Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 57577/02 Schloß-Arff-Straße in Köln-Roggendorf/Thenhoven Ergebnis der Offenlage und Entscheidung durch den Rat

Zur Offenlage des aufzuhebenden Bebauungsplanes vom 17.02. bis 16.03.2011 ist durch den Rechtsanwalt des Vorhabenträgers eine Stellungnahme abgegeben worden, die gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen und über die durch den Rat zu entscheiden ist:

1. Stellungnahme

1.1 Inhalt

Die privaten Interessen des Vorhabenträgers bleiben bei der Aufhebung des Bebauungsplanes unberücksichtigt. Das Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB wird hierdurch verletzt. Bereits im Vorfeld der Offenlage hatte der Vorhabenträger in einer Vielzahl von Schreiben an Politik und Verwaltung umfassend die gravierenden Auswirkungen der Nichtrealisierbarkeit des Vorhabens auf das denkmalgeschützte Schloss und seine eigene wirtschaftliche Situation dargestellt sowie sein Interesse am Fortbestand des Bebauungsplanes bekundet.

Prüfung

Soweit die einzelnen Schreiben verfügbar sind, wollte der Vorhabenträger den finanziellen Erlös aus dem Grundstücksverkauf in die Erhaltung des Kulturdenkmals Schloss Arff investieren. Mit der Realisierung des Vorhabens sollten gleichzeitig die Schlossgebäude umwelt- und ordnungsgerecht an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Nachbarstadt Dormagen angebunden werden. Ohne die Realisierung des Vorhabens fehlten ihm hierzu die nötigen finanziellen Mittel.

Die Interessen des Vorhabenträgers waren bereits Anlass für die Planaufstellung und müssen nun auf andere Weise realisiert werden, da die vertraglich festgelegte Durchführungsfrist seitens des Vorhabenträgers zum persönlichen wirtschaftlichen Nachteil nicht eingehalten werden konnte. Der Ertrag aus dem Grundstücksverkauf oder die Höhe der notwendigen Investitionen wurden dabei nicht beziffert.

1.2 Inhalt

Die Vertragsfrist zur Durchführung des Vorhabens innerhalb von drei Jahren war zu kurz bemessen, da der Bebauungsplan noch von der Abwasserbeseitigung über eine private Kleinkläranlage ausging und sich die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Dormagen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergab. Allein das komplizierte wasserrechtliche Verfahren unter Beteiligung der Stadt Dormagen sowie diverser Instanzen nahm trotz intensiver Bemühungen einen Zeitraum von zwei Jahren in Anspruch. Bei Vorhaben vergleichbarer Größe gilt zudem eine Durchführungsfrist von fünf Jahren oder mehr.

Der Vorhabenträger will das Vorhaben nach wie vor unverzüglich realisieren und hat hierzu einen neuen Vertragsentwurf mit einer Durchführungsfrist von weiteren drei Jahren eingereicht. Sofern dennoch an der Aufhebung des Bebauungsplanes festgehalten wird, kann dies als fehlende Berechenbarkeit politischer Entscheidungen verstanden werden und ein verheerendes Signal für andere Investoren sein.

Prüfung

Die Bemessung der Durchführungsfrist auf drei Jahre bis zum 19.01.2008 trug der Erwartung aller Beteiligten Rechnung und wurde durch den Vorhabenträger kraft seiner Vertragsunterzeichnung akzeptiert.

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Entwässerung des Plangebietes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anders geregelt wurde, ist die Durchführungsfrist als angemessen zu betrachten, da die Übernahme des Abwassers durch die Stadt Dormagen bereits im Planaufstellungsverfahren hinlänglich diskutiert und letztendlich durch die Nachbargemeinde vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abhängig gemacht wurde.

In Kenntnis dieser Bedingung wurde sodann der Durchführungsvertrag geschlossen und der Ratsbeschluss gefasst. Die im Plangebiet ausgewiesene Kleinkläranlage wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger nur aus rein formalen Gründen, nämlich im Interesse einer gesicherten Erschließung und sachgerechten Abwägung, festgesetzt. Im Übrigen lag die Abwasserbeseitigung im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers; Fristverlängerung wurde jedoch trotz der sich abzeichnenden Fristverletzung nicht beantragt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist auch deshalb gerechtfertigt, weil das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende und zur Realisierung beantragte und beschlossene Vorhaben im Zuge des wiederholten Trägerwechsels aus Kosten- und Vermarktungsgründen maßgeblich und nachteilig verändert wurde:

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Januar 2005 wurde im Juli 2005 der Wechsel des Vorhabenträgers vollzogen. Aufgrund von Differenzen zwischen altem und neuem Vorhabenträger mussten der Kaufvertrag und Trägerwechsel jedoch rückabgewickelt und der im Dezember 2006 eingereichte Bauantrag wegen erheblicher Abweichungen vom Bebauungsplan und damit vom Vorhaben abgelehnt werden.

Als im April 2008 nach Ablauf der Realisierungsfrist durch den nachfolgenden Vorhabenträger ein neues Vorhaben beantragt wurde, das die gestalterische Qualität des ursprünglichen Vorhabens jedoch nicht erreichte, insbesondere im Hinblick auf den Umgebungsschutz des repräsentativen Baudenkmals Schloß Arff, wurde der verfahrensrechtliche Einleitungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss abgelehnt und vom Rat der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes gefasst. Dabei kam die vorgeschlagene Alternative, auf die Planaufhebung zu verzichten und die Durchführungsfrist zu verlängern, nicht für den Rat in Betracht.

2. Entscheidung durch den Rat

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes werden zurückgewiesen.