

Anlage 2 zur Beschlussfassung des Rates am 14.06.2018 über die Anregungen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ (Vorlage 2018/103/1)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 11.06.2018, eingegangen am 12.06.2018

Anregung:

Es erscheint Einwender A und trägt zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ folgendes vor:

Ich bin Miteigentümer der Grundstücksfläche, die östlich an das Änderungsgebiet angrenzt. Durch die geplante Änderung sehe ich eine Verschlechterung für mein Grundstück. Hierzu im Einzelnen:

- Erhöhung der zulässigen Firsthöhe auf 16 m; Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m in einer grundsätzlich offenen Bauweise.
Durch die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe auf 16 m und durch die geplante Gebäudelänge von über 50 m tritt auf dem Grundstück eine Verschattung, besonders in den Abendstunden, ein. Für eine geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus bedeutet dies eine Verschattung der geplanten Balkone.
- In der Änderung des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bebauung (Kennzeichnung a) festgesetzt. In der Planzeichenerläuterung steht, dass eine einseitige Bebauung dadurch zulässig ist. Sofern die Gemeinde Ostbevern diese Grenzbebauung für sich in Anspruch nimmt, wird die Bebauungsmöglichkeit auf meinem Grundstück gegenüber dem jetzigen Zustand eingeschränkt. In der Festsetzung und in deren Erläuterung steht jedoch: „Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a): In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zulässig.“ Hier bitte ich um Anpassung an die schriftlichen Festsetzungen.
- Wenn der Bebauungsplan schon geändert werden muss, beantrage ich, diese Änderung auch für mein Grundstück durchzuführen, die eine gleichgelagerte Bebauung (z. B. Firsthöhe) ermöglicht.
- Der Bebauungsplan schließt eine Wohnnutzung im Erdgeschoss aus, es sei denn, dass Wohnraum dort derzeit schon vorhanden ist.

Ich bitte um Aufhebung dieser Festsetzung für mein Grundstück, damit bei einem Leerstand des Ladenlokales im Erdgeschoss des vorhandenen Gebäudes, eine Umnutzung in Wohnraum erfolgen kann. Zudem bitte ich um Bestätigung, dass diese Festsetzung nicht für eine geplante Neubebauung im hinteren Grundstücksteil zutrifft.

Abwägung:

Zu den vorgebrachten Anregungen ergeht folgende Abwägung:

- Die Bedenken hinsichtlich der im Änderungsbereich geplanten Baukörperhöhe von 16 m werden zurückgewiesen. Bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan beträgt die zulässige Baukörperhöhe 13 m. Diese Erhöhung um 3 m führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zumal sowohl für den Änderungsbereich als auch für die östlich angrenzenden Grundstücke „Kerngebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt ist. Diese Gebietskategorie dient ausdrücklich der Unterbringung von zentralen Einrichtungen des Handels und der Verwaltung. Darüber hinaus zeigt eine nähere Betrachtung der mit der Planung verbundenen Verschattung des Grundstücks des Einwenders lediglich geringfügige Auswirkungen der angedachten Planung (Verschattung von zusätzlich 1 Stunde Dauer am 20.06.).
- Der Hinweis auf die im Plangebiet festgesetzte abweichende Bauweise wird zur Kenntnis genommen. Wie von dem Einwender zutreffend festgestellt und in der Begründung beschrieben, wurde die abweichende Bauweise im Änderungsbereich festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen eine Baukörperlänge von mehr als 50 m zuzulassen. Der Planeinschrieb „einseitige Grenzbebauung zulässig“ in der Legende bezieht sich auf eine an anderer Stelle im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzte abweichende Bauweise nicht aber auf den Änderungsbereich. Von daher ist im Änderungsbereich eine einseitige Grenzbebauung nicht zulässig. Die Planzeichnung der 9. Änderung wird klarstellend entsprechend redaktionell korrigiert.
- Der Anregung, den Bebauungsplan auch für das Grundstück des Einwenders im Bezug auf die zulässige Firsthöhe und Grundflächenzahl zu ändern, wird nicht gefolgt. Während es sich bei dem Baufeld des Rathauses auch heute schon um einen solitären Baukörper handelt, bildet die Bebauung auf dem Grundstück des Einwenders gemeinsam mit den östlich angrenzenden Gebäuden eine homogene Bebauungskante zur Hauptstraße. Diese soll als wesentliche städtebauliche Raumkante auch weiterhin beibehalten werden.
- Der Anregung, den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzuheben, kann nicht gefolgt werden.

Eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist mit der grundsätzlichen Zweckbestimmung eines „Kerngebietes“ gem. § 8 BauNVO, welches den zentralen Einrichtungen von Handel, Verwaltung und Kultur einer Gemeinde dient, nicht vereinbar.

Wie bereits in der textl. Festsetzung Nr. 1, Absatz 2, letzter Satz erläutert, sind Ausnahmen von der o.g. Regelung für z. B. rückwärtige Gebäudeteile möglich. Grundsätzlich kann für den hinteren Grundstücksteil des Grundstückes Hauptstraße 26 hiervon Gebrauch gemacht werden.