

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr. 513/2007</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)</b>
<b>Planungsausschuss</b>	<b>18.10.2007</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -**

- **Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
- **Beschluss zum Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – im beschleunigten Verfahren aufzustellen.  
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II. Auf die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – wurde in einem Planverfahren aufgestellt, das sich über zehn Jahre hinzog vom ersten Beschluss zur Bürgerbeteiligung 1994 bis zur Rechtskraft im Juni 2004. Das Umlegungsverfahren zu diesem Bebauungsplan war bereits im September 2003 vom Planungsausschuss angeordnet worden. Dieses Verfahren wurde im Sommer 2006 abgeschlossen. Auf der Grundlage des Umlegungsplans wurden die Grundstücke gemäß Bebauungsplan neu parzelliert und zugeteilt. Die Flächen für die öffentlichen Erschließungsanlagen wurden an die Stadt übertragen. Die Kanal- und Straßenbauarbeiten begannen im Juni 2007.

Im Februar 2006 stellte ein Grundstückseigentümer aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3342 – Lohhecke – einen Antrag auf Normenkontrolle beim Oberverwaltungsgericht (OVG) in Münster. Ein halbes Jahr später, im August 2006, folgte die ausführliche Begründung dieses Antrags. Die Verhandlung vor dem OVG Münster fand dann am 03.07.2007 statt. Das Gericht erklärte den Bebauungsplan auf Grund eines formellen Fehlers für unwirksam. In allen inhaltlichen Punkten, die von dem Antragsteller vorgebracht worden waren, gab das OVG der Stadt Recht. Einzige Ausnahme war die Regelung des ökologischen Ausgleichs. Hierzu wurde kritisiert, dass das sog. Eingriffsgebiet – also die Flächen, die nicht bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans unter die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB fielen und für die der Bebauungsplan erst Planungsrecht schafft – in seiner Abgrenzung nicht nachvollziehbar sei.

Um für den Bereich Lohhecke möglichst zeitnah wieder Planungsrecht zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – erneut aufgestellt werden. Inhaltliche Änderungen wurden – bis auf die Eingriffsregelung – nicht vorgenommen. Die Verwaltung schlägt vor, für die Aufstellung des Bebauungsplans das 2007 neu ins Baugesetzbuch eingeführte Verfahren nach § 13a für Bebauungspläne der Innenentwicklung zu wählen.

Der Bereich Lohhecke liegt inmitten des Siedlungsbereichs von Sand. Ziel des Bebauungsplans ist die bauliche Nachverdichtung des Blockinnenbereichs zwischen Sander Straße und Schulstraße. Darüber hinaus liegt die im Bebauungsplan Nr. 3342– Lohhecke – festgelegte zulässige Grundfläche (zu versiegelnde Fläche ohne Erschließungsanlagen) deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erfüllt.

Im Verfahren gemäß § 13a wird für Plangebiete der Größenordnung des Bereichs Lohhecke von einer förmlichen Umweltprüfung und damit von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt per se als ausgeglichen, vergleichbar einer Fläche, die nach § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl sind im Rahmen der Abwägung alle relevanten Auswirkungen zu erheben, wozu namentlich auch die Umweltbelange zählen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Mit dem Verzicht auf die Eingriffsregelung entfällt auch das Problem der Abgrenzung des Eingriffsgebietes gegenüber den Flächen, für die bereits vor dem Bebauungsplan Baurechte auf der Grundlage des § 34 BauGB bestanden haben. Bei der Abgrenzung handelt es sich letztlich um eine Rechtsfrage, die abschließend nur von einem Gericht entschieden werden kann. An dieser Frage ist bereits der Bebauungsplan – Brandroster – gescheitert und musste in einem ergänzenden Verfahren an die Vorgaben des OVG Münster angepasst werden. Gemäß den Äußerungen der Richter in der mündlichen Verhandlung zum Bebauungsplan – Lohhecke – sowie nach Studium der Urteilsbegründung bietet die Eingriffsregelung in diesem Plan die einzige Angriffsfläche in einem eventuellen erneuten Normenkontrollverfahren. Mit Verzicht auf die Eingriffsregelung wird dieses Risiko ausgeschaltet und die Chance deutlich erhöht, dass der nunmehr im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellende Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – eine eventuelle zweite Normenkontrolle ohne Mängel übersteht.

Das Verfahren, das mit Ausnahme des Wegfalls der Eingriffsregelung inhaltlich keine neuen Aspekte aufweist, soll in einem möglichst kurzen Zeitraum durchgeführt werden. Mit den drei vorgeschlagenen Beschlüssen wird die Verwaltung ermächtigt, zunächst in einer ersten Veröffentlichung in der Zeitung den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen mit Hinweisen darauf, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird und dass sich die Öffentlichkeit trotz des Verzichts auf eine formelle frühzeitige Beteiligung im Rathaus Bensberg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann. Gemeint ist an dieser Stelle der neu erstellte städtebauliche Vorentwurf (s. Anlage).

In einer zweiten Bekanntmachung wird dann der Zeitraum der öffentlichen Auslegung mitgeteilt. Wie üblich wird der Entwurf zum Bebauungsplan für einen Monat offen gelegt. Im ersten Planungsausschuss im neuen Jahr und dem darauf folgenden Rat könnte der Bebauungsplan dann als Satzung beschlossen werden.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Städtebaulicher Vorentwurf
- Entwurf des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<-@