom 22. Juni 2006) und der Bebauungsplan 090 Medinghovener Straße 1. Änderung, Heilungsplan II (Satzungsbeschluss vom 22. Juni 2006) der Gemeinde Alfter sind, aufgrund des Urteils des OVG Münsters vom 30. Januar 2009 7D 83/07.NE unwirksam.

Unwirksamer Bebauungsplan 090 „Medinghovener Straße“

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan 012 Nord „Gewerbegebiet Impekoven/Oedekoven“ wieder aufgelebt, dessen Aufstellung der Rat der Gemeinde Alfter am 29. April 1981 beschlossen hatte und der am 18. Mai 1987 in Kraft getreten ist. Somit ist dieser Bebauungsplan derzeit für die planungsrechtliche Bewertung von Vorhaben in seinem Geltungsbereich heranzuziehen.

Bebauungsplan 012 Nord „Gewerbegebiet Impekoven/Oedekoven“ wieder aufgelebt

Dem Bebauungsplans 012 Nord „Gewerbegebiet Impekoven/Oedekoven“ lagen jedoch seinerzeit völlig andere Planvorstellungen zugrunde und er hat mit den tatsächlichen Nutzungen, wie sie die Gemeinde durch die nachfolgenden Bebauungspläne 090 und dessen 1. Änderung realisiert wissen wollte, nur sehr wenig zu tun.

Heute bestehende Nutzungen weichen deutlich von den Planungszielen des Ursprungsbebauungsplans 012 Nord ab

Die Gemeinde hatte sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans 090 „Medinghovener Straße“ und dessen 1. Änderung (sowie dem hierzu aufgestellten sog. Heilungsplan) dazu entschieden, von der ursprünglichen Planungsidee des Bebauungsplanes 012 abzurücken und die Entwicklung des Plangebietes teilweise in eine andere Richtung zu steuern. Dies ist inzwischen geschehen und (städte-) baulich umgesetzt worden.

Städtebauliche Entwicklung ist auf Grundlage des inzwischen unwirksamen Bebauungsplans 090 und dessen 1. Änderung erfolgt

Der Bebauungsplan 012 Nord ist, sowohl nach Einschätzung der Gemeinde Alfter als auch einer rechtlichen Kurzbegutachtung zufolge, wie auch aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises unwirksam, weil die planerischen Vorgaben nicht mehr umzusetzen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 012 Nord sind im Teilaufhebungsbereich in ihrer Gesamtheit funktionslos geworden.

Nach dem Ergebnis einer rechtlichen Kurzbegutachtung der vom **Antragsteller-Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet** beauftragten Sozietät spricht vieles dafür, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 012 Nord für die hier in Rede stehenden Grundstücke in ihrer Gesamtheit funktionslos geworden sind. Dies gilt insbesondere für den vorgesehenen Teilaufhebungsbereich zwischen L 113n, Hardtbach mit Grünstreifen und Alfterer Straße (vgl. Übersichtsplan). So würde die Anwendung des Bebauungsplans 012 Nord u. a. dazu führen, dass der Rhein-Sieg-Kreis z. B. die Bauvoranfrage der Fa. Faßbender zur „Aufteilung einer vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche in zwei Einheiten“ (vgl. Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Alfter am 12. Februar 2014, Drucksachenummer 9-3-201) ablehnen müsste.

Erkennt die Baugenehmigungsbehörde aber die Unwirksamkeit eines Bebauungsplans, hat sie nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die Gemeinde und die Kommunalaufsicht von ihren Bedenken zu unterrichten. Die Gemeinde hat dann den Bebauungsplan aufzuheben, soweit sie sich nicht dafür entscheidet, - soweit möglich - die die Nichtigkeit begründenden behebbaren Fehler zu beseitigen. Sollte sich die Gemeinde der Rechtsauffassung der Baugenehmigungsbehörde nicht anschließen, kann die Kommunalaufsicht die gesetzwidrigen Satzungsbeschlüsse der Gemeinde beanstanden und deren Aufhebung innerhalb angemessener Frist verlangen. Demgemäß hat der Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 2. Juni 2014 (Az 63.1/01346/2002/VA-19) die Gemeinde Alfter gebeten, ein (Aufhebungs-) Verfahren nach BauGB einzuleiten.

Aufforderung des Rhein-Sieg-Kreises vom 2. Juni 2014 an die Gemeinde Alfter, den Bebauungsplan 012 Nord (teilweise) aufzuheben

Eine Alternative bestünde lediglich in der Beseitigung der die Unwirksamkeit begründenden Umstände. Dies ist bei der Funktionslosigkeit von Festsetzungen jedoch kaum möglich, da die Festsetzungen so weit von dem vorhandenen Bestand abweichen, dass ihre Änderung hier der Neuaufstellung der Planung gleichkäme. Daher übt die Gemeinde Alfter hier ihre Planungshoheit zur Aufhebung des Bebauungsplans für den Bereich zwischen L 113 n, Alfterer Straße und Grünflächen am Hardtbach (vgl. Übersichtsplan) aus.

Teilaufhebung öffnet den Weg für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zur Neuordnung der gewachsenen Strukturen

Die Teilaufhebung öffnet dann den Weg für eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans zur Neuordnung der gewachsenen Strukturen im Bestand.

Selbst wenn es nicht zu ~~der dieser – durchaus~~ beabsichtigten ~~–~~Neuaufstellung kommen ~~sohtewürde~~, ist die Aufhebung ~~hier~~ der richtige Weg, da der betroffene Bereich überwiegend bebaut und genutzt ist ~~und, so dass das Vorhandene auch so der Bestand~~ einen hinreichenden Rahmen für eine Weiterentwicklung nach § 34 BauGB geben würde.

Zur Funktionslosigkeit der Festsetzungen im Teilaufhebungsbereich:

Für die Gesamtheit der ~~„Faßbender“~~ Grundstücke ~~des o.g. Eigentümers im Plangebiet~~ stellt sich die Bebauung heute deutlich anders dar, als dies nach dem Bebauungsplan 012 Nord zulässig gewesen wäre. Die genehmigte bauliche Entwicklung hat sich auf Grundlage des Bebauungsplans 090 Medinghovener Straße (1. Änderung) vollzogen, mit dem die Gemeinde Alfter den Bebauungsplan 012 Nord teilweise überplant hatte und der in der Folge vom OVG Münster im Jahre 2009 für unwirksam erklärt wurde (s. o.).

Der Bebauungsplan 012 Nord setzt für den östlichen Teil des Aufhebungsbereichs eine großzügig dimensionierte Verkehrsfläche (L 113n) fest. Diese verläuft in unterschiedlicher Breite quer über das Plangebiet. Von ihr zweigen weitere, schmalere Verkehrsflächen ab mit den Bezeichnungen „Verlängerter Almaweg“ und „Verlängerte Alfterer Straße“. Zwischen dem „Verlängerten Almaweg“ und der

Regelungsinhalte des Bebauungsplans 012 Nord im Teilaufhebungsbereich sind ...

quer über das Plangebiet verlaufenden, damals geplanten Verkehrsfläche der L 113n ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Darin sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen, mit Ausnahme solcher, die nach ihrem Warenangebot dem hier zulässigen Gewerbe betrieblich zugeordnet sind, d. h. sog. Annex-Handel. Südlich der L 113n ist ein Gewerbegebiet mit denselben Einschränkungen für Einzelhandel festgesetzt. Weiter westlich befindet sich zwischen dem „Verlängerten Almaweg“ im Norden und der L 113n im Süden ein Sondergebiet, in dem nur Bau- und Heimwerkermärkte und ein Parkhaus zulässig sind. Die beiden Gewerbegebiete nördlich und südlich der L 113n sind vergleichsweise kleinflächig und erreichen gemeinsam bei Weitem nicht die Größe des festgesetzten Sondergebiets.

Die quer über den Aufhebungsbereich festgesetzte Verkehrsfläche ist nicht realisiert worden. Heute besteht lediglich eine Zufahrt zur Grundstückserschließung aus Nordosten, die - im Vergleich zu der Bebauungsplanfestsetzung - deutlich schmaler ist und ~~nördlich der „Faßbender-Grundstücke“~~ dem Verlauf des im Bebauungsplan ausgewiesenen „Verlängerten Almawegs“ folgt. Statt der festgesetzten Verkehrsfläche befindet sich heute im Osten des geplanten Geltungsbereichs der Aufhebung ein OBI-Baumarkt mit Gartencenter. Dieser besetzt u. a. die Fläche, für die der Bebauungsplan 012 das nördliche der beiden Gewerbegebiete festsetzt und in dem lediglich Annex-Handel zulässig ist bzw. wäre. Bei dem OBI Bau- und Gartenmarkt handelt es sich jedoch keineswegs um sog. Annex-Handel im Sinne der aktuell geltenden Bebauungsplanfestsetzungen. Das weitere Gewerbegebiet, in dem der Bebauungsplan 012 nur sog. Annex-Handel zulässt, ist heute mit Teilen der Stellplatzanlage OBI belegt. Bei der Bebauung ~~des geplanten im räumlichen~~ Geltungsbereichs der ~~Teilaufhebung~~ wurde der Höhenunterschied im Gelände genutzt, der zwischen der Medinghovener Straße im Nordwesten und der Böschungsgrenze am Hardtbach im Südosten mindestens etwa sechs Meter beträgt.

.... ganz überwiegend nicht umgesetzt worden

Im westlichen Teil des ~~Teilaufhebungsbereichs~~ haben sich verschiedene weitere Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Im Erdgeschoss befinden sich dort ein Dänisches Bettenlager, der Einzelhandelsbetrieb „Seats & Sofas“, ein Getränkemarkt, ein Sonnenstudio sowie die Verwaltung der Fa. Faßbender. Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls die Verwaltung der Fa. Faßbender, ein Fitness-Studio sowie ein Knüller-Markt. Das im Bebauungsplan vorgesehene Parkhaus wurde nicht verwirklicht; an seiner Stelle befindet sich das „Dänische Bettenlager“ auf der unteren Ebene sowie ein Parkdeck auf der oberen Ebene, das von der Medinghovener Straße ohne Höhenunterschied erreicht werden kann.

Im östlichen Plangebietsteil, in dem die raumgreifende Verkehrsfläche festgesetzt wurde, die lediglich von kleineren Gewerbebetrieben ~~für Annex-Handel~~ umrahmt wird, wird die Abweichung der Bestandssituation vom Bebauungsplan 012 Nord besonders offensichtlich. Weder nach der festgesetzten Art der baulichen Nutzung noch nach dem Maß der baulichen Nutzung oder auch nur annähernd hinsichtlich des Standortes wäre der OBI Bau- und Gartenmarkt nach diesem Bebauungsplan dort zulässig gewesen. Dass an dieser Stelle - trotz des bestehenden OBI-Marktes - noch die Verkehrsfläche der L 113n entsteht, ist ausgeschlossen, weil die Trasse der L 113n am Rande des Aufhebungsbereiches eine neue Führung gefunden hat.

heute bestehender Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter wäre nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 012 Nord nicht zulässig gewesen und ...

Die tatsächliche Lage weicht derart offensichtlich von den Festsetzungen ab, dass das Vertrauen in den Bestand der Festsetzung hier nicht schutzwürdig sein kann. *Damit ist die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans 012 Nord im Teilaufhebungsbereich ist* gegeben.

Im westlichen Bereich des Plangebiets erschließen sich die Unterschiede zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans 012 und der tatsächlichen Situation nicht auf den ersten Blick, denn die bestehenden Gebäude liegen nahezu vollständig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Ins Auge fällt jedoch, dass die Festsetzung für ~~das ein~~ Parkhaus nicht verwirklicht und auch hier ein Einzelhandelsbetrieb errichtet worden ist. Deutliche Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans *012 Nord* ergeben sich zudem bezüglich der dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Durch die Festsetzungen werden die zulässigen Warensortimente lediglich auf solche von „Bau- und Heimwerkmärkten“ eingeschränkt. Diese sind aber hier gerade nicht vorhanden.

Vielmehr handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit - in Alfter - nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z. B. Dänisches Bettenlager und Seats & Sofas, sowie mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimenten, wie in dem Getränkemarkt. Des Weiteren existieren Betriebe einer breiten Nutzungspalette, wie etwa *ein* Sonnenstudio, *ein* Fitness-Studio, *ein* Verwaltungsgebäude und *ein* Knüller-Markt. Die starke Nutzungsbeschränkung, die der Bebauungsplan 012 Nord vorsieht *bzw. vorsah*, ist im Aufhebungsbereich also nicht verwirklicht worden.

Zwischenzeitlich war außerdem der später für unwirksam erklärte Bebauungsplan 090 „Medinghovener Straße“ in Kraft getreten, auf dessen Grundlage z. B. der OBI Bau- und Gartenmarkt genehmigt wurde und auf den sich auch die Genehmigungen für weitere Vorhaben stützten bzw. stützen.

... ist auf Grundlage des unwirksamen Bebauungsplans 090 genehmigt worden

Betrachtet man den östlichen und den westlichen Teil des *Teilaufhebungsbereichs* gemeinsam, so ist darüber hinaus Folgendes festzustellen:

Der Bau- und Gartenmarkt, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 012 Nord im westlichen Teilbereich vorgesehen war, ist unmittelbar östlich angrenzend zugelassen worden und wird seit dem Jahre 2004 dort betrieben. Dadurch ist eine Verwirklichung der stark auf Sortimente von Bau- und Heimwerkmärkten ausgerichteten Festsetzungen im Westen mit einem Mal sehr unwahrscheinlich geworden, wodurch das Vertrauen in die Umsetzungsfähigkeit der genannten Festsetzungen in der Folge als nicht mehr schutzwürdig zu betrachten ist.

Zudem ist zweifelhaft, ob ein Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für Bau- und Heimwerkmärkte direkt neben einem großen, bestehenden ~~ÖB~~ Bau- und Gartenmarkt festsetzt, heute überhaupt noch abwägungsgerecht, d. h. nach den in § 1 BauGB geltenden Maßstäben, aufgestellt werden könnte. Hierin liegt ein weiteres Indiz für die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans 012 Nord.

Da der Bebauungsplan 012 Nord aus den genannten Gründen (ebenefalls) unwirksam ist und um zu vermeiden, dass die Gemeinde Alfter wegen einer Amtspflichtverletzung in Anspruch genommen werden könnte, muss der Bebauungsplan 012 Nord in dem beschriebenen Geltungsbereich aufgehoben werden. Die Grundstückseigentümer unterstützen die Aufhebung.

Zur Veranschaulichung der heutigen Bestandsituation sind die Inhalte des Bebauungsplans 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ in der folgenden Abbildung mit einem Luftbild überlagert worden:

Vertrauen in den Bestand der Festsetzungen kann im Teilaufhebungsbereich nicht mehr als schutzwürdig betrachtet werden

Erfordernis zur Teilaufhebung ergibt sich aus der festgestellten Funktionslosigkeit des Bebauungsplans 012 Nord

3 Umweltbelange

Das vorliegende Aufhebungsverfahren bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplans 012 Nord, dessen Festsetzungen in dem betroffenen Bereich faktisch funktionslos geworden sind.

Aus der Funktionslosigkeit ergibt sich zugleich, dass Umweltbelange durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans 012 Nord nicht berührt werden (können). Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht i. S. v. § 2a BauGB sieht die Gemeinde Alfter daher ab.

Rechtliche Vorgaben im Hinblick auf die sog. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind erst mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes im Jahre 1993 geschaffen und später im Baugesetzbuch verankert worden. Festsetzungen über Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung wurden demzufolge erst in dem unwirksamen Bebauungsplan 090 „Medinghovener Straße“ getroffen und sind auch entsprechend umgesetzt worden.

Da der teilweise aufzuhebende Ursprungsbebauungsplan (noch) keine Festsetzungen zum Ausgleich des naturschutzrechtlich relevanten Eingriffs enthielt, ergibt sich auch in dieser Hinsicht kein Prüf- bzw. Änderungsbedarf.