

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 19. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15 "Vitusstraße"
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Planungsanlaß und
-umfang:

Auf der begrünten südlichen Teilfläche des von der Vitus- und Dr. Pöllmann-Straße erschlossenen Grundstücks "Vitusstraße 10" ist der Neubau eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber des an der Vitusstraße gelegenen Gaststätten- und Fremdenzimmerbetriebes beabsichtigt. Diese Planung hat ihren Grund in den derzeit unzulänglichen Bedingungen, unter denen augenblicklich der Betriebsinhaber in seinem Betrieb wohnt:

Im Bestand des Gaststätten- und Fremdenzimmerbetriebes (Haus Vitusstraße 10) ist eine familiengerechte, abgeschlossene Wohnung nicht vorhanden. Das Wohnzimmer befindet sich zudem im Erdgeschoß und wird in zunehmendem Maße als zusätzlicher Gastraum genutzt. Das Wohnzimmer grenzt unmittelbar an den großen Saal, der ganzjährig für Versammlungen und Feste aller Art genutzt wird. Die Schlafräume liegen im Dachgeschoß (erste Ebene) direkt über den sonstigen Gasträumen des Erdgeschosses.

Wegen des unvermeidlichen Lärmpegels und sonstiger Beeinträchtigungen aus dem Betrieb ist ein familiengerechtes, ruhiges und erholsames Wohnen und Schlafen für die junge Familie des Betriebsinhabers effektiv nicht möglich und insoweit auch nicht mehr länger zumutbar. Des weiteren fehlen Nebenräume, wie Wasch- und Bügelraum sowie ein ruhiges Spielzimmer für die Kinder.

Zur Ermöglichung dieses Vorhabens ist es erforderlich, eine entsprechende überbaubare Fläche auszuweisen und insoweit die dort festgesetzten Stellplatzflächen aufzuheben.

Was die Festsetzungen im einzelnen angeht, so soll wegen der auf dem Grundstück vorhandenen gewerblichen Nutzungen die Kerngebietsfestsetzung beibehalten werden mit den Maßgaben, daß abweichend von den bisherigen Aussagen des Bebauungsplanes (wonach Wohnungen nur über Erdgeschoß zulässig sind) an die Lage der Wohnung keine besonderen Voraussetzungen geknüpft werden und ausschließlich eine Nutzung nach § 7 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO in Betracht kommt. Dies ist darin begründet, daß die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes, wonach sich gewerbliche Nutzungen nur auf einen Bereich an der Vitus- und Overbergstraße erstrecken sollen, beibehalten werden soll und wegen der besonderen Beziehungen der Nutzungen auf dem Grundstück des Änderungsbereiches sowie auch im Hinblick darauf, daß im weiteren Verlauf der Dr. Pöllmann-Straße nur eine Wohnnutzung vorgesehen ist, nur ein Wohnen für den Betriebsinhaber und seine Familie zuzulassen ist. Ansonsten wären städtebauliche Konflikte zu befürchten und ein einfaches Änderungsverfahren nicht mehr möglich.

Ausgehend von diesen Überlegungen sollen sich die weiteren Festsetzungen im wesentlichen an dem orientieren, was im allgemeinen Wohngebiet im weiteren Verlauf der Dr. Pöllmann-Straße zulässig ist, um ein Einfügen in den Bestand und die planungsrechtlichen Möglichkeiten der näheren Umgebung zu gewährleisten, so daß die folgenden Festsetzungen zu treffen sind:

Kerngebiet, offene, eingeschossige Bauweise, nur Einzelhaus zulässig, Grundflächenzahl 0,4, Satteldach 35-45°, Firsthöhe 8 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß, Firstrichtung West-Ost. Der augenblicklich festgesetzte Dremmel von maximal 0,5 m soll nicht gelten.

Die diesen Änderungen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Im übrigen sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin anzuwenden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der zur Zeit maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen und in Anwendung der Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG.

Aussage zu (anderen) öffentlichen Belangen: Anhaltspunkte dafür, daß Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

Erschließung und Kosten:

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich, so daß keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)