

Begründung zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 60539/04

Arbeitstitel: Griesberger Straße in Köln-Esch/Auweiler

Der Bebauungsplan 60539/04; Arbeitstitel: Griesberger Straße in Köln-Esch/Auweiler wurde vom Stadtentwicklungsausschuss zur Aufstellung am 19.05.2011 beschlossen, mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) sowie zu erhaltene Bäume festzusetzen. Am 17.04.2013 erfolgte im Amtsblatt der Stadt Köln die Bekanntmachung. Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Rechtskraft trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 07.05.2014 ein.

Am 09.12.2014 wurde ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) zum Bebauungsplan 60539/04 gestellt. Die Antragstellerin hatte im Verfahren unter anderen vorgetragen:

- der Bebauungsplan sei fehlerhaft im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt worden
- für die Grünflächenfestsetzung fehle es an übergeordneten städtebaulichen Gesichtspunkten
- die Planung schaffe einen Immissionskonflikt zwischen der als Dorfgebiet festgesetzten Hofstelle und dem festgesetzten WA-Gebiet
- das Interesse der Antragstellerin an einer Nutzung des südlichen Plangebietes durch Einzelhandel sei nicht hinreichend abgewogen worden
- die Dorfgebietsfestsetzung sei fehlerhaft, da nicht davon auszugehen sei, dass sich in diesem Bereich ein solches Gebiet als ländliches Mischgebiet mit den Nutzungsarten Landwirtschaft und Gewerbe entwickeln könne.

Mit Normenkontrollurteil vom 27.01.2016 – 7D 130/14.NE – hat das OVG NRW den Bebauungsplan 60539/04 für unwirksam erklärt. In der Urteilsbegründung wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan formell mangelhaft ist, weil es an einem auf einer Umweltprüfung beruhenden Umweltbericht in Sinne von § 2a BauGB fehlt.

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB waren nach Ansicht des OVG NRW nicht gegeben. Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan in vereinfachten Verfahren in einem Gebiet nach § 34 BauGB aufgestellt werden, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Das Gericht sah in der Festsetzung der privaten Grünfläche eine wesentliche Änderung des vorhandenen Zulässigkeitsmaßstabs, da diese Fläche nach § 34 BauGB bebaubar gewesen wäre.

Eine abschließende Prüfung der weiteren Einwände der Antragstellerin gegen den Bebauungsplan erfolgte vom OVG NRW nicht. Dies betraf insbesondere die Frage, ob die Festsetzung des Dorfgebietes wirksam ist und ob hinsichtlich der Grünflächenfestsetzung die Eigentümerinteressen hinreichend abgewogen worden sind.

Da weiterhin mit Einzelhandelsanträgen hinsichtlich der festgesetzten Grünfläche zu rechnen ist, schlägt die Verwaltung vor, den gerichtlich festgestellten Mangel des Bebauungsplans im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 BauGB zu beheben. Das bedeutet, dass zur erneuten öffentlichen Auslegung vom vereinfachten Verfahren auf das Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht umgestellt wird. Die planerischen Festsetzungen sollen beibehal-

ten werden. Die Begründung wird um den Umweltbericht ergänzt. Ferner wird in der Begründung im Rahmen der Abwägung stärker auf die Eigentümerinteressen einerseits und die öffentlichen Belange andererseits eingegangen werden.

Eine Wiederholung früherer Verfahrensschritte ist nicht erforderlich, da die Umstellung auf das vereinfachte Verfahren seinerzeit erst mit der Beschlussvorlage zur Offenlage erfolgte (Session Vorlage 3392/2013). So hatte auch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang im Bezirksrathaus Chorweiler vom 14.02. bis 21.04.2013 einschließlich stattgefunden.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung des historischen Dorfkerns von Köln-Esch mit seiner ortsbildprägenden Bau- und Freiflächenstruktur. Mit dem Bebauungsplan sollen die erhaltenswerten Strukturen im Ortsteil vor ihrer Zerstörung durch bauliche Eingriffe geschützt werden. Die planungsrechtliche Sicherung des Nutzungsbestandes deckt sich mit den Zielen der örtlichen Erhaltungssatzung der Stadt Köln vom 01.02.1992.

Die dörfliche Eigenart des Ortsteils wird in besonderer Weise durch den als Baudenkmal geschützten Wernershof verkörpert. Die umfangreichen Grünflächen des ehemaligen Gutshofes mit ihrem alten Baumbestand sollen wegen ihrer ortsbildprägenden Bedeutung ebenfalls erhalten bleiben und bieten dem historischen Bauwerk zugleich einen angemessenen Umgebungsschutz, da sie ein unverbautes Sichtfeld auf die historische Hofanlage einräumt. Die Fläche ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich und wird traditionell als Weide- und Gartenland genutzt. In diesem Sinne soll sie als private Grünfläche festgesetzt werden.