



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
III / 61.21.01	öffentlich	2018/164	02.10.2018

BERATUNGSFOLGE						
Gremium	Termin	Beratungsergebnis				
		EST	Ja	Nein	Enth.	
Umwelt- und Planungsausschuss	16.10.2018					

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Rathaus"
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.11.2015

Der nachfolgende Aufstellungsbeschlusses vom 05.11.2015 wird aufgehoben:

Für das Grundstück Hauptstraße 6, Gemarkung Ostbevern, Flur 27, Flurstücke 3 und 4 ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, letzte Fassung), aufzustellen.

Der anliegende Kartenauszug, in dem die Grenzen des Änderungsbebauungsplanes durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Aufstellungsbeschluss

Für die Grundstücke Flur 27, Flurstücke 12, 13, 16, 17, 106, 181, 535, 631, 632, 643, 644 und 655 ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634), aufzustellen.

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

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Bei dem Produkt 09.01.01 stehen Mittel zur Begleichung des Planerhonorars zur Verfügung.

Gleichstellung:

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

Sachdarstellung:

Der Bereich zwischen dem „Rathaus“ und der Einfahrt in die Engelstraße ist beidseitig in den entsprechenden Bebauungsplänen Nr. 18, Nr. 19 und Nr. 29 als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO ausgewiesen.

Kerngebiete sollen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Wohnungen zählen nicht zu den generell zulässigen Nutzungen im Kerngebiet.

Zulässig sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Übrigen sind nur Betriebsleiter- und Betriebsmitarbeiterwohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO generell zulässig. Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO kann nur für Teile eines Kerngebietes festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Im Rahmen von Änderungen der Bebauungspläne wurde im Jahr 2008 die Zulässigkeit der Wohnungen gemäß der vorgenannten Aspekte geregelt, um die dauerhafte Umnutzung von Ladenlokalen zu Wohnungen in den Erdgeschossen zu unterbinden. So wurde festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur Wohnungen zugelassen sind, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, im Bestand vor Rechtskraft der Regelung vorhanden waren oder der Hauptstraße abgewandt errichtet werden.

Tatsächlich überwiegt bei genauerer Betrachtung auf dem oben genannten Teilabschnitt der Hauptstraße die Wohnnutzung. Somit kann faktisch nicht von einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgegangen werden.

Die Lösung zur rechtssicheren Ausweisung des Bereiches in den o.g. Bebauungsplänen ist aus Sicht der Verwaltung durch Änderung der Festsetzung „Kerngebiet“ in ein urbanes Gebiete (MU) gem. § 6 a BauNVO.

Bei näherer Betrachtung der Baunutzungsverordnung lässt sich aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes z. B. in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) keine Einschränkungen erkennen.

Auch immissionsschutzrechtlich ist der Wechsel zu einem urbanen Gebiet nicht von Nachteil für vorhandene gewerbliche Betriebe im bisherigen Kerngebiet (etwa Gastronomie). Für die Nachtzeit sieht die TA Lärm für urbane Gebiete denselben Richtwert wie für Kerngebiete vor (45 dBA), für die Tageszeit einen um 3 dBA höheren Wert (63 dB(A) statt 60 dB(A)).

Auf eine Änderung der Nutzungsart (Kerngebiet in urbanes Gebiet) finden die § 13 und § 13 a BauGB keine Anwendung, so dass ein förmliches Änderungsverfahren mit zwei Beteiligungen notwendig wird.

Es wird auf die Vorlagen 2018/165 und 2018/166 zur Änderung der anderen Bebauungspläne verwiesen.

Der Antrag für die 2015 eingeleitete 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde zurückgezogen. Somit wurde die Bearbeitung eingestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit von Änderungen soll daher der seinerzeitig gefasste Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden und die 8. Änderung des Bebauungsplanes die vorgenannte Änderung der Nutzungsart beinhalten.

Somit ist neben der Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zu fassen.
