

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0302/2020
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	25.08.2020	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Mountainbike-Trainingsgelände im Nussbaumer Wald - Prüfauftrag zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Inhalt der Mitteilung

Vorwort

Mit dem Antrag der FDP-Fraktion vom 16.09.2019 wurde die Stadtverwaltung beauftragt darzulegen, welche Schritte notwendig sind, um die Legalisierung der Mountainbike-Strecke des Vereins „Dirt Stylers e.V.“ im Nußbaumer Wald zu ermöglichen.

Seit dem Jahr 2015 beschäftigt sich die Bauaufsicht sehr intensiv mit dieser Thematik. Im Jahr 2017 wurde dem damaligen Vorstand des Vereins „Dirt Stylers e.V.“ hinreichend dargelegt, dass für den Fortbestand der Mountainbike-Strecke ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

In der SPLA-Sitzung am 16.06.2020 wurde ein Prüfauftrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Prüfung der Möglichkeit einer weiteren Duldung der Mountainbike-Strecke beschlossen. Diesem Beschluss folgte der HFA am 23.06.2020. Da die Duldungsmöglichkeit ausschöpfend geprüft und das Negativergebnis bei der SPLA-Sitzung am 30.07.2020 mündlich mitgeteilt wurde, wird hier nur über den ersten Prüfauftrag, Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, informiert.

Prüfauftrag zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anfang Juni 2020 stellte der Verein „Dirt Stylers e.V.“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um das Mountainbike-Gelände im Nußbaumer Wald planungsrechtlich zu legalisieren. Der Antrag bezieht sich, anders als die momentan tatsächlich ausgeübte Nutzung, nur auf städtische Grundstücke. Dieser Antrag wird im Folgenden geprüft.

2. Planungsrechtliche Situation

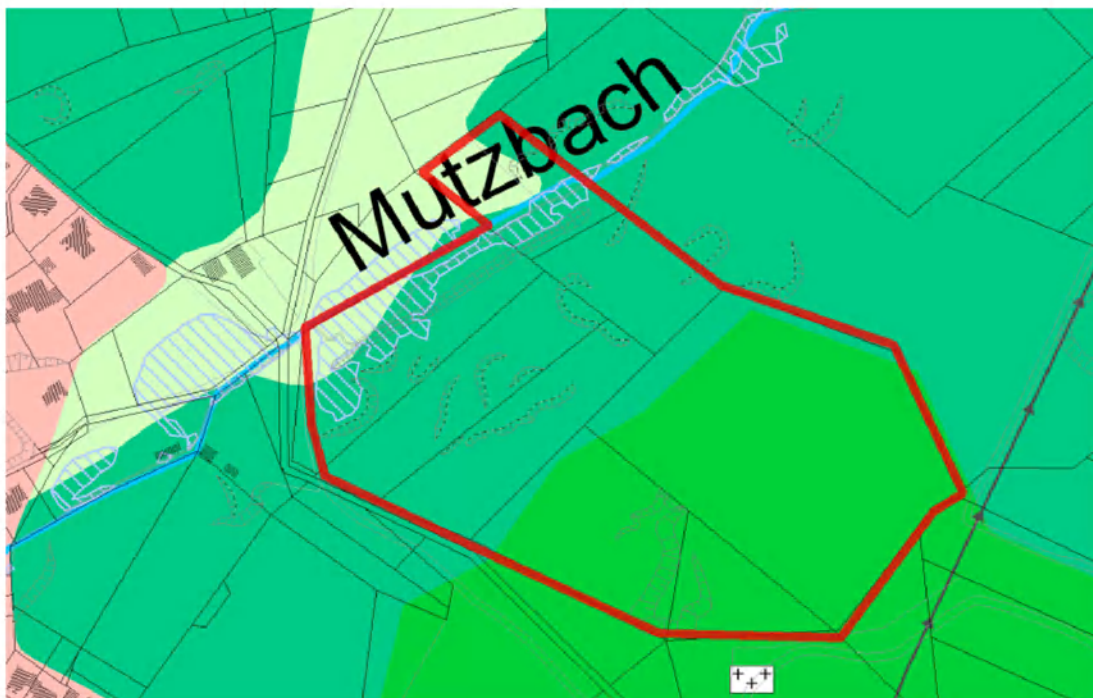
Die planungsrechtliche Situation wird für den Geltungsbereich des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (roter Umriss) dargestellt:

Regionalplan

Der Regionalplan Köln weist einen Waldbereich aus. Dieser ist mit den Kennzeichnungen „Regionaler Grünzug“ und „Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.

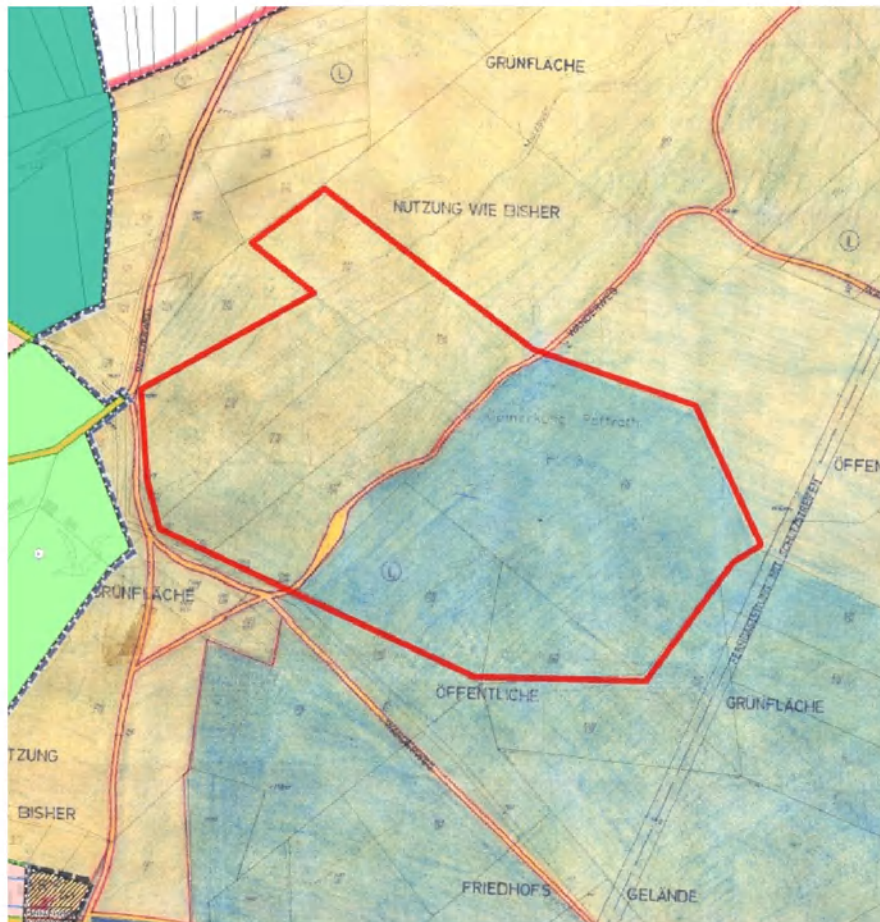
Flächennutzungsplan 2035

Im Nordwesten stellt der Flächennutzungsplan die Fläche hauptsächlich als Waldfläche dar, die durch eine kleinflächige landwirtschaftliche Fläche sowie ein Überschwemmungsbereich des Mutzbachs ergänzt wird. Im Südosten weist der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ aus.



Bebauungsplan

Die für die Mountainbike-Strecke beantragte Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.16 Teil 2 -Nußbaum Waldfriedhof-, der im Jahr 1967 Rechtskraft erlangte. Er setzt für den nordwestlichen Teilbereich eine „Grünfläche“ und für den südöstlichen Teilbereich eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgelände“ fest.



Landschaftsplan

Der Landschaftsplan setzt auf der gesamten Fläche ein Landschaftsschutzgebiet fest.

3. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die Mountainbike-Anlage besteht momentan größtenteils aus Abgrabungen und Aufschüttungen. Zudem finden sich vor Ort selbstgebaute Sitzgelegenheiten aus Holz.

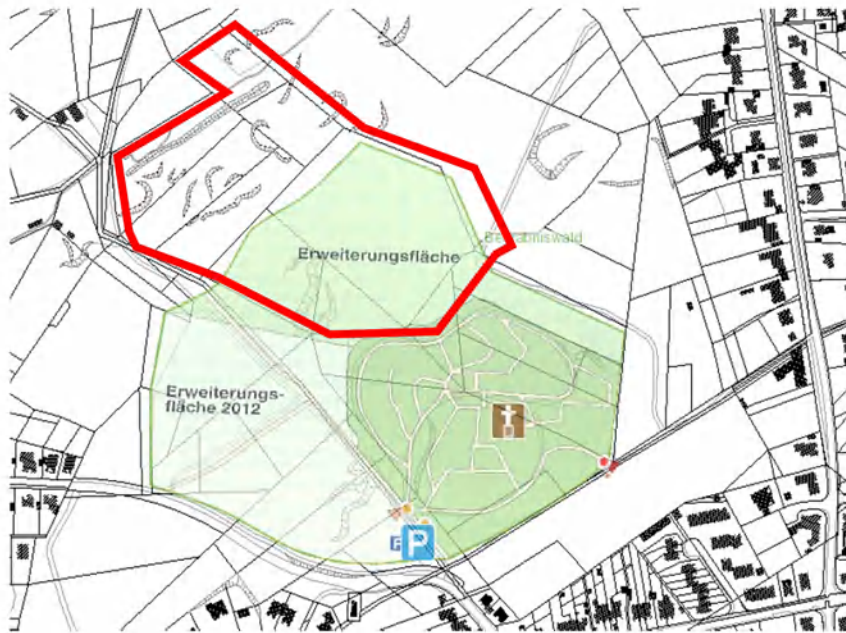
Als Freizeit- bzw. Sportanlage widerspricht die jetzige und die geplante Mountainbike-Strecke den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 Teil 2 -Nußbaum Waldfriedhof-, der lediglich eine „Grünfläche“ sowie eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgelände“ festsetzt. Anlagen, die über diese Zweckbestimmung hinausgehen, sind unzulässig.

Auch das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet steht einer Mountainbike-Strecke entgegen.

4. Eigentumsverhältnisse und Nutzungsansprüche

Die für die Bike-Anlage beantragten Flächen sind im städtischen Eigentum. Die darin liegende und durch den jetzigen Bebauungsplan legitimierte Friedhofsnutzung soll langfristig gesichert bleiben.

Derzeit wird geprüft, ob eine temporäre Nutzung der städtischen Flächen bis zur Umsetzung der Friedhofserweiterungsfläche möglich ist.



5. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der jetzige Bebauungsplan widerspricht der Zulässigkeit eines Bike-Parks. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. die Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird jedoch von der Problematik begleitet, dass auf einer Teilfläche die Zulässigkeit des Friedhofs wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt langfristig bestehen bleiben soll.

Zusätzlich zu der oben dargestellten Schwierigkeit ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter den gegebenen Umständen nicht rechtssicher zu verwirklichen.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet.

Die Kriterien „bereit“ und „in der Lage“ stellen hierbei sowohl auf die Grundstücksverfügbarkeit als auch auf die ausreichende finanzielle Situation des Vorhabenträgers ab.

Die in einem Teilbereich zu erhaltende Friedhofsnutzung steht der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entgegen.

Da der potentielle Vorhabenträger, hier der Verein „Dirt Stylers“, deshalb nicht in die Verfügungsgewalt über die Flächen des geplanten Vorhabens gelangen und diese aufgrund der städtischen Nutzungsansprüche auch nicht erwerben kann, ist die Anwendung des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits hinsichtlich der Voraussetzung der Grundstücksverfügbarkeit rechtlich nicht tragfähig.

6. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Legalisierung der Mountainbike-Strecke im Nußbaumer Wald gestaltet sich demnach sowohl planungsrechtlich als auch hinsichtlich ihrer Verortung äußerst schwierig. Der jetzige Bebauungsplan Nr. 16 Teil 2 -Nußbaum Waldfriedhof- stellt die Genehmigungsgrundlage für den bestehenden Friedhof sowie seine Erweiterungsflächen dar, steht aber gleichzeitig der Nutzung eines Bike-Parks entgegen.

Da die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie oben dargestellt nicht zielführend ist, prüft die Stadtplanung in enger Kooperation mit dem Verein, welche Möglichkeiten bestehen, unter für alle zumutbaren Bedingungen Planungsrecht für die Mountainbike-Anlage zu schaffen, ohne dem Begräbniswald die Genehmigungsgrundlage zu entziehen bzw. die Realisierung der Erweiterungsfläche zu verhindern.