Stadt Bergneustadt

Der Bürgermeister

Bergneustadt, 08.12.2020

Federführender Fachbereich / Aktenzeichen
FB 4/4.1

Beschlussvorlage Nr. 0045/2020
öffentlich

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin	⇩ Zuständigkeit
Rat	09.12.2020	Entscheidung

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 9N - Dreiort
hier: Aufstellungsbeschluss zur teilweisen Aufhebung gem. §§ 1 Abs. 8, 1 Abs. 1, 3, 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Es soll ein Bebauungsplanverfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 9N - Dreiort in der Fassung seiner 5. und 6. Änderung durchgeführt werden (Aufstellungsbeschluss).
Der räumliche Umgriff, in dem der Bebauungsplan Nr. 9N – Dreiort in der Fassung seiner 5. und 6. Änderung aufgehoben werden soll, ergibt sich aus dem diesem Beschluss als Anlage beigefügten Lageplan.

gez. Matthias Thul
Bürgermeister

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ wurde vom Rat der Stadt Bergneustadt am 17.02.1988 als Satzung beschlossen. Unter dem 28.06.1989 wurde er ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde in der Folgezeit mehrfach geändert. Er besteht heute in der Fassung seiner 7. Änderung, die unter dem 12.07.2017 als Satzung beschlossen wurde.

Eine Überprüfung des Bebauungsplans aus Anlass des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück Kölner Straße/Othestraße (Deutsches Eck) hat zu der Erkenntnis geführt, dass der Bebauungsplan bereits in seiner Ursprungsfassung einen Festsetzungsfehler enthielt, der zu seiner Unwirksamkeit führt. Der Bebauungsplan setzt entlang der Kölner Straße in seiner textlichen Festsetzung zu Ziffer 2.1.2 Kerngebiete fest und bestimmt zugleich, dass in den festgesetzten Kerngebieten Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sind.

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des OVG Münster ist zwischenzeitlich entschieden worden, dass Kerngebiete keine zulässigen Standorte für eine intensive Wohnnutzung sind. Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete nämlich vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Bereits aus dieser Formulierung der Zweckbestimmung von Kerngebieten wird in der Rechtsprechung abgeleitet, dass eine intensive Wohnnutzung dem Charakter eines Kerngebietes im Sinne des § 7 Abs. 1 BauNVO nicht entspricht. Dementsprechend sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO in Kerngebieten nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Sonstige Wohnungen sind in einem Kerngebiet nur dann allgemein zulässig, wenn der Bebauungsplan dies nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausdrücklich festsetzt. Ansonsten sind Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Die Möglichkeit, durch einen Bebauungsplan eine intensivere Wohnnutzung im Kerngebiet zuzulassen, eröffnet § 7 Abs. 4 BauNVO nur „für Teile eines Kerngebietes“. Aus diesen Gründen lässt es § 7 BauNVO nicht zu, im Kerngebiet – wie hier – überall oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zuzulassen. Dementsprechend hat etwa der 2. Senat des OVG NRW entschieden, dass ein Bebauungsplan unwirksam ist, wenn er innerhalb eines Kerngebietes Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses uneingeschränkt zulässt. Aus dieser Entscheidung kann hier wie folgt zitiert werden:

> „„Materiell fehlerhaft ist zudem die unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen getroffene Regelung, wonach in den festgesetzten Kerngebieten sonstiges Wohnen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss (allgemein) zulässig ist (…). Die Zulassung sonstigen Wohnens ab dem 1. Obergeschoss in allen Kerngebieten ist jedenfalls in der hier vorliegenden Form nicht mit der Gebietsfestsetzung als solche vereinbar. Die planerische Festsetzung von sonstigem Wohnen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als allgemein in einem Kerngebiet zulässige Nutzung kann im Grundsatz zwar zur Verhinderung der Verödung von Innenstädten städtebaulich gerechtfertigt sein. Die durch die 9. Änderung flächendeckende Zulassung von sonstigen Wohnungen überschreitet allerdings die gesetzlich hierfür durch § 7 BauNVO gezogenen Grenzen. (…) § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO gestattet allerdings keine unbeschränkte Festsetzung von Wohnungen für einzelne oder sämtliche Kerngebiete eines Bebauungsplans. Erlaubt sind vielmehr nur solche Festsetzungen, bei denen die allgemeine Zweckbestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleibt. Andernfalls würde die in § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO

normierte Pflicht des Plangebers verletzt, im Bebauungsplan nur ein in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichnetes und nach Maßgabe der §§ 2 ff. BauNVO näher ausgestaltetes Baugebiet festzusetzen."

Vgl. OVG Münster, Urteil vom 02.12.2016 – 2 D 121/14.NE –, juris Rn. 38 ff.

So liegt die Rechtslage auch hier. Der Bebauungsplan Nr. 9N setzt im Wesentlichen entlang der Kölner Straße zwischen der Othestraße und dem Südring Kerngebiete fest, in denen überall ab dem 1. Obergeschoss auch Wohnungen allgemein zulässig sein sollen. Da ab dem 1. Obergeschoss sämtliche Geschosse dementsprechend hier nach dem Planinhalt zu Wohnzwecken genutzt werden könnten, ist nach dem Planinhalt in einem solchen Umfang Wohnnutzung zulässig, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes hier nicht gewahrt ist.

Da die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Oberverwaltungsgerichts Münster zur Unzulässigkeit von intensiver Wohnnutzung in Kerngebieten sehr gefestigt ist, muss von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans jedenfalls im Bereich der Kerngebietsfestsetzung ausgegangen werden. Die Unwirksamkeit der Kerngebietsfestsetzung erfasst hier auch die Änderungspläne Nr. 5 und Nr. 6, die sich auf den räumlichen Umgriff der Kerngebietsfestsetzung beziehen.

Neben den Kerngebieten setzt der Bebauungsplan umfangreiche weitere Baugebiete fest. Da der festgestellte Festsetzungsfehler zunächst nur die festgesetzten Kerngebiete erfasst und der Bebauungsplan in seinem übrigen räumlichen Geltungsbereich auch ohne die Kerngebietsfestsetzung eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleisten kann, soll das Aufhebungsverfahren auf den räumlichen Umgriff der Kerngebietsfestsetzung beschränkt werden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind auch als unwirksam erkannte Bebauungspläne – abgesehen von der gerichtlichen Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens – in dem für die Aufstellung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben, um den Anschein ihrer Rechtsgeltung zu beseitigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.11.1986 – 4 C 22.83). Es ist daher auch bei einem als unwirksam erkannten Bebauungsplan notwendig, ihn im Rahmen eines förmlichen Verfahrens formell aufzuheben. Für ein derartiges Bebauungsplanaufhebungsverfahren gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften über die Aufstellung eines Bebauungsplans entsprechend. Es sind also alle Schritte eines klassischen Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

Folge der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich ist, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich zunächst nach § 34 BauGB bestimmt. Zulässig sind danach Bauvorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, was in der Regel der Fall ist, wenn sie in dieser ein Vorbild finden. Aktuell dürfte die Vorschrift des § 34 BauGB mit dem sogenannten Einfügenserfordernis eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleisten. Sollte in der Zukunft ein Planerfordernis gesehen werden, steht es der Stadt Bergneustadt selbstverständlich jederzeit frei, ein neues Bebauungsplanverfahren einzuleiten und den räumlichen Umgriff der bisherigen Kerngebietsfestsetzung neu zu überplanen.

Das aktuell projektierte Bauvorhaben auf dem Grundstück im Kreuzungsbereich Kölner Straße/Othestraße ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der

näheren Umgebung ein. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung findet der geplante Einzelhandelsbetrieb ein Vorbild in der früheren Bebauung auf dem Baugrundstück selbst und in dem zwar leerstehenden aber die nähere Umgebung gleichwohl prägenden ehemaligen Verbrauchermarkt auf der westlichen Seite der Othestraße. Möglicherweise entfaltet auch ein am östlichen Ende der Bahnstraße gelegener großflächiger Verbrauchermarkt eine prägende Wirkung.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:		
☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Kosten €	Haushaltsjahr	
Produkt/Kostenstelle/Investition	Sachkonto	
Vorgesehen im ☐ Ergebnisplan	☐ Finanzplan	
☐ Mittel stehen zur Verfügung	☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung	
☐ Folgekosten pro Jahr €	☐ noch nicht zu übersehen	
Erläuterungen:		

Nachhaltigkeit/Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte		
☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu überschauen
Erläuterungen:		

Mitzeichnungen			
[X] Allgemeiner Vertreter	Datum	[ ] Fachbereich 2	Datum
[X] Stadtkämmerer	Datum	[ ] Fachbereich 3	Datum
[ ] Fachbereich 1	Datum	[X] Fachbereich 4	Datum