

Stadt Bornheim
Planungsamt
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
2116/14JV	Dr. Vietmeier	Frau Walter 0251-48488-34	18.12.2014

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bischopink
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekens
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Unland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Bele Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider-Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Dr. Cornelia Hansen, LL.M.
Stefan Schäperklus
Dr. Jürgen Durynek
Alexander Wirth
Dr. Othmar E. Weinreich

Bauantrag toom-Markt

Sehr geehrter Herr Erll,

Sie baten um eine rechtliche Stellungnahme zu der Frage, ob das Vorhaben "Neubau/Anbau des Toom-Marktes" in der Fassung der Umplanung von 31.10.2014 auf der Grundlage des am 25.06.2014 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Ro 17 zugelassen werden kann.

Beim Bebauungsplan Ro 17 handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, der nur ein bestimmtes Vorhaben zulässt, sondern um einen normalen, sogenannten „Angebots-Bebauungsplan“. Im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Sofern kleinere Abweichungen zu den

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre
Partner sind im Partnerschaftsregister des
AG Essen eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettelerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen, können diese gegebenenfalls unter Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, sofern die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Vorschrift vorliegen. Sofern auch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht verletzt werden, besteht ein Genehmigungsanspruch nach § 75 BauO.

Die überreichten Unterlagen lassen eine Prüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und fachgesetzlicher Vorschriften nicht zu, lassen andererseits insoweit auch keine rechtlichen Probleme erkennen. Wir gehen daher davon aus, dass sich diese Stellungnahme auf die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Fragen beschränken kann.

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

Während des Bauleitplanverfahrens war noch vorgesehen, den südöstlichen Teil der Schumacherstraße einzuziehen und für die Sondergebiets-Bebauung zur Verfügung zu stellen. Die damaligen Pläne des Investors sahen vor, leicht versetzt zu diesem Teilstück die zentrale Mall des Einkaufszentrums zu errichten. Das gesamte Plangebiet bzw. Einkaufszentrum sollte über einen neu anzulegenden Kreisverkehr in der Bonner Straße erschlossen werden. Der Besucherverkehr zum Vorhaben sollte über die Stellplatzanlagen im Untergeschoss des Baukörpers südlich der bisherigen Schumacherstraße und sodann über eine Rampe auf die Dachflächen auf dem Baukörper nördlich der Schumacherstraße geleitet werden.

Dementsprechend sieht der Bebauungsplan eine ununterbrochene Sondergebietsfläche zwischen der Bonner Straße im Südwesten, dem Widdiger Weg im Südosten, dem Bahngelände im Nordosten, der Schumacherstraße/Siegburger Straße im Norden und privaten Grundstücken im Nordwesten vor. Das Sondergebiet ist gegliedert in 3 Teilflächen des SO1 und eine Teilfläche SO2, wobei sich die Gliederung des SO1 nur auf die zulässige Gebäudehöhe (zwischen 66,50 und 70,00 m ü N. HN) bezieht. Die zulässigen Nutzungen im SO1 und SO2 ergeben sich aus der textlichen Festsetzung 1 - 1.5. Danach dient das Sondergebiet zur vorrangi-

gen Unterbringung eines Einkaufszentrums mit teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Im SO 1 ist ein Einkaufszentrum zulässig, darüber hinaus ausnahmsweise näher aufgeführte ergänzende Nutzungen, die sich flächenmäßig unterordnen. Im SO2 sind nur technische Anlagen, Stellplätze und Mallflächen zulässig. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 13.500 m² beschränkt. Die textliche Festsetzung 1.2 sehen darüber hinaus sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen vor.

Der Bebauungsplan hat darüber hinaus umfangreiche weitere textliche Festsetzungen, grünordnerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die hier nicht wiedergegeben werden sollen und auf die gegebenenfalls unten noch einzugehen ist.

2. Grundstücksverkauf

Für die vollständige Ausnutzung der im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen benötigt der Investor städtische Grundstücke entlang der Bonner Straße, entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, entlang dem Bahngelände im Nordosten, einen bisherigen unbefestigten Stichweg der Siegburger Straße und das bisherige südöstliche Teilstück der Schumacherstraße.

Ein Bürgerbegehren zur Verhinderung des Verkaufs städtische Grundstücke an den Investor wurde für unzulässig erklärt. Dennoch fand im Rat der Verkauf des bisherigen Teilstücks der Schumacherstraße keine Mehrheit.

3. Aktuelle Planung

In den zuständigen Gremien der Stadt Bornheim wurde zunächst kein Beschluss über den Verkauf der Grundstücke getroffen. Der Investor hat daraufhin eine neue Planung erstellt, die auf die Überbauung der Schumacherstraße verzichtet. Er beabsichtigt mittlerweile nicht mehr,

die Schumacherstraße zu erwerben. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat jetzt in seiner Sitzung am 03.12.2014 dem Verkauf der städtischen Grundstücke ohne die Schumacherstraße zugestimmt.

Die aktuelle Planung sieht nun 2 Baukörper beiderseits der Schumacherstraße vor. Über eine offene Brücke im 1. OG soll das Parkdeck auf dem nordöstlichen Baukörper mit einem Treppenhaus des südwestlichen Baukörpers verbunden werden. Die Baukörper südöstlich der Schumacherstr. sollen weiterhin über den geplanten Kreisverkehr in der Bonner Straße und die dort vorgesehene Einfahrt in die Tiefgarage erschlossen werden. Für die Stellplätze auf dem Dach des nordöstlichen Baukörpers ist nunmehr eine Rampe von der Schumacherstraße aus (Nähe Einmündung Widdiger Weg) vorgesehen.

4. Abweichungen zwischen aktueller Planung und Bebauungsplan

Die in den Unterlagen angesprochenen Abweichungen zwischen der aktuellen Planung und dem Bebauungsplan sind meines Erachtens überwiegend keine Abweichungen:

a) keine Überbauung der Schumacherstr., Einkaufszentrum

Dass die neue Planung die Baumöglichkeiten des Bebauungsplans - insbesondere hinsichtlich einer Überbauung der Schumacherstraße - nicht voll ausschöpft, ist noch kein Widerspruch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 30 BauGB. Falls die Stadt insoweit der Planung nicht nachkommt und die bislang öffentliche Straße nicht einzieht bzw. nicht an den Investor veräußert, bleibt es dem Investor unbenommen, die für sein Grundstück geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans auszunutzen.

Auch die Aufteilung des Einkaufszentrums auf zwei Gebäude wäre kein Widerspruch gegen die Festsetzungen, vorausgesetzt allerdings, dass beide Gebäude Teil eines einheitlichen Ein-

kaufszentrums werden (dazu unten). Denn der Bebauungsplan beschränkt zwar die Art der zulässigen Nutzung für alle Grundstücke im Plangebiet auf "ein Einkaufszentrum", schreibt aber weder durch die Planzeichnung noch durch textliche Festsetzungen vor, dass dieses Einkaufszentrum nur in einem einheitlichen Gebäude errichtet werden darf. Selbst bei einem Erwerb der bisherigen Schumacherstraße durch den Investor wäre es plankonform, auf der überbaubaren Fläche des Plangebiets mehrere Gebäude (eines Einkaufszentrums) zu errichten. Insoweit wird der Investor allenfalls durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise gebunden. Die vorgesehenen beiden Baukörper beiderseits der Schumacherstr. sind aber wegen ihrer Länge von mehr als 50 m Gebäude in der geschlossenen Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Dass es sich bei den beiden geplanten Baukörpern beiderseits der Schumacherstraße um ein einheitliches Einkaufszentrum handeln wird, ergibt sich aus der Grundrisszeichnung für die Erdgeschosse vom 31.10.2014. Die beiden Hauptmietflächen (Rewe, Media) an der Bonner Straße sind über eine Vorkassenzzone/Mall, an der auch 7 weitere kleinere Geschäfte liegen, miteinander verbunden. Diese Mall ist auf die Mall des gegenüberliegenden neuen Gebäudes ausgerichtet, in dem ein großer Schubfachmarkt, ein Aldi, eine Drogerie und 5 weitere Geschäfte untergebracht werden. Von Mall zu Mall muss lediglich die Schumacherstr. überquert werden. Diese Verbindung wird zudem dadurch betont und geschützt, dass über ihr die Brücke errichtet werden soll, die vom Parkdeck des nordöstlichen Gebäudes zum Treppenhaus des südwestlichen Gebäudes geführt werden soll. Zudem handelt es sich um einen einheitlich errichteten und verwalteten Komplex. Auch die Sortimente der vorgesehenen Läden sind einander abgestimmt.

b) fehlende Begutachtung

Das weitere ist es kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn das Einkaufszentrum nun eine Gestalt annimmt, die in dieser Form in den Verkehrsuntersuchungen oder Lärmgutachten nicht begutachtet worden ist. Die Stadt könnte die in ihrem Ermessen

stehende Erteilung etwaiger Befreiungen, soweit diese überhaupt erforderlich sind, davon abhängig machen, dass bestimmte Fragen nachträglich untersucht werden. Die Einhaltung des Lärmschutzes gegenüber der Wohnnachbarschaft muss im Baugenehmigungsverfahren ohnehin nachgewiesen werden.

c) Grundflächenzahl 0,8

In der Planzeichnung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 setzt der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung 2.1 fest, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Erschließungsanlagen, Nebenanlagen, Einstellplätze und ihren Zufahrten sowie Feuerwehrumfahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.

Auch wenn Berechnungen zur Grundflächenzahl noch nicht vorliegen oder nicht übersandt wurden, habe ich den Eindruck, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 (für Gebäude) evt. nicht eingehalten wird. Letztlich wird dies davon abhängen, welche städtischen Flächen an den Rändern des Plangebietes vom Investor erworben werden können und – in Bezug auf die erweiterte GRZ von 0,95 - inwieweit neben den Gebäuden noch befestigten Flächen für Rampen, Stellplätze, Anlieferungen, Feuerwehrumfahrten usw. befestigt werden müssen. Falls die Stellplatzanlage zwischen der Apotheke und der Bonner Straße erworben wird, wäre maßgeblich, ob diese eine öffentlich gewidmete Verkehrsanlage ist und bleibt, weil sie dann nicht zur Baufläche zählt und bei der Berechnung der GRZ außer Betracht bleiben muss.

Sofern die GRZ von 0,8 auf einer Teilfläche unterschritten und auf der anderen Teilfläche überschritten wird, könnte dies - solange die Schumacherstraße als öffentliche Straße bestehen bleibt – nicht durch eine Vereinigungsbaulast ausgeglichen werden. Denn eine Vereinigungsbaulast ist nur möglich für Grundstücke, die unmittelbar aneinandergrenzen (Gädtk/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel, BauO NRW, 12. Auflage 2011, § 4 Rn. 103).

Auch die Abweichungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO könnte insoweit nicht weiterhelfen. Er gilt nach seinem Wortlaut nur für die „sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen“, also für die erweiterte GRZ inklusive Stellplätze usw. und damit nicht für eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Gebäude. Im übrigen liegen auch die (alternativen) Voraussetzungen von 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO nicht vor; weder hätte ein zu großes Gebäude nur "geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens" noch würde die Einhaltung der 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung“ führen.

Da auf beiden Teilgrundstücken wesentliche Gebäudeerweiterungen stattfinden sollen, gehe ich davon aus, dass der Bauantrag an die getroffene Entscheidung über den Verkauf städtischer Flächen und die sich daraus resultierende Gesamtgröße beider Teilgrundstücke angepasst werden kann.

Vorstellbar wäre eine Befreiung für den Fall, dass bezogen auf die Überbauung mit Gebäuden (GRZ 0,8) oder auf Gebäude plus Nebenanlagen (GRZ 0,95) eine Überschreitung auf der einen Teilfläche durch eine entsprechende Unterschreitung auf der anderen Teilfläche ausgeglichen wird. Wie oben bereits ausgeführt kann dies zwar nicht über eine Vereinigungsbaulast zugelassen werden. Bei einem solchen Fall können die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB aber wohl bejaht werden. Ebenso ist vorstellbar, dass die nach der textlichen Festsetzung B 1.4 erforderliche Dachbegrünung zum Ausgleich einer erweiterten GRZ von über 0,8 (bis 0,95) nicht auf der jeweiligen Teilfläche mit Überschreitung der GRZ von 0,8, sondern allein auf der anderen Teilfläche des Einkaufszentrums realisiert wird. Auch dies könnte über eine Befreiung zugelassen werden.

In beiden vorgenannten Fällen einer Befreiung sollte dann aber durch eine Baulast abgesichert werden, dass auf der 2. Teilfläche die entsprechende Unterschreitung der GRZ von 0,8 bzw. die Dachbegrünung dauerhaft erhalten bleibt, solange auf der 1. Teilfläche gegen die einfache GRZ von 0,8 oder gegen die grünordnerische Festsetzung B 1.4 verstoßen wird.

d) sonstige Festsetzungen der Planzeichnung, Baugrenzen, Höhen

Eine weitere Abweichung von den Festsetzungen der Planzeichnung kann ich derzeit nicht erkennen. Insbesondere scheinen die festgesetzten Baugrenzen eingehalten zu werden. Ob die vorgesehenen Gebäude die im der Planzeichnung vorgegebenen differenzierten Gebäudehöhen einhalten, kann ich nicht abschließend prüfen, da die Ansicht vom 13.11.2014 nur wenige Höhen über NHN enthält und die Gebäudehöhen im mir vorliegenden DIN A 3-Ausdruck teilweise nicht zu entziffern sind. Da das höchste dargestellte Gebäude (Fassade an der Bonner Straße) im nördlichen Abschnitt bei 66,10 m liegt (B-Plan: max. 66,50 m) und im südlichen Abschnitt bei $56,44 + 8,20 = 66,64$ m (B-Plan: max. 68,00 m) gehe ich davon aus, dass überall die maximalen Gebäudehöhen eingehalten sind.

e) Überbrückung der Schumacherstraße

Die textliche Festsetzung Nr. 8 lässt eine teilweise Überbauung der Kreisverkehrsfläche an der Bonner Straße zu. Für eine Überbauung der Schumacherstraße (in der aktuellen Planung vorgesehen mit einer Brücke zwischen den beiden Bauteilen des Einkaufszentrums) fehlt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, weil der Plangeber die Beibehaltung der Schumacherstraße nicht bedacht hat.

Dennoch verstößt die vorgesehene Brücke nicht gegen eine Festsetzung des Bebauungsplans. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die öffentliche Straße im Bebauungsplan festgesetzt wäre.

Eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans ist insoweit also nicht erforderlich. Solange die Schumacherstr. öffentliche Verkehrsfläche bleibt, ist eine Überbauung mit der geplanten Brücke möglicherweise eine Sondernutzung im Sinne von § 18 StrWG, jedenfalls aber ein Eingriff in die Eigentumsbefugnisse des Straßenbaulastträgers. Der Bau der Brücke

bedarf also einer Zustimmung der Gemeinde und möglicherweise einer Sondernutzungserlaubnis.

Ob Nutzungen des Luftraums über einer Straße, die den Gemeingebrauch nicht beeinträchtigen können, Sondernutzungen sind, ist unklar. Nach OVG NRW, Beschluss vom 19.04.2007 – 11 A 4057/96 –, juris Rn. 9 (betreffend Werbepлакate an Baugerüsten im Straßenraum) liegt jedenfalls dann keine Sondernutzung vor, wenn die gemeindliche Satzung nach § 19 StrWG derartige Nutzungen freistellt.

f) Zu- und Abfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen

Die aktuelle Planung sieht keine Zu- und Abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen an Stellen vor, an denen der Bebauungsplan über die textliche Festsetzung Nr. 7 und die entsprechende Markierungen in der Planzeichnung Zu- und Abfahrten ausdrücklich ausschließt. Dies gilt auch für den Widdiger Weg. Hier mündet die Abfahrt vom Parkdeck über die Schumacherstraße in dem Bereich des Widdiger Weges, in dem die Planzeichnung kein Zu- und Abfahrtverbot festsetzt.

Soweit in der Planzeichnung das Verbotsschild für Zu- und Abfahrten auch über die heutige Fahrbahn der Schumacherstraße hinweg eingezeichnet ist, ergeben sich daraus keine Probleme für die Genehmigung eines Bauantrages, selbst wenn die Schumacherstraße im gesamten Verlauf weiter auch für den vorhabenbezogenen Verkehr in Anspruch genommen wird. Denn die Festsetzung gilt nur für Zu- und Abfahrten zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsanlagen. Sie beansprucht keine Geltung, wenn eine bisherige öffentliche Verkehrsanlage abweichend von den Vorstellungen des Plangebers nicht zu einer Baufläche umgewandelt wird, sondern eine gewidmete Verkehrsanlage im Gemeingebrauch bleibt.

Zur Frage der Erschließung der Parkdecks abweichend von den Vorstellungen des Plangebers siehe unten (5. Gesicherte Erschließung).

g) Werbeanlagen

Die örtliche Bauvorschriften C 2 begrenzte die Zahl und Größe der Werbeanlagen an den einzelnen Fassadenabschnitten des Einkaufszentrums. Unter anderem ist zulässig "auf Gebäude-seiten entlang der Schumacher Str. maximal eine Anlage mit einer Ansichtsfläche von insgesamt max. 10 % der Fassadenflächen." Diese Festsetzung ging noch davon aus, dass es nur im nordwestlichen Plangebiet eine Fassade an der Schumacherstr. geben wird, weil die Straße im übrigen eingezogen und überbaut wird.

Soweit die Schumacherstraße nun doch bestehen bleibt, zeigen die Ansichten in der aktuellen Planung mehrere kleinere Werbeanlagen beiderseits der Straße.

Es ist schon fraglich, ob die dargestellten Werbeanlagen überhaupt der o.a. Festsetzung widersprechen. Es wäre gut vertretbar, dass diese Festsetzung von vornherein nur für die im Bebauungsplan dargestellte Baugrenze/Fassade längs des nördlichen Teils der Schumacherstr. Geltung beansprucht. Selbst wenn man die Festsetzung auch für den südlichen Teil der Schumacherstr. gelten lassen würde, käme ohne weiteres eine Abweichungsgenehmigung nach § 73 BauO in Betracht. Eine Abweichungsgenehmigung würde dem Umstand Rechnung tragen, dass der Plangeber schlicht vergessen hat, diese Fassadenabschnitte in den Blick zu nehmen, weil er von einer Einziehung und Überbauung der Schumacher Str. ausgegangen ist. Nachbarliche Interessen werden durch weitere Werbeanlagen in diesem Bereich nicht betroffen.

Da sonstige Abweichungen der Planung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit nicht erkennbar sind, kann als Ergebnis festgehalten werden, dass es keine Abweichungen zwischen der aktuellen Planung und dem Bebauungsplan gibt, die eine Befreiung erfordern. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Investor die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 einhält und insoweit gegebenenfalls je nach Umfang des Erwerbs städtischer Grundstücke die Ge-

bäudeplanung anpasst. Hinsichtlich der Werbeanlagen längs der Schumacherstr. kann eine Abweichungsgenehmigung nach § 73 BauO erteilt werden.

5. Gesicherte Erschließung

Die von den Zielen des Bebauungsplans abweichende Erschließung der Teilfläche nordöstlich der Schumacherstraße wirft die Frage auf, ob die Erschließung des Vorhabens im Sinne von § 30 BauGB gesichert ist. Die aktuelle Planung des Investors bleibt hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 zurück.

Nach ständiger Rechtsprechung bildet allein die Festsetzung der Erschließungsanlage im Bebauungsplan den Maßstab für die Beurteilung, ob die Erschließung eines Grundstücks derart gesichert ist, dass mit der Herstellung der Erschließungsanlage im Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme des Bauwerks gerechnet werden kann. Von der Festsetzung des Bebauungsplans abweichende, von einem einzelnen Grundstückseigentümer gewünschte Erschließungsvarianten können nicht zur plangemäßen Erschließung eines Bauvorhabens führen. Von dem Erfordernis der Sicherung der Erschließung kann eine Befreiung nicht erteilt werden.

BVerwG, Urteil vom 12.02.1986 – 4C 10.83 –, BauR 1986, 305; OVG NRW, Beschluss vom 25.8.2010 – 7 A 1348/09 –, juris

Der Bebauungsplan geht davon aus, dass das südliche Teilstück der Schumacherstraße eingezogen und mit dem Einkaufszentrum überbaut wird und alle Stellplätze des Einkaufszentrums über den Kreisverkehr an der Bonner Straße erschlossen werden. Dementsprechend sah die ursprüngliche Gebäudeplanung vor, dass der gesamte Stellplatzverkehr des Einkaufszentrums vom Kreisverkehr aus in das Untergeschoss des südwestlichen Baukörpers und von dort über eine Rampe parallel zur Siegburger Straße auf das Parkdeck des nordöstlichen Baukörpers geleitet wird.

Die neue Planung sieht die o.a. Rampe parallel zur Siegburgstraße nicht mehr vor. Das Parkdeck des nordöstlichen Baukörpers soll nun über eine Rampe von der Schumacherstraße (Nähe Einmündung Widdiger Weg) aus erschlossen werden.

Es ist zweifelhaft, ob bei dieser Sachlage die vorstehend zitierte Rechtsprechung zur plangemäßen Erschließung greift.

Einerseits könnte vorgetragen werden: Die Straße, die für eine Erschließung aller Stellplätze des Einkaufszentrums vorgesehen ist (Bonner Straße), ist vorhanden und der Ausbau des Kreisverkehrs dort über den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Anders als in den vorgenannten Fällen der Rechtsprechung fehlt nicht die zur Erschließung des Baugrundstücks vorgesehene Erschließungsanlage, sondern es bleibt eine weitere Erschließungsanlage vorhanden, die für die Erschließung nicht mehr vorgesehen war und nach dem Willen des Plangebers entfallen sollte. Diese Straße steht weiterhin im Gemeingebrauch. Es kann dem durch die Straße erschlossenen Grundstückseigentümer dann nicht verwehrt werden, auch auf diese Erschließungsanlage Rückgriff zu nehmen.

Andererseits könnte erwidert werden: Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Grundsätze, die für die Schaffung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen aufgestellt worden sind, in gleicher Weise auch für einen im Bebauungsplan vorgesehenen Rückbau von Erschließungsanlagen gelten müssen. Bei einem Anschluss der Rampe des Parkdecks an die Schumacherstraße würde die Gemeinde zumindest vorübergehend darauf verzichten, die im Bebauungsplan vorgesehene Einziehung dieses Teilstücks der Straße vorzunehmen und insoweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Erschließungsanlagen und damit die Erschließung der Baugrundstücke wie im Bebauungsplan vorgesehen umzusetzen.

Bei dieser Sachlage ist die neue Gebäudeplanung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nach Ansicht des Unterzeichners nur dann vereinbar, wenn durch vertragliche Absprachen

sichergestellt wird, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Einziehung der Schumacherstraße weiterhin der Stadt Bornheim möglich bleibt (solange der Bebauungsplan nicht geändert wird). Für diese Bewertung ist maßgeblich, dass die Erschließung des Parkdecks vom Kreisverkehr aus im Bebauungsplan selbst keinen eindeutigen Niederschlag gefunden hat. Sie wird lediglich in der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 8 erwähnt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen schließen eine Erschließung des Parkdecks unmittelbar vom Widdiger Weg oder vom Wendehammer der Siegburger Straße nicht aus. Denn dort ist jeweils kein Verbot der Zu- und Abfahrt festgesetzt. Selbst der bisherige Städtebauliche Vertrag enthält allenfalls mittelbar, nämlich über die in § 11 aufgeführten Vertragsanlagen und deren Inhalte, eine Aussage zur Erschließung der Stellplätze auf dem Parkdeck.

Eine vertragliche Absprache, dass die Einziehung der Schumacherstraße der Stadt Bornheim möglich bleibt, ist etwa in der Form möglich, dass der Investor sich verpflichtet, gegen eine spätere Einziehung der Schumacherstraße keine Rechtsmittel einzulegen. Falls die Stadt die Schumacherstr. einzieht und das Teilstück zwischen der Mündung der Rampe und dem Widdiger Weg nicht vom Investor erworben wird, ist die Befahrung durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

Dagegen sollten etwaige Verpflichtungen des Investors zum Erwerb von bisherigen Straßenflächen nicht in den Vertrag aufgenommen werden, auch nicht als bedingte Verpflichtungen, weil sich dadurch eine Beurkundungspflicht für den gesamten Vertrag ergeben würde.

6. Möglichkeit der Bebauungsplanänderung

Alle sich aus der Beibehaltung der Schumacherstraße und der daraus resultierenden Änderung des geplanten Vorhabens ergebenden Fragen können und sollten durch Abschluss eines geänderten Städtebaulichen Vertrages gelöst werden. Dies betrifft etwa Absprachen zum Ausbau der Verkehrswege, zur Unterbindung eines verstärkten Verkehrs auf der Schumacherstraße,

Maßnahmen zum Lärmschutz, neue Begutachtungen, spätere Änderungen, die sich bei Einziehung der Schumacherstraße ergeben sollen und Ähnliches.

Kommt eine Einigung nicht zu Stande, sollte die Stadt einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans fassen und dieses Bauleitplanverfahren mittels Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperre absichern. Denn die Fragen der Erschließung der beiden Teilflächen können auch durch genauere Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden. Notfalls könnte etwa festgesetzt werden, dass die Zufahrt zum Parkdeck auf der nordöstlichen Teilfläche nur mittels einer Brücke über die bestehenbleibende Schumacherstraße (und damit über eine Rampe/Spindel auf der südwestlichen Teilfläche) erfolgen kann. Allerdings sollte bei Bebauungsplanänderungen darauf geachtet werden, dass keine "nicht nur unwesentliche Wertminderung" der Grundstücke des Investors eintritt, da diese nach § 42 Abs. 2 BauGB zu entschädigen wäre.

Können alle aufgeworfenen Fragen dagegen einvernehmlich im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden, bedarf es zur Genehmigung der neuen Planung keiner Bebauungsplanänderung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Vietmeier
Rechtsanwalt