Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.05.2019
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

1. Änderung des Bebauungsplans 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

- II. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - (Anlagen 2A-D) mit seiner Begründung (Anlage 3) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ Gesehen ☐ Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 09.05.2019 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Bertram gez. Gödde </div>					
1		2		3		4	
☐ zugestimmt	☐ zur Kenntnis genommen	☐ abgelehnt	☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt	☐ zur Kenntnis genommen	☐ abgelehnt	☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig		☐ einstimmig	
☐ ja		☐ ja		☐ ja		☐ ja	
☐ nein		☐ nein		☐ nein		☐ nein	
☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung		☐ Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - wurde gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt und bis zur Bekanntmachung am 23.11.2018 in nur elf Monaten erarbeitet:

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 07.12.2017, VV 381/17;
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der Öffentlichen Auslegung im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 26.04.2018, VV 106/18;
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss des Bebauungsplans im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 20.09.2018 und im Stadtrat am 31.10.2018, VV 226/18;
- Bekanntmachung des Bebauungsplans, Rechtskraft am 23.11.2018.

Weder während der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf noch während der öffentlichen Auslegung hat die Öffentlichkeit Bedenken oder Anregungen geäußert.

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitet und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I),
Haese, Büro für Umweltplanung, Stolberg, 23.02.2018
- Entwässerungskonzept
Erschließung nach Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße -
Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 09.03.2018
- Schalltechnisches Gutachten SI - 18/026/02
Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Aachen, 15.03.2018
- Baugrund- und Altlastenerkundung
Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 15.12.2017
- Altlastenuntersuchung
Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 02.03.2018

Im Bebauungsplan wurden die Geschossigkeit mit III Vollgeschossen und die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 155 Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt.

Hinsichtlich der Definition der Vollgeschosse verweist die Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung (derzeit § 20 Absatz 1 BauNVO 1990) auf die landesrechtlichen Vorschriften. Der Begriff der Vollgeschosse wird in der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung definiert.

Bis Ende 2018 galt § 2 Absatz 5 BauO NRW 2000: „... Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. ...“

Ab 1. Januar 2019 gilt der § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018. Dort gibt es den Begriff des Staffelgeschosses nicht mehr, jetzt heißt es: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.“

Hierdurch wird das Nachverdichtungspotential erhöht bzw. eine etwas höhere Grundstückausnutzung ermöglicht.

Bei der Definition des Vollgeschossbegriffs handelt es sich um einen sogenannten statischen Verweis, der grundsätzlich auf die jeweils gültige Rechtslage abstellt, die dem Satzungsbeschluss ... eines Bebauungsplans zugrunde liegt (s. Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts NRW, Beschluss vom 03.05.2018, 10 A 2937/15). Für die Prüfung, ob ein Geschoss ein Vollgeschoss ist, ist daher in Bebauungsplangebietem auch künftig diejenige Landesbauordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültig war.

Das mit dem Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - beabsichtigte Vorhaben hat sich seit dem Beginn der Bearbeitung nicht geändert und war seit dem Vorentwurf des Bebauungsplans (VV 381/17) auch

durch den Systemschnitt (Anlage 4) bekannt. Im aktuellen Bauantrag beträgt die maximale Gebäudehöhe 153,15 m und liegt damit fast 2,0 m unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Damals war die neue Landesbauordnung bereits seit einiger Zeit in der Diskussion und die beabsichtigte Definition der Vollgeschosse war Grundlage für die Planung. Leider wurde das in der Deutlichkeit nicht zwischen Architekten und Planern kommuniziert.

Da die Festsetzung der Geschossigkeit auf alle drei Gebäude im Plangebiet zutrifft, sind für die Verwaltung der Stadt Eschweiler hier die Möglichkeiten einer Befreiung eingeschränkt. Aus diesem Grund soll für den Bebauungsplan insgesamt die 1. Änderung aufgestellt werden. Die Änderung betrifft dabei nur die seit 01.01.2019 geltenden aktuellen Rechtsgrundlagen (Anlage 2D). Damit könnte das Vorhaben wie bereits zu Beginn geplant umgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die 1. Änderung zum Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße - mit den neuen Rechtsgrundlagen (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 - GV. NRW. 2018 S. 421 -, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung) aufzustellen und zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren hat keine finanziellen Auswirkungen.

Personelle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren bindet als Pflichtaufgabe der Gemeinde Arbeitskapazitäten in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
- 2A.1. Änderung zum Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße -
- 2B. Planzeichenerläuterung
- 2C. Textliche Festsetzungen
- 2D. Rechtsgrundlagen
3. Begründung
4. Städtebaulicher Systemschnitt zum Vorentwurf