

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kurhaus“ der Stadt Bad Münstereifel

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644), in der zurzeit gültigen Fassung.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Im vergangenen Jahr hat die Stadt Bad Münstereifel das städtische Kurhaus an einen privaten Investor verkauft, da durch die Umstrukturierungen im Gesundheitswesen und dem damit verbundenen Rückgang der Kurgäste, ein wirtschaftlicher Betrieb des Hauses nicht mehr gewährleistet war. Notwendige Investitionen zur Erhaltung der Immobilie konnten von Seiten der Stadt Bad Münstereifel nicht getätigt werden.

Inzwischen wurden durch die neuen Eigentümer umfangreiche Investitionen getätigt und neue Nutzungen etabliert. So wurde z.B. im Eingangsbereich des Kurhauses eine Cafe eröffnet. Im Weiteren wurde der Restaurantbetrieb wieder aufgenommen. In der dritten Etage des Kurhauses wurde eine Hotelnutzung eingerichtet. Die zweite Etage soll Wohnen aufnehmen. Auf der ersten Etage ist die bisher dort vorhandene Arztpraxis weiter ansässig. Darüber hinaus sind weitere Therapie- und Praxisräume geplant, so dass insgesamt eine positive Entwicklung zu verzeichnen ist.

Im Rahmen der Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen wurde jedoch deutlich, das das ehemalige Haus des Gastes, welches zunächst weiterhin als Veranstaltungstätte vorgesehen war, so wirtschaftlich nicht nutzbar ist.

Mit dem privaten Käufer hatte die Stadt Bad Münstereifel zwar vereinbart, dass der Kursaal auch für kulturelle Veranstaltungen der Stadt zur Verfügung stehen soll, dies wurde jedoch aufgrund der hohen Kosten, die eine solche Inanspruchnahme verursachen würde, nicht in Anspruch genommen. Diese hohen Kosten kennt die Stadt aus eigener Erfahrung als vorherige Eigentümerin. Es ist insofern nachvollziehbar, dem neuen Eigentümer auch andere Nutzungen zu gestatten.

Auch stehen im Gebiet der Stadt Bad Münstereifel und insbesondere in der Kernstadt andere Aufführungsstätten in städtischen und auch in gewerblichen Gebäuden zur Verfügung.

Durch den Umbau der Räumlichkeiten zu großzügigen Wohnungen soll daher eine adäquate wirtschaftliche Nutzung erreicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kurhaus“ mit seiner 3. Änderung schließt Wohnnutzungen im Erdgeschoss des ehemaligen Kurhauses aus. Ein Antrag auf Nutzungsänderung kann daher derzeit nicht genehmigt werden.

Da keine öffentlichen und privaten Belange erkennbar sind, die gegen die geplante Umnutzung sprechen wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 angestrebt.

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes Nr. 10 mit seiner 3. Änderung wird durch die Änderung nicht berührt, zumal in einem Mischgebiet „Wohnen“ allgemein zulässig ist.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten vor. Die Änderung hat auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Insofern wird diese Änderung im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Ebenso wird von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

3.0 Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kurhaus“ wurde im Rahmen der Veräußerung des Kurhauses Anfang 2008 geändert. Die 3. Änderung wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die 3. Änderung setzt für den Geltungsbereich „Mischgebiet - MI“ fest. Die gemäß § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein im Mischgebiet zulässigen Nutzungen (wie z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm und wenn das Sortiment keine innenstadtrelevanten Kern- bzw. Randsortimente enthält. Die allgemein zulässigen Wohnnutzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO erst ab dem 1. Obergeschoss aufwärts zulässig.

Zugelassen sind im Einzelnen:

- Geschäfts-, Büroräume, einschl. Tagungen, Schulungen usw.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm und wenn das angebotene Sortiment keine innenstadtrelevanten Kern- bzw. Randsortimente umfasst,
- **Wohnungen ab dem 1. OG**
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wie z.B. Bars, Tanzlokale o.ä.

4.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Wohnnutzungen sind auch im Erdgeschoss, in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich, zulässig.

5.0 Bauliche Gestaltung

Die Stadt Bad Münstereifel zeichnet sich durch ihren historischen Stadtkern aus. Die Wahrung der historischen Stadtgestalt ist durch eine Gestaltungssatzung gesichert, die auch den Planänderungsbereich mit dem Geltungsbereich II erfasst. Zudem steht der Altbau des Kurhauses unter Denkmalschutz.

6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderung können die Auswirkungen der Planung als unerheblich eingestuft werden.

7.0 Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kurhaus“ werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans mit seiner 3. Änderung teilweise ergänzt bzw. ersetzt. Die ansonsten bestehende Regelungen haben weiterhin Bestand.

Aufgestellt: 14. Juli 2009

ergänzt: 29. Oktober 2009

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath

Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 3. Änderung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Bürogebäude, einschl. Tagungen, Schulungen usw.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm und wenn das angebotene Sortiment keine innenstadtrelevanten Kern- bzw. Randsortimente umfasst.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Erdgeschoss, nur in dem mit **Wo** gekennzeichneten Bereich, zulässig.

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind folgende Arten nicht zulässig:

- Spielhallen, Sexkinos, (Video-) Peep-Shows, Striptease-Shows sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-Shops).

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Gestaltungssatzung

Auf die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel vom 19.03.1986 wird hingewiesen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich II der Gestaltungssatzung.