



Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen III/60 / 61.21.01	öffentlich	Vorlage 2007/034	Datum 21.02.2007
---	------------	---------------------	---------------------

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	13.03.2007				
Gemeinderat	29.03.2007				

- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortsmitte II"**
- **Aufstellungsbeschluss**
 - **Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**
 - **Beschluss über eine Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ gelegenen Grundstücke mit einer MK-Ausweisung ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, letzte Fassung), aufzustellen.

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

Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der in der Sitzung vorgestellte Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ (Anlage 2) 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.

Veränderungssperre (Rat)

Die Satzung über die Veränderungssperre der Gemeinde Ostbevern für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ wird beschlossen. Die als Anlage 3 beigefügte Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Das anfallende Planerhonorar wird aus vorhandenen Haushaltsresten beglichen.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ trifft für die an der Hauptstraße/Großer Kamp gelegenen und aus dem beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlichen Grundstücke eine Kerngebietsfestsetzung (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Festsetzung wurde getroffen, um hauptsächlich die Hauptstraße als Geschäftsstraße für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie für die Gastronomie zu stärken und zu entwickeln. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung regelt die Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzend, dass die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 7 (3) BauNVO -Tankstellen und Wohnungen) in den MK-Bereichen ganz ausgeschlossen sind.

Im Zuge von Anfragen bzgl. möglicher Nachnutzungen leerstehender Geschäftslokale ist aufgefallen, dass die Ausschlussregelung der Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu der Frage einer Umnutzung von Verkaufsstätten zu Wohnraum nicht eindeutig formuliert ist. Die Schaffung neuer Wohnungen in ehem. Geschäftsräumen gehört zu den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO, die durch die Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Allerdings wird die Wohnnutzung nicht so wie die ebenfalls unter den Ausschluss fallenden Tankstellen in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ausdrücklich erwähnt. Zur eindeutigen Klarstellung, dass auch Wohnungen unter den Ausschluss fallen, sollte die textliche Festsetzung analog der für den Bebauungsplanbereich Nr. 18 „Am Rathaus“ getroffenen Festlegung entsprechend der Anlage 2 geändert werden.

Für den Zeitraum des Änderungsverfahrens sollte eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen werden. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre ist im Bedarfsfall ein Instrument vorhanden, um ungewollte Bauvorhaben zu verhindern.

Es wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu fassen sowie eine Satzung über eine Veränderungssperre zu erlassen.

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter
