

Ergänzungsvorlage zur den Vorlagen 2013/076 und 2013/076/1

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
II / 61.21.01 öffentlich	2013/076/2	14.05.2013

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	23.05.2013				
Gemeinderat	28.05.2013				

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Rathaus"

- **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss über den Vorentwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden**
- **Aufhebung des Beschlusses über die Veränderungssperre**
- **Beschluss über die Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2012

Der nachfolgende Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2012 wird aufgehoben:

Aufstellungsbeschluss

Für die Grundstücke Flur 27, Flurstücke 12-17, 20 tlw., 22, 94, 95, 106, 181, 182, 498, 534, 535, 627, 631 und 632 ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, letzte Fassung), aufzustellen.

Der beigegefügte Kartenauszug (Anlage 1), in dem die Grenzen des Änderungsbebauungsplanes durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss

Für die Grundstücke Flur 27, Flurstücke 12 – 17, 20 tlw., 22, 94,95, 106, 181, 182, 498, 534, 535, 627, 631 und 632 ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, letzte Fassung), aufzustellen.

Der beigelegte Kartenauszug (Anlage 1), in dem die Grenzen des Änderungsbebauungsplanes durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Beschluss über den Vorentwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ (Anlagen 2 und 3) wird zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung teilt der Öffentlichkeit durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und im Internet mit, dass für einen Zeitraum von 2 Wochen im Bauamt der Gemeinde Auskunft über Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung gegeben wird.

Der interessierten Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) zu geben.

Aufhebung des Beschlusses über die Veränderungssperre vom 13.12.2013

Der nachfolgende Beschluss über die Veränderungssperre vom 13.12.2012 wird aufgehoben:

Veränderungssperre

Die Satzung über die Veränderungssperre der Gemeinde Ostbevern für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ wird beschlossen. Die als Anlage 2 beigelegte Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Veränderungssperre

Die Satzung über die Veränderungssperre der Gemeinde Ostbevern für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ wird beschlossen. Die als Anlage 4 beigefügte Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Bei dem Produkt 09.01.01 „Räumliche Planung und Entwicklung“ stehen Mittel zur Begleichung des Planerhonorars zur Verfügung.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert. ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Es wird auf die Sitzungsvorlagen 2013/076 und 2013/076/1 verwiesen.

Ursächlich für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ ist das geplante Bauvorhaben „Frye“ auf dem Grundstück Schulstraße 4.

Zur Realisierung des Bauvorhabens „Frye“ ist der Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“ in folgenden Punkten anzupassen:

- Aufhebung der festgesetzten Geschossflächenzahl
Analog der anderen aktuellen Bebauungsplanänderungen, siehe auch 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“, soll die Geschossflächenzahl aufgehoben werden.
- Festlegung von zwei Anfahrten innerhalb der Parkplatzfläche
Die beiden vorhandenen Fahrgassen des Rathausparkplatzes sind aus erschließungstechnischen Gründen als Fahrrecht auszuweisen.

- Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 zur Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss
Grundsätzlich sollen die Erdgeschossflächen in den Gebäuden des Kerngebietes für Einzelhandel und Dienstleistungen vorgehalten werden. Ausnahmsweise sind die bestehenden Wohnungen sowie bei Neubauplanungen Wohnungen zugelassen. Die maximale Wohnfläche wird auf 50 % der Erdgeschossfläche festgesetzt. So können, wie im vorliegenden Fall vorgesehen, rückwärtige Gebäudeteile für Wohnnutzungen vorgesehen werden. Diese Flächen sind für eine gewerbliche Nutzung eher uninteressant, da eine Einsicht von der Straße nicht erfolgen kann.
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 2 zur Festlegung von Bezugspunkten für die zulässige Firsthöhe.
Bislang war kein Bezugspunkt für die Firsthöhe festgelegt. Dies ist nach einem aktuellen Gerichtsurteil jedoch notwendig.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zur Grundflächenzahl
Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO wird im Kerngebiet zugelassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses durch Herrn Lang vom Büro Wolters Partner erläutert.

Das Neubauvorhaben wird in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses durch den Architekten Hermann Schapmann vorgestellt.

Aufgrund der nach Fertigstellung der Planung notwendigen Änderungspunkte kann der Bebauungsplan nicht, wie ursprünglich im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses angedacht, im Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert werden. Somit ist der vom Rat am 13.12.2012 gefasste Aufstellungsbeschluss aufzuheben und neu zu fassen. Da der Rat auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses einer Veränderungssperre beschlossen hat, ist auch diese neu zu fassen.

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter
