

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz				
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Bebauungsplan Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“ hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB				
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in	Datum 23.02.2006	
Namenszeichen				
Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer
				Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk				

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 23.02.2006

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“
hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“ gemäß den §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der diesem Beschluss zu Grunde liegende Geltungsbereich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“ umfasst eine insgesamt ca. 18 ha große Fläche zwischen Ahrstraße, Schwarzwaldstraße, Moselstraße, dem „Norton- Gelände“ und der Willy- Brandt- Straße; es handelt sich überwiegend um gewerbliche Bauflächen des „Gewerbegebietes Rheinbogen“ (ca. 15 ha).

Das Plangebiet Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“ sowie das nördlich anschließende „Norton-Gelände“ (vgl. Beschlussvorlage 45/ 2006) waren seit Anfang der 70-iger Jahre bereits mehrfach Gegenstand der Bauleitplanung:

- Der am 19.11.1974 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1/ 76 „Norton- Betriebsgelände“ hat erst-mals das Planungsrecht für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes zwischen Kronenweg und Ahrstraße geschaffen. Zudem hat dieser Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Textfestsetzungen enthalten, die dem damaligen Stand des Immissionsschutzes entsprechen haben. Die Festsetzungen sind bis Anfang der 90-iger Jahre nicht ausgenutzt worden; weder sind die gewerblich- industriellen Flächen bebaut noch die Erschließungsstraßen hergestellt worden.
- Die Stadt Wesseling hat in Anbetracht der Betriebseinstellung auf dem „Norton- Gelände“ 1992 das Verfahren zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 76 „In der Maar“ eingeleitet, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebietes gemäß § 1 (3) BauGB zu ermöglichen.
Der Bebauungsplan Nr. 1/ 76 „In der Maar“ umfasst den gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 1/ 76 „Norton- Gelände“ und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 25.06.1997 in Kraft getreten; der Bebauungsplan Nr. 1/ 76 „Norton- Gelände“ ist damit am 25.06.1997 außer Kraft getreten.
Der Bebauungsplan Nr. 1/ 76 „In der Maar“ hat, auf der Grundlage eines ambitionierten Baukonzeptes, das Planungsrecht für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes sowie einer öffentlichen Verkehrsanbindung an die Ahrstraße geschaffen. Die hohen Anforderungen des Immissionsschutzes auf Grund der angrenzenden Wohnnutzung sind durch die Festsetzung gegliederter Gewerbe-/ Industriegebiete (gemäß Abstandsliste 1990 NRW) berücksichtigt worden.
Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Wesseling sind Nutzungen, die mit diesen Zielen nicht vereinbar sind, in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen worden. Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass in den Gewerbe-/ Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind; ausgenommen davon sind Handwerksbetriebe, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb immissionsbedingt typischerweise nur in einem Industrie-/ Gewerbegebiet zulässig ist.
- Der Bebauungsplan Nr. 1/ 76 „In der Maar“ ist für den Teilbereich des „Gewerbegebietes Rheinbogen“ 2002 geändert worden; die 1. Änderung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 27.02.2002 für den Geltungsbereich des „Gewerbegebietes Rheinbogen“ in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung sind für bestimmte Gewerbegebiete am „Eingangsbereich zum Rheinbogen“ planungsrechtliche Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (maximal 700 qm Verkaufsfläche) zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches an der Westerwaldstraße geschaffen worden.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/ 76 „In der Maar“ 1997 ist im Bereich des „Gewerbegebietes Rheinbogen“ die Vorgebirgsstraße einschließlich des Kreisverkehrs zur Ahrstraße als öffentliche Verkehrserschließung hergestellt worden.

Die Gewerbeflächen im „Gewerbegebiet Rheinbogen“ werden heute zu etwa 50 % durch neu angesiedelte Gewerbebetriebe genutzt; die derzeit noch verfügbaren Flächenpotenziale befinden sich teils im Eigentum eines Privaten, teils im Eigentum der Stadt Wesseling und werden gemeinsam vermarktet.

Das dem Bebauungsplan Nr. 1/ 76 „In der Maar“ von 1997 sowie seiner 1. Änderung für den Bereich des „Gewerbegebietes Rheinbogen“ von 2002 zu Grunde liegende Baukonzept hat sich im Hinblick auf die angestrebte flexible Erschließbarkeit und Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen nicht in jeder Hinsicht bewährt.

Insbesondere die Grundstückstiefen beiderseits der Vorgebirgsstraße haben sich teilweise als schwierig erwiesen, da sie zum einen zu relativ großen Baugrundstücken führen; zum anderen sind diese Baugrundstücke oft nur mit ihrer „Schmalseite“ an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden, was zu Einschränkungen der Bebaubarkeit führen kann.

Daraus lässt sich für die Stadt Wesseling Handlungsbedarf zur Überprüfung des Planungskonzeptes sowie zur Überarbeitung der Bebauungsplanung für das „Gewerbegebiet Rheinbogen“ gemäß § 1 (3) BauGB ableiten, um eine optimierte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zudem trägt die Stadt Wesseling mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 76 „In der Maar“ von 1997 (und der 1. Änderung von 2002) sowie der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“ dem Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB zur Sicherung ihrer Ziele für die räumlich- funktional sinnvolle Entwicklung/ Zentrenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes sowie zur Sicherung ihrer Ziele für eine räumlich- funktional geordnete Entwicklung von Industrie-/ Gewerbestandorten, im Hinblick auf den Einzelhandel, Rechnung.

Wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist die funktionale Stärkung und Attraktivierung der Wesselinger Innenstadt als ein Einkaufs-, Dienstleistungs- und Arbeitsstandort, der den Anforderungen an die funktionale Vielfalt und Versorgungsqualität eines Mittelzentrums gerecht werden kann.

Diese Zielsetzung wird zum einen weiter verfolgt, indem das aus dem Städtebaulichen Wettbewerb 2001/ 2002 abgeleitete Gesamtkonzept für die Innenstadt Wesseling (:innenstadtperspektive) schrittweise in konkrete Bau- und Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt wird (z.B. Platz am Rheinforum, Umgestaltung Fußgängerzone).

Zum anderen hat die Stadt Wesseling die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt, das als Grundlage für die räumlich- funktionale Entwicklung/ Zentrenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes sowie für Strategien zur räumlichen Lenkung bzw. planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Wesseling herangezogen werden soll.

In Anbetracht der aktuellen Rechtsprechung der Verwaltungs-/ Oberverwaltungsgerichte, u.a. OVG NRW, ist die Erarbeitung von Bebauungsplänen auf der Grundlage eines fachlich fundierten Einzelhandelskonzeptes eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die jeweiligen Bebauungspläne ihre Funktion als räumlich- inhaltliches Steuerungsinstrument, mit differenzierten und rechtssicheren Regelungen zur Zulässigkeit bzw. Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen wahrnehmen können.

Aus Sicht der Stadt Wesseling ergibt sich die Erforderlichkeit der Überprüfung und Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 76 „In der Maar“ von 1997 (und der 1. Änderung von 2002) zudem auf Grund eines Urteils des Verwaltungsgerichts Köln vom 21.11.2005.

In diesem verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist die Stadt Wesseling verpflichtet worden, ihren ablehnenden Vorbescheid für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/ 76 „In der Maar“, auf dem „Norton- Gelände“, aufzuheben und den beantragten Bauvorbescheid für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit 699 qm Verkaufsfläche (zum Verkauf von Waren aller Art einschließlich Lebensmittel, ohne Sortimentsbeschränkung) und 179 Stellplätzen auf dem Grundstück der Klägerin (und Eigentümerin des „Norton- Geländes“) zu erteilen.

Nach dem Urteil des VG Köln kann der Bebauungsplan Nr. 1/ 76 „In der Maar“ (in Kraft getreten 1997) „nicht als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage herangezogen werden, da er an materiellen Mängeln leidet, die zu seiner (Gesamt-) Nichtigkeit führen“.

Der zur Nichtigkeit führende Mangel ist nach Auffassung des VG Köln „darin begründet, dass die textliche Festsetzung zur „Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Ver-

kauf an letzte Verbraucher in den Gewerbe-/ Industriegebieten“ in den Planaufstellungsvorgängen nicht in abwägungsfehlerfreier Weise begründet worden ist“.

Die vorgenannte textliche Festsetzung ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1/ 76 „In der Maar - 1. Änderung“ für einen Teilbereich des „Gewerbegebietes Rheinbogen“; hieraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Überplanung auch für die 2002 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 76 „In der Maar“.

Ein „Wiederaufleben“ des von 1974 bis 1996 verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/ 76 „Norton- Gelände“ und dessen Heranziehen als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das beantragte streitige Vorhaben „Einzelhandelsbetrieb mit 699 qm Verkaufsfläche und 179 Stellplätzen“ scheidet ebenfalls aus, da die immissionsbezogenen Textfestsetzungen (nach dem damaligen Stand des Immissionsschutzes) nicht geeignet sind, die erforderliche Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung zu leisten; auch dieser Bebauungsplan ist deshalb als unwirksam zu betrachten.

In Folge dessen ist die Stadt Wesseling nach dem Urteil des VG Köln verpflichtet, „das beantragte Vorhaben auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile/ Innenbereich) zu beurteilen“.

Das VG Köln hat in seinem Urteil von 21.11.2005 entschieden, „dass das beantragte Einzelhandelsvorhaben mit 699 qm Verkaufsfläche und 179 Stellplätzen gemäß § 34 (1) BauGB (Einfügung) planungsrechtlich zulässig ist“ und die Stadt Wesseling verpflichtet, den beantragten Vorbescheid nach § 34 BauGB zu erteilen.

Obleich es sich um eine Inzidentklage mit Wirkung nur für dieses Klageverfahren handelt, ist die Stadt Wesseling nunmehr in Erkenntnis dieser rechtlichen Einschätzung gehalten, das bisherige Planungsrecht im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen dieses Urteils auf die Ziele der Stadtentwicklung Wesseling zu überprüfen und geeignete Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Plangeltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1/ 76 von 1974, 1997 und 2002 (1. Änderung) einzuleiten.

2. Lösung

Im Ergebnis der vorgenannten Ausführungen zum „Gewerbegebiet Rheinbogen“, zu den Zielen der Stadt Wesseling im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung/ Zentrenentwicklung sowie zur gebotenen Schaffung von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit für die Plangeltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1/ 76 („Norton- Gelände“ von 1974, „In der Maar“ von 1997, 1. Änderung „In der Maar“ von 2002) liegen die Voraussetzungen zur Einleitung eines Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“ gemäß § 1 (3) BauGB vor.

Die bauliche Entwicklung des „Gewerbegebietes Rheinbogen“ nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich) ist einer wirksamen planerischen und planungsrechtlichen Steuerung nicht zugänglich.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB ist eben nicht unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Wesseling zu beurteilen, sondern lediglich anhand der maßgeblichen Kriterien der „Einfügung eines Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung“ (u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche).

Auf Grundlage des § 34 BauGB ist weder eine Optimierung der städtebaulichen Konzeption noch eine wirksame Steuerung der Einzelhandelsentwicklung möglich; künftig wäre eine Ansiedlung zentrenrelevanter Warensortimente innerhalb des „Gewerbegebietes Rheinbogen“ nicht zu steuern bzw. nicht zu verhindern.

Dies würde jedoch die städtebaulichen Fehlentwicklungen und Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO für die zentralen Versorgungsbereiche - Innenstadt und integrierte Nahversorgungsbereiche

entsprechend Einzelhandelsgutachten - erheblich verschärfen und den Zielen der Stadtentwicklung entgegen stehen.

Ziele der Stadtentwicklung Wesseling sowie Ziele der Bauleitplanung für das Plangebiet „Gewerbegebiet Rheinbogen“ sind:

- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt sowie die Erhaltung der vorhandenen integrierten Nahversorgungsstrukturen;
- die Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Stadtgebietes Wesseling im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nachteiligen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche - Innenstadt und integrierte Nahversorgungsbereiche entsprechend Einzelhandelsgutachten - durch eine differenzierte räumlich- inhaltliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung;
- die Regelung und Optimierung städtebaulich sinnvoller Nutzungs- und Erschließungsmöglichkeiten für die gewerblichen Bauflächenpotenziale;
- die Regelung einer sinnvollen Nutzungsgliederung des Plangebietes unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen des Immissionsschutzes auf Grund der angrenzenden Wohnnutzung.

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“ soll mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB eingeleitet werden.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet „Norton- Gelände“ im Sinne des § 1 (3) BauGB lässt sich aus den Ausführungen in Kapitel 1 und 2 ebenfalls ableiten (vgl. Beschlussvorlage 45/ 2006, Bebauungsplan Nr. 1/ 110).

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage:

Geltungsbereich des Plangebietes Nr. 1/ 109 „Gewerbegebiet Rheinbogen“ - Aufstellungsbeschluss