



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
III / 61.21.01	öffentlich	2018/166	04.10.2018

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

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortsmitte II" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss

Für die Grundstücke Flur 25, Flurstücke 484, 597, 599 und 1020 – 1027; Flur 26, Flurstücke 66 – 68, 86, 252 – 254, 262 – 264, 395, 651 tlw., 670 tlw., 671 tlw., 737, 738 und 777 sowie Flur 27, Flurstücke 294, 295, 300, 369, 370, 480, 481 tlw., 492, 524, 526, 527, 640, 645, 656, 657, 661 tlw., 664, 665 tlw. und 666 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 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 2018/164 und 2018/165 zur Änderung der anderen Bebauungspläne verwiesen.

Wolfgang Annen
Bürgermeister

Marion Große Vogelsang
Sachbearbeiterin
