

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

Der Bebauungsplan 68430/02 (Rheinauhafen) wurde vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 16.07.2002 als Satzung beschlossen. Die Rechtskraft trat durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 05.08.2002 ein. In den folgenden Jahren konnte das Städtebauprojekt "Rheinauhafen" erfolgreich realisiert werden. Die letzte große Neubaumaßnahme wurde 2012 auf der Rheinahalbinsel genehmigt.

Im südlichen Plangebiet wurde ein wesentlicher Teil der denkmalgeschützten ehemaligen Lagerhallen, dem sogenannten "Siebengebirge", zu Wohnungen umgebaut. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wurde zwischen der Rheinuferstraße und dem nördlichen Ende des Siebengebirges eine Neubaufäche festgesetzt, um dem Elisabeth-Treskow-Platz auch an der Südseite eine eindeutige bauliche Fassung zu geben.

Im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wandte sich im Jahr 2010 ein Wohnungseigentümer aus dem Siebengebirge gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines inzwischen fertig gestellten und in Betrieb genommenen Schulungs- und Seminargebäudes innerhalb der vorgeannten Neubaufäche an der Südseite des Elisabeth-Treskow-Platzes. Der Kläger hatte erstinstanzlich vorgetragen, dass der Bebauungsplan 68430/02 insbesondere wegen der Festsetzung von Baulinien und zwingenden Höhen im angesprochenen Bereich abwägungsfehlerhaft sei und unter anderem auch denkmalrechtliche Gründe im Sinne des Umgebungsschutzes dem Vorhaben entgegenstehen würden.

Die Klage wurde erstinstanzlich abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) eingelegt. Nach mündlicher Verhandlung am 20.11.2013 hat das OVG NRW die Berufung auf Kosten des Klägers zurückgewiesen. In der schriftlichen Urteilbegründung führte das Gericht allerdings mit Blick auf den Bebauungsplan 68430/02 unter anderem aus:

"Dem Kläger ... kann zu seinen Gunsten unterstellt werden, dass der Bebauungsplan Rheinauhafen einschließlich dieser Festsetzungen unwirksam ist. Anhaltspunkte für eine solche Unwirksamkeit bestehen unter den Aspekten der ordnungsgemäßen Verkündung, der ordnungsgemäßen Ausfertigung und der Bestimmtheit der Festsetzungen von Lärmpegelbereichen."

Das OVG NRW hat zur Begründung unter anderem auf das Urteil von 2012 zum unwirksamen Bebauungsplan 66455/06 (Gereonshof) der Stadt Köln verwiesen:

Dieser 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. Es erscheint 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.

Der durch den Bebauungsplan 68430/02 vorgesehene städtebauliche Umbau des ehemaligen Rheinauhafens ist unter baulichen Gesichtspunkten weitestgehend abgeschlossen, so dass ein faktisches Kerngebiet im Sinne von § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 7 der Bau-nutzungsverordnung vorliegt. Da der Bebauungsplan das Kerngebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gliedert beziehungsweise einschränkt, so sind beispielsweise Vergnügungsstätten und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen und ferner umfangreich Flächen der öffentlichen Er-schließung, die der Stadt Köln noch zu übertragen sind, festsetzt, können ohne die planungsrecht-lichen Vorgaben eines Bebauungsplanes städtebauliche Fehlentwicklung nicht ausgeschlossen werden.

Unter den Gesichtspunkten der Rechtssicherheit und -klarheit und den städtebaulichen Erforder-nissen für das bedeutende Städtebauprojekt des Rheinhafens eine sichernde planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, sollen die gerichtlich dargelegten Mängel des Bebauungsplanes 68430/02 im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 BauGB behoben werden. Hierzu ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern und im Anschluss der Planentwurf erneut öffentlich auszulegen.