



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
III / 61.21.01	öffentlich	2018/165	04.10.2018

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

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ortsmitte I"
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.06.2017

Der nachfolgende Aufstellungsbeschlusses vom 08.06.2017 wird aufgehoben:

Für die Grundstücke Bahnhofstraße 2 und 4 sowie Großer Kamp 3, Gemarkung Ostbevern, Flur 25, Flurstücke 644, 645, 799, 800, 832, 1052 und 1053 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 25, Flurstücke 230, 644, 645, 799, 800, 832, 850, 1037, 1041, - 1043, 1046 – 1049, 1053 und 1056 sowie Flur 27, Flurstücke 341, 529, 530 und 661 tlw. 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 beigefügte 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 2018/164 und 2018/166 zur Änderung der anderen Bebauungspläne verwiesen.

Die Bearbeitung der 2017 eingeleiteten 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde seinerzeit nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses eingestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit von Änderungen soll daher der bereits gefasste Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden und die 9. Änderung des Bebauungsplanes die vorgenannte Änderung der Nutzungsart beinhalten.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden in den letzten Jahrzehnten keine Anpassungen vorgenommen. Somit soll diese Änderung ebenso dafür genutzt werden, die Festsetzungen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

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

Wolfgang Annen
Bürgermeister

Marion Große Vogelsang
Sachbearbeiterin
