

## **Begründung zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

Der Bebauungsplan 66455/06 (Gereonshof) wurde vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 26.05.2011 erneut als Satzung beschlossen. In der gleichen Sitzung beschloss der Rat, den unterliegenden Bebauungsplan 6644 Na 1/04 (66457/04) vom 09.04.1973 im Parallelverfahren teilweise aufzuheben. Die Rechtskraft trat jeweils durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 13.07.2011 ein. Bereits 2010, nach der Bekanntmachung des ersten Satzungsbeschlusses wurde ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) zum Bebauungsplan 66455/06 gestellt. Die Antragstellerin berief sich insbesondere darauf, dass im Rahmen der Abwägung der denkmalschutzrechtliche Umgebungsschutz, der der nahen Basilika Sankt Gereon zukomme, keine hinreichende Berücksichtigung gefunden habe und dass eine fehlerhafte Anwendung des Höhenkonzeptes vom 15.05.2007 der Planung und Abwägung zugrunde liegen würde. Da eine erhebliche Diskrepanz zwischen Planungsergebnis und Planungsabsicht feststellbar sei, wäre der Bebauungsplan unwirksam.

Nach mündlicher Verhandlung in dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren am 05.12.2012, hat das OVG NRW entschieden, dass der Bebauungsplan 66455/06 unwirksam ist. In der Urteilsbegründung führte das Gericht unter anderem aus:

Der Plan leidet an einem durchgreifenden materiell-rechtlichen Mangel. Die auf § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB gestützte Darstellung von Lärmpegelbereichen, an die nach der textlichen Festsetzung Nummer 5.1 die Vorgabe anknüpft, Vorkehrungen passiven Lärmschutzes nach Maßgabe der genannten Ausgabe der DIN 4109 zu treffen, ist nicht hinreichend bestimmt. Soweit Bereiche - wie hier - mit unterschiedlichen Schallschutzklassen festgesetzt werden, sind die betreffenden Bereiche in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen. Dabei ist auch klarzustellen, für welche Bereiche innerhalb von Baufenstern die jeweiligen Schallschutzklassen gelten sollen. Diesen Anforderungen wird der Plan nicht gerecht. Die zur Darstellung der Lärmpegelbereiche verwandten Pfeillinien verlaufen weitgehend entlang der festgesetzten vorderen Baugrenzen des Mischgebiets und beziehen sich damit auf die ausgewiesenen Baufenster. Zwar ist für große Teile des vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Baubestands eine Veränderung der Fassadenverläufe nicht wahrscheinlich. Es erscheint aber keineswegs ausgeschlossen, dass Bausubstanz abgängig wird und nicht an der Baugrenze, sondern dahinter Vorhaben für Ersatzbauten zur Genehmigung gestellt werden. Der Bebauungsplan muss aber auch für diesen Fall eine bestimmte Regelung vorsehen.

Die vom Normenkontrollgericht verworfene Lärmschutz-Festsetzung entsprach der gängigen Praxis der Stadt Köln (und vieler anderer Kommunen) über mehr als 15 Jahre. In diesem Zeitraum waren zahlreiche Bebauungspläne der Stadt Köln in der gerichtlichen Überprüfung, teilweise bis zum Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), ohne dass die vorgenannte Festsetzungspraxis zu einer Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes geführt hätte. Vor diesem Hintergrund legte die Stadt Köln gegen das Urteil des OVG NRW Nichtzulassungsbeschwerde beim BVerwG ein, die jedoch wegen fehlender grundsätzlicher Rechtsbedeutung zurückgewiesen wurde.

In der Folge wurde die nunmehr rechtskräftige Entscheidung des OVG NRW vom 05.12.2012 über die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes 66455/06 im Amtsblatt der Stadt Köln am 03.07.2013 bekannt gemacht.

Derzeit ist allerdings ein weiteres verwaltungsgerichtliches Verfahren im Geltungsbereich des unwirksamen Bebauungsplanes anhängig, das mit dem Ziel angestrengt wurde, eine auf der Grundlage des unwirksamen Bebauungsplanes erteilte Baugenehmigung aufzuheben. Dabei macht der Antragsteller unter anderem geltend, dass die eingangs genannte Teilaufhebung unwirksam ist aufgrund des Zusammenhangs mit dem unwirksamen neuen Bebauungsplan zum Gerling-Areal.

Darüber hinaus ist auch der geplante städtebauliche Umbau des ehemaligen Gerling-Areals noch nicht abgeschlossen, so dass die Rechtsgrundlage für die genehmigten und noch nicht realisierten Vorhaben nicht eindeutig ist.

Unter den Gesichtspunkten der Rechtssicherheit und -klarheit und den städtebaulichen Erfordernissen für das bedeutende Städtebauprojekt des ehemaligen Gerling-Areals eine gesicherte planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, soll der gerichtlich festgestellte Mangel des Bebauungsplanes im Rahmen des erneuten ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 BauGB behoben werden. Hierzu ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern und im Anschluss der Planentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Zu der Rüge der Antragstellerin hinsichtlich des Umgangs mit dem Höhenkonzept merkte das OVG NRW an, dass die Stadt Köln in der maßgeblichen, am 26.05.2011 mit beschlossenen Begründung der Satzung die Vorgaben ihres Höhenkonzepts der Sache nach zutreffend referiert und hinreichend deutlich machte, inwieweit und weshalb sie diese Vorgaben im Rahmen der gebotenen Abwägung öffentlicher und privater Belange einer "differenzierten Betrachtung" unterwirft und dabei von diesen Vorgaben teilweise abweicht. Diese Erwägungen beruhen auf einer vom Gericht nicht zu kritisierenden kommunalpolitischen Entscheidung des Rats der Stadt Köln, und bieten mit Blick auf die vom Gericht allein zu prüfenden rechtlichen Vorgaben des Abwägungsgebots keinen Anlass zur Beanstandung.

Ob der Plan allerdings neben der unbestimmten Festsetzung zum Lärmschutz an einem weiteren materiell-rechtlichen Fehler leidet, und ob dieser Fehler gegebenenfalls beachtlich wäre, hat das Gericht offen gelassen. Angesprochen sind hier die Festsetzungen von Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen im Mischgebiet, die eine Erhöhung des Maßes der Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung im Baugebiet zum Teil weit über die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 BauNVO hinaus zulassen und es nach Andeutungen des OVG NRW zweifelhaft erscheinen würde, dass dem eine hinreichende Abwägung zugrunde liegen würde. Auch diesbezüglich ist im Rahmen des ergänzenden Verfahrens eine Nachbearbeitung der Begründung angezeigt.