

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
Federführender Fachbereich  
**Stadtplanung**

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0243/2014**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	03.07.2014	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - Ergänzendes Verfahren**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Bebauungsplans

#### **Nr. 5434 - Landschaftsverband -**

ist im Ergänzenden Verfahren gem. 214 Abs. 4 BauGB unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist mit der Bekanntmachung vom 28.09.2012 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der Kölner Straße, der Ferdinand-Stucker-Straße, der Straße Freiheit und der Stadtbahntrasse (Linie 1).

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Gewerbebrache, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung entlang der Kölner Straße und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen.

Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan, mit Urteil vom Oberverwaltungsgericht Münster vom 13.02.2014, für unwirksam erklärt.

Gemäß den Ausführungen des Oberverwaltungsgerichtes Münster waren die von den Antragstellern gegen den Bebauungsplan vorgetragenen Einwendungen unbegründet, jedoch führten ein formeller und zwei materielle (inhaltliche) Gründe zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Der formelle Grund für die Unwirksamkeit des Plans liegt in dem nicht ordnungsgemäß ausgefertigten Koordinatenplan. Der Plan habe Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen, sei aber weder selbst ausgefertigt noch mit der Planurkunde verbunden worden.

In materieller Hinsicht beanstandet das OVG Münster, dass die Festsetzung der Gebäudehöhen zu unbestimmt sei. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen über Straßenniveau festgesetzt. Die Straßenhöhen selbst wurden im Bebauungsplan nicht festgelegt und waren auch nicht dem Koordinatenplan konkret zu entnehmen.

Einen weiteren materiellen Fehler sieht das Gericht in den nicht ausreichend bestimmten Grenzen der Lärmpegelbereiche. Das Oberverwaltungsgericht beanstandet insbesondere den zu kleinen Maßstab (etwa 1:2500) des Übersichtsplanes.

Um die baulichen und sonstigen Nutzungen auf dem ehem. Grundstück der Straßenmeisterei vorzubereiten und zu leiten sowie die Rechtsgrundlage für die bereits erteilten Baugenehmigungen zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, die vom OVG Münster benannten Mängel des Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - **durch ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs.4 BauGB zu beheben und die Satzung rückwirkend in Kraft zu setzten.**

Hierzu muss das Bebauungsplanverfahren an dem Punkt wieder aufgenommen werden, an dem der Fehler entstanden ist. **Im vorliegenden Fall beginnt das Ergänzungsverfahren mit der öffentlichen Auslegung.**

Im Nachfolgenden wird kurz auf die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingegangen.

### Koordinatenplan / Gebäudehöhen

Die Anforderungen an die ordnungsgemäße Ausfertigung von aus mehreren Bestandteilen bestehenden Bebauungsplänen (hier: zugehöriger Koordinatenplan) wurden nicht erfüllt. Der **Koordinatenplan** sollte u. a. Aufschluss über **die Straßen- und Geländehöhen** geben, welche für

die Festsetzung der Gebäudehöhen relevant sind.

Zur Heilung dieses Mangels wird auf den Koordinatenplan als 'Bestandteil' des Bebauungsplanes verzichtet. Da allerdings bereits zum Bebauungsplan eine Straßenplanung erstellt wurde, werden die sich daraus ergebenden Festsetzungen der Straßenhöhenpunkte, als Bezugspunkte für die Gebäudehöhen, in die Planzeichnung selbst übernommen. Somit wird der Bestimmtheitsanforderung der Festsetzung der Gebäudehöhen Genüge geleistet und es bedarf auch keines Koordinatenplanes mehr.

### Lärmpegelbereiche

Die Textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz unter der Ziffer 9.1 in Verbindung mit einer zeichnerischen Darstellung der verschiedenen Lärmpegelbereiche ist laut OVG Münster ebenfalls nicht hinreichend bestimmt.

Soweit Bereiche mit unterschiedlichen Schallschutzklassen festgesetzt werden, sind die betreffenden Bereiche in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen. Dabei ist klarzustellen, für welche Bereiche innerhalb von Baufenstern die jeweiligen Schallschutzklassen gelten sollen. Wegen der erheblichen Verkleinerung der Zeichnung der Lärmpegelbereiche (Maßstab ca. 1:2500) gegenüber der Planzeichnung im Maßstab 1:500 bleibt unklar, bis zu welcher Bebauungstiefe die im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zugelassenen Gebäude den Lärmschutzanforderungen des Lärmpegelbereiches II und wann den Lärmschutzanforderungen des Lärmpegelbereiches III unterliegt.

Um diesen Mangel zu beheben, werden die Lärmpegelbereiche nun in die Planzeichnung selbst mitaufgenommen und auf den Übersichtsplan der Lärmpegelbereiche verzichtet. Somit ergibt sich eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung im Hinblick auf die Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (Lesbarkeit) und somit auch die Kennzeichnung betroffener Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an die Schallschutzklassen.

**Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen empfiehlt die Verwaltung dem Planungsausschuss den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 zu fassen.**

### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5434 - Landschaftsverband -
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB