

Datum: 02.05.2017

Az.: 61 wi-na

## Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	16.05.2017
2.	Haupt- und Finanzausschuss	23.05.2017
3.	Rat der Stadt Bergkamen	23.05.2017

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. OA 122 "Jahnstraße / Museumsplatz" der Stadt Bergkamen

1. Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren) für den Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“
2. Billigung des überarbeiteten Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

### Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 3 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung  Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter  Reichling	Sachbearbeiter  Wiese	Sichtvermerk StA 30  Roreger
-----------------------------	-----------------------------	------------------------------------

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt für den Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen zum Zwecke einer rückwirkenden Inkraftsetzung.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ einschließlich Begründung entsprechend Anlagen 2 und 3 und beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planunterlagen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll auf zwei Wochen verkürzt werden.

Die Anlagen 2 und 3 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

**Sachdarstellung:**Anlass

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 03.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ beschlossen. Mit Bekanntmachung am 10.05.2016 wurde er rechtskräftig.

Der Geltungsbereich (Anlage 1) umfasst rd. 1,7 ha, wobei auf die Fläche des Stadtmuseums bzw. des Museumsplatzes / Parkplatzes rd. 0,8 ha und auf die nördlich gelegene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei rd. 0,9 ha entfallen.

Ziele des Bebauungsplanes sind zum einen die planungsrechtliche Sicherung des Stadtmuseums in Oberaden und seiner weiteren Entwicklung sowie zum anderen entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung die Festsetzung und Entwicklung von Wohnbauflächen für das nördlich angrenzende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

Neben der Umsetzung dieser Ziele war eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Nach Ablehnung der Bauvoranfrage wurde durch den Investor Klage erhoben. Im Rahmen dieses Klageverfahrens vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat das Gericht in der Urteilsbegründung dargelegt, dass der Bebauungsplan Nr. OA 122 unwirksam sei. „Dies folgt aus der Unbestimmtheit der getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe in den einzelnen Wohngebieten bzw. Baufestern. Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Heranziehung der ‚Oberkante des angrenzenden Straßenraums‘ als ‚unterer Bezugspunkt‘ ist nicht geeignet, die Höhenfestsetzung in hinreichend bestimmter Weise handhabbar zu machen. ... Die daraus resultierende Unwirksamkeit der Festsetzung ... führt zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes.“

Nach aktueller Rechtsprechung ist zudem im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass die für die Festsetzung relevanten Regelwerke, die nicht allgemein zugänglich sind (z. B. VDI-Richtlinien und DIN-Normen), in der Auslegungsstelle bei der Stadt bereitzuhalten sind. Dieser Hinweis auf der B-Plan-Urkunde fehlt.

Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Um die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. OA 122 wiederherzustellen, sollten die oben genannten Erkenntnisse zum Anlass genommen werden, die betroffenen Festsetzungen zu

überarbeiten. Da es sich hierbei um behebbare Mängel handelt, besteht die Möglichkeit für den Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren) durchzuführen und diesen rückwirkend zum Datum der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (10.05.2016) in Kraft zu setzen. Die Zielsetzung ist, die nicht ausreichend bestimmten Festsetzungen zu überarbeiten und einen Hinweis auf die o.g. Regelwerke aufzunehmen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. OA 122 bleiben davon unberührt. Es handelt sich dabei um eine punktuelle Nachbesserung der Gesamtplanung. Auf diese Weise kann das von vornherein und auch weiterhin angestrebte Ergebnis erreicht werden, ohne das Verfahren vollständig wiederholen zu müssen. Hierzu reicht es aus, wenn im ergänzenden Verfahren das Aufstellungsverfahren ab dem Punkt wieder aufgenommen wird, bei dem der Mangel passiert ist. Die Verwaltung schlägt daher in diesem Fall vor, das ergänzende Verfahren mit der öffentlichen Auslegung zu beginnen.

### Billigung des überarbeiteten Entwurfes und Beschluss über die erneute Offenlage

Seitens der Verwaltung werden die nachfolgend beschriebenen Änderungen an den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. OA 122 vorgeschlagen.

#### 1. Bezugspunkte der festgesetzten Gebäudehöhen:

Nach dem o. g. Urteil entspricht die Höhenfestsetzung in den Allgemeinen Wohngebieten nicht dem Bestimmtheitsgebot, da als Bezugspunkt der angrenzende Straßenraum festgelegt wurde. Die Unbestimmtheit ergibt sich daraus, dass nicht festgelegt wurde welche der angrenzenden Straßen jeweils als Bezugspunkt gilt bzw. welche Ausbauhöhe diese hat. Verstärkt wird diese Problematik durch den Umstand, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes von Nordwesten nach Südosten ein Gefälle von über 2,0 m vorliegt.

Die Festlegung von Höhenbezugspunkten in den angrenzenden Straßen ist zur Heilung allerdings nicht zielführend, da sich die Jahn-, Sugambler- und Preinstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Die Verwaltung schlägt daher vor, die zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhenull) festzusetzen. Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet und in den angrenzenden Straßen ist eine Aufteilung des Plangebietes in unterschiedliche Teilbereiche sinnvoll, daher wird das zusammenhängende Allgemeine Wohngebiet im Westen durch eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in einen Nord- und einen Südteil gegliedert. Damit wird das planerische Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes mit stimmigen Gebäudehöhen erreicht. Die textliche Festsetzung unter Abschnitt II Punkt 2 wurde außerdem folgendermaßen überarbeitet:

„Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses und bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe festgelegt.“

#### 2. Hinweis auf technische Regelwerke:

Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. OA 122 wird, im Zusammenhang mit den Vorkehrungen zum Emissionsschutz, auf die VDI-Richtlinie 2719 Bezug genommen. Da diese VDI-Richtlinien ebenso wie DIN-Vorschriften nicht frei zugänglich sind, muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Öffentlichkeit von den entsprechenden technischen Regelwerken verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen kann. Die Gemeinde hat daher die Regelwerke vorzuhalten und auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme durch den Bürger hinzuweisen.

Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans herangezogenen technischen Regelwerke, die nicht öffentlich zugänglich sind (z. B. DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien), können während der Dienstzeiten beim Amt für Planung, Tiefbau, Umwelt, Lie-

genschaften der Stadt Bergkamen eingesehen werden.“

### 3. Redaktionelle Änderung

Als redaktionelle Änderung wird unter Abschnitt V im letzten Satz folgender Textteil entfernt:  
„(§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)“

### 4. Anpassung Baugrenzen

Das Heilungsverfahren wird außerdem genutzt, um die Baugrenzen für das Museumsgebäude in der Gemeinbedarfsfläche an konkreter gewordene Ausbaupläne anzupassen. Hierzu wurden die Baugrenzen in bestimmten Teilbereichen geringfügig erweitert um zukünftig Anbauten an das Museumsgebäude zu ermöglichen.

Die Begründung wird entsprechend geändert.

Der überarbeitete Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ sowie die Begründung sind dieser Vorlage in Anlage 2 und 3 beigelegt. Die überarbeiteten Textpassagen in der Begründung wurden zur besseren Sichtbarkeit **fett**, *kursiv* und unterstrichen hervorgehoben.

Die Verwaltung empfiehlt Bebauungsplanentwurf und Begründung zu billigen und die Offenlegung zu beschließen.

Um den Verfahrensaufwand möglichst gering zu halten, soll gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planunterlagen abgegeben werden können. Darüber hinaus wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine angemessene Verkürzung der Auslegungsfrist sowie der Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen vorgeschlagen.