



## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
III / 61.01.01	öffentlich	2021/056	10.03.2021

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	23.03.2021				
Gemeinderat	25.03.2021				

### **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Rathaus" - Beschluss einer Veränderungssperre**

#### **Beschlussvorschlag:**

##### Veränderungssperre

Die Satzung über die Veränderungssperre der Gemeinde Ostbevern für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ wird beschlossen. Die als Anlage 1 beigefügte Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

#### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine.

#### **Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [ ] nein [ **X** ]

### **Sachdarstellung:**

In 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ gefasst, um in diesem Bereich die Festsetzung „Kerngebiet“ gem. § 7 Baunutzungsverordnung NRW (BauNVO) aufzuheben und ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6 a BauNVO als Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

„Kerngebiete“ dienen laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen - abgesehen von Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO - zählen nicht zu den generell zulässigen Nutzungen im „Kerngebiet“.

Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, wonach auch sonstige Wohnungen im „Kerngebiet“ zulässig sind. Im Jahr 2008 wurde im Rahmen von Änderungen der Bebauungspläne Nr. 18 „Am Rathaus“, Nr. 19 „Ortsmitte I“ und Nr. 29 „Ortsmitte II“ die Zulässigkeit von Wohnungen entlang der „Hauptstraße“ 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 die von der „Hauptstraße“ abgewandt errichtet werden.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung des „Kerngebietes“ ist die Wohnnutzung jedoch allgemein nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Angesichts des im Plangebiet vorzufindenden hohen Anteils an Wohnnutzung, ist daher nach aktueller Rechtsprechung davon auszugehen, dass die bestehende Festsetzung eines „Kerngebietes“ gem. § 7 BauNVO fehlerhaft und der Bebauungsplan in Folge dessen unwirksam ist.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und die künftige Entwicklung im Ortskern rechtssicher zu steuern.

Aufgrund von Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen sollte zur Sicherung der gemeindlichen Planung für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch beschlossen werden.