

**Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“
3. Änderung**

**Entscheidungs-
begründung**

Gemeinde Ostbevern

1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	3
2	Änderungsanlass und Änderungsziel	4
3	Änderungspunkt	5
4	Umweltbelange	5
5	Weitere Belange	5
6	Verfahrensvermerke	6

1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 13.03.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern, um im festgesetzten Kerngebiet die Zulässigkeit von Wohnnutzung durch eine zu ergänzende textliche Festsetzung eindeutig zu regeln. Betroffen ist somit das Kerngebiet beidseitig der Hauptstraße und der südliche Abschnitt der Straße Großer Kamp.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs von Ostbevern befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des betroffenen Kerngebietes von ca. 2,2 ha und der festgesetzten zulässigen Grundfläche (GRZ 0,8) von weniger als 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben, da die Regelung der Zulässigkeit von Wohnnutzung eindeutig der Innenentwicklung dient.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Ostbevern daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ regelt bisher nicht die Zulässigkeit „Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO.

Da diese Regelung in Kerngebieten erforderlich ist, wenn „Sonstige Wohnungen“ zulässig sein sollen, wird der Bebauungsplan um eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt. Damit soll die Zulässigkeit von Wohnungen ab einem gewissen Geschoss geregelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt beidseitig der Hauptstraße und im südlichen Abschnitt der Straße Großer Kamp „Kerngebiet“ fest, um diese Bereiche als Geschäftsstraße für Handel und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Gastronomie zu stärken und zu entwickeln. Mit diesem Ziel wurden im Bebauungsplan als sonst nur ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 7 (3) BauNVO nur Tankstellen in den MK-Bereichen ausgeschlossen. Im Bebauungsplan fehlt jedoch die eindeutige Formulierung, in welchen Bereichen des Kerngebietes nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnungen zulässig sind.

Mit dem Ziel, die oben genannten Geschäftsstraßen auch weiterhin für diese Funktion zu sichern, soll verhindert werden, dass in den vom Leerstand betroffenen Geschäftslokalen eine Umnutzung von Verkaufsstätten zu Wohnraum erfolgt. Das würde dem allgemeinen städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes widersprechen.

Die Schaffung neuer Wohnungen in ehemaligen Geschäftsräumen des Erdgeschosses würde zu den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 (3) BauNVO gehören, von denen nur Tankstellen bisher ausgeschlossen sind und auch zukünftig ausgeschlossen bleiben. Zur Belegung und Erhaltung der Ortsmittefunktion im Kerngebiet und zur planungsrechtlichen Sicherheit ist es jedoch erforderlich, die Wohnfunktion ab 1. Obergeschoss eindeutig gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zu regeln. Im Erdgeschoss bleibt lediglich die bestehende Wohnnutzung mit gegebenenfalls Erweiterungen zulässig.

Außerdem wird für die Zulässigkeit von Betriebswohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO festgesetzt, dass diese im Erdgeschoss nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Ausgeschlossen werden soll, dass Wohnungen an der Straßenfront der Hauptstraße liegen, da diese aus städtebaulichen Gründen als „Schaufenster“ dienen soll. Mit der Beschränkung der m²-Größe für diese rückwärtigen Wohnungen im Erdgeschoss soll die „vorwiegende“ Kerngebietenutzung im Sinne des § 7 (2) Nr. 1-4 BauNVO gewährleistet werden.

3 Änderungspunkt

- Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1
- *Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.*
- *Die gemäß § 7 (2) Nr. 7 zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nur ab 1. Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss einschließlich deren Erweiterungen.*
- *Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss und ihre Erweiterungen.*
- *Im Sinne des § 7 (4) Nr. 2 BauNVO sind die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen im Erdgeschoss möglich, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:*
 - *die Wohnung ist nachweislich aus betrieblichen Gründen notwendig*
 - *die Wohnung wird von der Hauptstraße abgewandt errichtet (ausgenommen Zugang)*
 - *die Wohnung nimmt gemäß § 7 (4) Nr. 2 BauNVO nicht mehr als 33 % der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss in Anspruch.*

4 Umweltbelange

Die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ermöglicht, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abzusehen, zumal keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der zu beachtenden Schutzgüter bestehen, da lediglich eine textliche Festsetzung zur planungsrechtlichen Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt.

Mit der Bebauungsplanänderung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 18 ff BNatSchG verbunden.

5 Weitere Belange

Weitere Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind nicht betroffen.


Die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Regelung der Wohnnutzung dient der planungsrechtlichen Klarstellung, ohne dass sich Konsequenzen für die privaten Belange aus der derzeit bestehenden Situation ergeben.

6 Verfahrensvermerke

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im September 2008

Ostbevern, im September 2008



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)