
Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Aufhebung des Bebauungsplanes 57577/02 Schloß-Arff-Straße in Köln-Roggendorf/Thenhoven

1. Anlass der Planaufhebung

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten nach dem Willen des Vorhabenträgers auf seinem Grundstück an der Schloß-Arff-Straße in Köln-Roggendorf/Thenhoven zwanzig Einfamilienhäuser gebaut werden. Hierzu hatte der Vorhabenträger am 08.09.1998 der Stadt gemäß § 12 Absatz 2 BauGB einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gestellt, dem seitens des Stadtentwicklungsausschusses mit Beschluss vom 18.01.2000 gefolgt wurde.

Am 14.12.2004 ist der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen und am 16.12.2004 vom Rat der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst worden, der am 19.01.2005 im Amtsblatt der Stadt Köln öffentlich bekannt gemacht wurde.

Im Durchführungsvertrag (DV) hatte sich der Vorhabenträger zur Realisierung seines Vorhabens innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes - also bis zum 19.01.2008 - verpflichtet. Da das Vorhaben jedoch nicht innerhalb dieser Frist realisiert worden ist, hat der Rat in seiner Sitzung am 17.12.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB im Wege des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufzuheben.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Vorhaben wurde im historischen Baustil einer fränkischen Vierkant-Hofanlage entworfen und setzt sich aus zwanzig II-geschossigen Einfamilien-Reihenhäusern zusammen, die sich um den Innenhof gruppieren und durch eine Toreinfahrt von der Schloß-Arff-Straße aus erschlossen werden sollen. Dieses Konzept steht im baulichen Einklang mit dem unmittelbar benachbarten und denkmalgeschützten Schloss Arff sowie den einzelnen Hofgütern in der dörflichen Umgebung des Standortes. Im Sinne des vorherrschenden Gebietscharakters wurde das Wohnungsbauvorhaben gemäß § 5 BauNVO unter Ausschluss aller sonst zulässigen Nutzungsarten als Dorfgebiet festgesetzt. Zur Absicherung der charakteristischen Architektur des Vorhabens sowie aus Rücksicht auf das benachbarte Baudenkmal wurden neben den übrigen Planfestsetzungen besondere Gestaltungselemente vorgeschrieben.

Die Stellplätze sollten sowohl in einer Tiefgarage untergebracht als auch in den Baukörper integriert werden. Mit Ausnahme eines auszubauenden Fußweges entlang der Schloß-Arff-Straße waren keine verkehrlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

Das anfallende Abwasser musste teils über eine private Kleinkläranlage beseitigt, teils gemäß § 51a Landeswassergesetz örtlich versickert werden. Später wurde die Schmutzwasserbeseitigung auf vertraglicher Basis mit der Nachbargemeinde Dormagen geregelt.

Der Landschaftsplan sowie die Nutzung des Plangebietes als Pferdeweide und Reitplatz wurden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überplant. Der Eingriff in Natur und Landschaft sollte gemäß den getroffenen Festsetzungen durch diverse Neupflanzungen vollständig auf dem Vorhabengrundstück kompensiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes diene in erster Linie der Deckung von Wohnbedarf im Kölner Stadtgebiet, insbesondere dem Wohnungsangebot für junge Familien in einer kindergerechten und natürlichen Umgebung. Den finanziellen Gewinn aus der Realisierung des Vorhabens wollte der Vorhabenträger und Schlossbesitzer in die Sanierung und den Erhalt des Kulturdenkmals investieren.

3. Begründung der Planaufhebung

In § 4 Ziffer 2 DV hatte sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt verpflichtet, sein Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertig zu stellen. Die Durchführungsfrist ist im Januar 2008 abgelaufen, ohne dass mit dem Bau des Vorhabens begonnen war oder der Vorhabenträger eine Fristverlängerung beantragt hatte. Nach der Sollvorschrift des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Regelfall einer nicht fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Besondere Umstände, die einer Regelabweichung bedürfen, sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Die Bemessung der Durchführungsfrist auf drei Jahre wurde seitens des Vorhabenträgers kraft seiner Vertragsunterzeichnung akzeptiert. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Entwässerung des Plangebietes später neu geregelt wurde, ist die dreijährige Durchführungsfrist als angemessen zu betrachten, da die Abwasserproblematik hinlänglich bekannt war und sich die Übernahme des Schmutzwassers durch die Nachbargemeinde Dormagen bereits bei Abschluss des Durchführungsvertrages abgezeichnet hatte.

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Januar 2005 wurde im Juli 2005 unter Vorlage des Grundstückskaufvertrages der Wechsel des Vorhabenträgers gemäß § 7 Ziffer 1 DV angezeigt, dem seitens der Stadt zugestimmt wurde. Aufgrund von Differenzen zwischen altem und neuem Vorhabenträger mussten der Kaufvertrag und Trägerwechsel jedoch rückabgewickelt und der ebenfalls in 2005 durch den neuen Vorhabenträger gestellte Bauantrag wegen erheblicher Abweichungen von den Planfestsetzungen abgelehnt werden. Die fristgerechte Realisierung des Vorhabens ist also weder an der Bemessung der Durchführungsfrist noch an der Größe des Bauvolumens gescheitert.

Als im April 2008 nach Fristablauf ein neues Vorhaben an alter Stelle beantragt wurde, das die gestalterische Qualität des Vorgängerkonzeptes jedoch nicht erreichte, insbesondere im Hinblick auf den Umgebungsschutz des repräsentativen Baudenkmals Schloss Arff, wurde der verfahrensrechtliche Einleitungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss mit Entscheidung vom 23.10.2008 abgelehnt und vom Rat am 17.12.2009 der Beschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Der zwischenzeitlich gestellte Antrag vom 19.12.2008 auf nachträgliche Änderung des Durchführungsvertrages zwecks Fristverlängerung bis Juni 2012 und Rückkehr zum ursprünglichen Vorhaben wurde ebenfalls seitens der Stadt abgelehnt, da sich bei der Beratung über das neue Vorhaben gezeigt hatte, dass an einer Bebauung des Vorhabengrundstücks inzwischen keinerlei Interesse mehr besteht.

Nach Maßgabe des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB wird daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan wegen Nicht-Durchführung innerhalb der im Durchführungsvertrag gesetzten Frist aufgehoben.

4. Auswirkungen der Planaufhebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt nach dessen Aufhebung zurück in den unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachteilige städtebauliche Entwicklungen sind hierdurch nicht zu erwarten. Soweit infolge der Planaufstellung das ursprünglich im Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet außer Kraft getreten ist, können die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes an dieser Stelle wieder verwirklicht werden.

Die Nicht-Realisierung der geplanten 20 Wohneinheiten wird sich auf die Zielvorgaben des städtischen Wohnungsgesamtplanes nicht maßgeblich auswirken. Die Mittelbeschaffung zum Erhalt des Schlosses ist weiterhin Aufgabe des Eigentümers.

Baukosten sowie Kosten für Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen sind noch nicht entstanden. Die Planungskosten gehen zulasten des Vorhabenträgers. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können gemäß § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Ziffer 2 DV keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.