

Bundesstadt Bonn



Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8116-13

Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Alt-Godesberg

Begründung

Inhalt

1	Allgemeine Vorgaben.....	1
1.1	Plangebiet.....	1
1.2	Vorhandenes Planungsrecht.....	1
1.3	Anlass der Aufhebung.....	2
1.4	Planungsablauf / Planverfahren.....	2
2	Ziele und Zwecke der Aufhebung.....	3
3	Auswirkungen der Planung.....	3
3.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	3
3.2	Umweltauswirkungen.....	4
3.3	Kosten und Finanzierung.....	5

1 Allgemeine Vorgaben

1.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8116-13 „Kurfürstenallee“ mit Rechtskraft vom 5. Oktober 1984 liegt im Stadtbezirk Bad Godesberg im Ortsteil Alt-Godesberg. Das rund 3,1 ha große Plangebiet wird durch die Kurfürstenallee im Osten, der Friedrich-Ebert-Straße im Süden und Südwesten, und dem Redoutenpark im Norden und Nordwesten abgegrenzt.

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch Anlagen für den Gemeinbedarf geprägt. Der Bestand dort ist vorwiegend durch zwei- bis viergeschossige freistehende Einzelhäuser geprägt, die sich teilweise unter Denkmalschutz befinden. Außerdem ist das Kurfürstenbad im Geltungsbereich vorhanden, ein zwei-bis dreigeschossiges Hallenbad.

Der südwestliche Teil des Bebauungsplans wird als Reines Wohngebiet festgesetzt, dort sind ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser vorhanden, bis auf zwei Baufenster für Wohnbebauung ist dieses Gebiet vollständig bebaut.

Das nördliche Allgemeine Wohngebiet ist vollständig bebaut und besteht aus einem denkmalgeschützten zweigeschossigen Gebäude und einen ein- bis zweigeschossigen Gebäude in zweiter Reihe.

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen bebaut. In Richtung Norden entlang der Kurfürstenallee befindet sich das Bad Godesberger Rathaus, die Bezirksverwaltungsstelle Bad Godesberg sowie Tennisplätze und der Kurpark Bad Godesberg. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich Wohnbebauungen, die Rigal'sche Wiese und die Stadthalle Bad Godesberg in näherer Umgebung. Das Landschaftsschutzgebiet „Godesberger Bach und Zuflüsse“ nach dem Landschaftsplan „Kottenforst“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bonn stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, sowie Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Altenheim, Kirche und kirchliche Einrichtungen, und Hallenbad dar. Die ausgewiesene Parkanlage ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

Der Bebauungsplan setzt für einen Teil im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 in offener Bauweise fest. Im südwestlichen Teil ist ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses Wohngebiet zeichnet sich durch seine offene Bauweise aus. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,25, eine GFZ von 0,45 sowie die unbestimmte Festsetzung zu Vollgeschossen bergseitig I, talseitig II.

Der Großteil des Plangebiets wird durch Flächen für den Gemeinbedarf dominiert. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist ein Altenheim festgesetzt, die Flächen an der Kurfürstenallee sind als Anlagen für soziale bzw. kulturelle Zwecke festgesetzt. Durch die vorhandene GRZ von 0,2 bzw. 0,4 wird ein aufgelockertes Baugebiet erreicht.

Der Rest der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf wird für das Kurfürstenbad festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 0,5 sowie ebenfalls die unbestimmte Festsetzung zu Vollgeschossen bergseitig I, talseitig II bzw. bergseitig II, talseitig III.

In den Wohngebieten sowie die Flächen für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ausgewiesen, die fünf unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Kurfürstenallee werden durch Baulinien planungsrechtlich gesichert.

Ein kleiner Teil im westlichen Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

1.3 Anlass der Aufhebung

Die Bezirksvertretung Bad Godesberg beschloss in ihrer Sitzung am 6. September 2023 den Neubau des Kurfürstenbads. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper auf aufgesatteltem Technikgeschoss und mehreren Schwimmbädern an gleicher Stelle. Da das geplante Hallenbad die derzeitigen überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans überschreitet, wäre dementsprechend eine Änderung des aktuellen Planungsrechts notwendig.

Jedoch besitzt der Bebauungsplan Nr. 8116-13 die zuvor genannten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, die Vollgeschosse in Hanglagen bergseitig und talseitig unterschiedlich festsetzen. Solche Festsetzungen sind unwirksam, da sie nicht dem Bestimmtheitsgebot genügen. Sie gehen von einer – in der Realität nicht möglichen – Differenzierung zwischen bergseitiger und talseitiger Geschossigkeit aus. Im Falle einer zur Hanglage gedrehten Ausrichtung des Baukörpers ist bei einer derartigen Festsetzung nicht klar, für welchen Gebäudeteil welche Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt ist. Erst in jüngster Vergangenheit hat die zuständige Kammer beim Verwaltungsgericht Köln den Bebauungsplan Nr. 8016-89 der Bundesstadt Bonn aus diesem Grunde für unwirksam erklärt (VG Köln, Urteil vom 20.10.2020 - 2 K 7694/18).

Die Unwirksamkeit eines fehlerhaften Bebauungsplans ist im Allgemeinen nicht offenkundig und solange der Bebauungsplan nicht in einem nach Baugesetzbuch gesetzlich vorgeschriebenem Verfahren oder in einem Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht förmlich aufgehoben oder durch einen rechtmäßigen Bebauungsplan ersetzt wurde, erzeugt er den Schein der Rechtsgeltung. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aufgrund seiner gerichtlich festgestellten Unwirksamkeit aufzuheben oder neu aufzustellen.

Da die bauliche Entwicklung des Plangebiets so weit abgeschlossen ist, dass nur wenige Grundstücke noch nicht bebaut sind, stünde der mit einer Neuaufstellung nach heutigen Maßstäben verbundene Verwaltungsaufwand in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielbaren städtebaulichen Steuerungseffekten. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 8116-13 ersatzlos aufgehoben, um ihm den noch formal anhaftenden Rechtsschein seiner Geltung zu nehmen.

1.4 Planungsablauf / Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgehoben. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da auch nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8116-13 und unter Berücksichtigung der geringfügigen Nachverdichtungspotentiale zukünftig im Plangebiet die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erreicht wird. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt somit nicht vor. Zudem liegt das Plangebiet nicht im relevanten Abstand eines Störfallbetriebes und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vorhandener FFH- bzw. Vogelschutzgebiete vor.

Ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Umwelt- und Naturschutzbelange im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen,

2 Ziele und Zwecke der Aufhebung

Die Nichtigkeit eines fehlerhaften Bebauungsplans ist im Allgemeinen nicht offenkundig und solange der Bebauungsplan nicht in einem nach Baugesetzbuch gesetzlich vorgeschriebenem Verfahren oder in einem Normenkontrollverfahren förmlich aufgehoben wurde, erzeugt er nach gängiger Rechtsprechung den Schein der Rechtsgeltung. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aufgrund seiner gerichtlich festgestellten Unwirksamkeit aufzuheben. Da die Grundstücke im Plangebiet nahezu vollständig bebaut sind, hat der Bebauungsplan nunmehr seine Steuerungsfunktion für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verloren.

Weitere bauliche Entwicklungen im Plangebiet können nach der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ausreichend beurteilt werden.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch eine Aufhebung des Bebauungsplans sind Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Norm steuert die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Der gesamte Bereich des Plangebiets ist aufgrund seiner fast vollständigen Bebauung und Nutzung in seinem Charakter derart bestimmt, dass nach einer Aufhebung des Bebauungsplans die weitere bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB unter Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung ausreichend gesteuert werden kann. Grundsätzlich sind einzelne Nachverdichtungspotentiale im Plangebiet erkennbar, die jedoch insgesamt nur in einem marginalen Umfang realistisch erscheinen, sodass es zu keinen großen Veränderungen im Plangebiet kommen wird (bspw. Verkehrsbelastung). Dementsprechend wird die charakteristische Struktur des Gebiets auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes im Wesentlichen erhalten bleiben. Dies gilt auch vor dem Hintergrund des durch das Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten § 34 Abs. 3a BauGB. Danach kann zwar vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung auch in mehreren, vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus abgewichen werden. Dies gilt jedoch nicht für die erstmalige Errichtung von Gebäuden und auch nicht dann, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

3.2 Umweltauswirkungen

Mensch

Aufgrund der Nachverdichtungspotentiale ist grundsätzlich mit Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch bspw. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da diese Potentiale jedoch nur im geringen Umfang vorhanden sind, können wesentliche zusätzliche Lärmbelastungen ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind unter Berücksichtigung der nach Landesbauordnung NRW erforderlichen Abstände keine Beeinträchtigungen zwischen Alt- und Neubebauung zu erwarten. Die Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung sowie der Brandschutz können so im ausreichenden Umfang gewährleistet werden.

Flora und Fauna

Das Plangebiet weist neben siedlungstypischen Grünanlagen mit Rasen, Hecken und Baumbestand, bereits umfangreiche Versiegelungen durch Bestandsgebäude, Garagen und Nebenanlagen auf. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Flora und Fauna ist auch bei geringfügigen Nachverdichtungen nicht zu erwarten.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bestehender bebauter Ortsteile (Innenbereich). Natura 2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Kottenforst: Godesberger Bach und Zuflüsse“ ragt zu einem kleinen Teil in das Plangebiet rein. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist aber nicht mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG noch Biotopverbundflächen.

Boden

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen versiegelt. Durch die potentielle Nachverdichtung einzelner Grundstücke und im Zusammenhang mit der damit einhergehenden Versiegelung ist der Verlust von Böden zu erwarten, die dem Naturhaushalt mit all ihren Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit vollständig verloren gehen. Da sich der Grad der Neuversiegelung jedoch an die Eigenart der näheren Umgebung anpassen muss, ist auch hier mit einem weiteren Verlust der natürlichen Bodenfunktionen nur in einem vertretbaren Ausmaß zu rechnen.

Wasser

Eine Versiegelung von Freiflächen verhindert in der Regel die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Damit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen, wie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Dennoch gibt es Möglichkeiten das Niederschlagswasser ortsnah versickern zu lassen, sodass die Auswirkungen auf das Mikroklima möglichst gering sind (bspw. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Materialien bei Zufahrten und Stellplätzen).

Das von der Aufhebung des Bebauungsplans betroffene Gebiet liegt weder in Überschwemmungs- noch in Hochwasserrisikogebieten und weist keine Gefahrenbereiche für Starkregenereignisse auf.

Klima

Aus stadtklimatischer Sicht liegt der Bereich der Planaufhebung in einer sehr günstigen bioklimatischen Situation. Das bedeutet, es handelt sich hierbei um Siedlungsflächen, die durch eine lockere durchgrünte Bebauung mit einem geringen Versiegelungsgrad charakterisiert sind. Sie weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Das Plangebiet ist teilweise als Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet, Kaltluftströme fließen in Richtung Osten und tragen zu einer Belüftung der angrenzenden Flächen bei. Durch geringfügige Nachverdichtungen ist eine wesentliche Verschlechterung der Leitfähigkeit der Kaltluftströme nicht zu erwarten. Dennoch empfiehlt es sich, bei einer Nachverdichtung Maßnahmen zur Reduktion der Wärmebelastung umzusetzen, um auch künftig gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese Relevanz ergibt sich insbesondere in Hinblick auf den sich weiter intensivierenden Klimawandel und den damit einhergehenden Trend zu weiteren Zunahme der jährlichen Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten. Um Hitzestress zu reduzieren, eignen sich beispielsweise Maßnahmen wie die Wahl einer hellen Fassadenfarbe, um die Albedo zu erhöhen oder Wasser in die Grünflächengestaltung zu integrieren. Nicht überbaute Flächen, die nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden, sollten begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und kühle, verschattete Bereiche zu schaffen.

Kultur und sonstige Sachgüter

Es ist nicht ersichtlich, dass Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung betroffen werden. Die Gebäude Kurfürstenallee Nrn. 6-10 werden auch nach Aufhebung des Bebauungsplans weiterhin unter Denkmalschutz stehen.

3.3 Kosten und Finanzierung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8116-13 entstehen der Stadt Bonn keine Kosten.

Aufgestellt: Bonn im ...

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag

Leiterin des Stadtplanungsamtes