

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	24.01.2020
Aktenzeichen:	FB 2 - 51122-35/06-bo-	Vorlage Nr.	2-2208/20/35-332

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsgemeinderat	04.03.2020	öffentlich	Entscheidung

Bebauungsplan "Schwammert - 5. Änderung" - erneute Entwurfsberatung

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Stadtkyll hatte am 09.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Schwammert“ erneut zu ändern. Durch diese 5. Änderung sollte auf einer Teilfläche der Parzelle Flur 6, Flurstück 151, eine neue Parkfläche für ein ortsansässiges Reiseunternehmen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich dieser geplanten Änderung ist nachfolgend dargestellt:



Nachdem der Rat am 29.08.2018 den Planentwurf gebilligt hatte, wurden seitens der Verwaltung die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und die Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 24.09.2018 bis 25.10.2018 in die Wege geleitet.

Von Seiten der SGD, Regionalstelle Gewerbeaufsicht in Trier, wurde empfohlen, aufgrund der unmittelbar an die Parkfläche angrenzenden Wohnnutzung eine Lärmprognose erstellen zu lassen. Dieser Empfehlung ist der Ortsgemeinderat gefolgt und hat am 03.12.2018 beschlossen, vor Satzungsbeschluss eine Lärmprognose unter Berücksichtigung der angesprochenen Aspekte, auf Kosten des Planveranlassers, in Auftrag zu geben und diese dann zur Prüfung der SGD vorzulegen.

Im Rahmen des laufenden Verfahrens ist der Investor nun mit dem Antrag an die Gemeinde herangetreten,

die im hinteren Bereich der Parzelle Flur 6, Flurstück 158 ausgewiesene Grünfläche als Baufläche auszuweisen.

Das inzwischen vom Investor beauftragte Planungsbüro ISU, Bitburg, hatte hierzu den Vorschlag unterbreitet, die bisher im Eigentum des Gewerbetreibenden und seiner Familie stehenden Grundstücke anstatt als „Mischbaufläche“ nun als „urbanes Gebiet“ auszuweisen.

Nachstehend der vorgeschlagene Geltungsbereich des „urbanes Gebietes“:



Ziel und Zwecke dieses „urbanes Gebietes“ gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist es, einen größeren Spielraum in der Nutzungsmischung zu schaffen, d.h. gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzung müssen nicht – wie bei einer Mischgebiet - gleichgewichtig sein.

Zudem gelten für „urbane Gebiete“ weniger strenge schalltechnische Orientierungswerte und es ist eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke (Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,8) möglich, als in einem Mischgebiet (MI) oder allgemeinem Wohngebiet (WA).

Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ erfolgen, da die zulässige Grundfläche des Geltungsbereiches weniger als 20.000 qm beträgt.

Beschlussvorschlag:

Herr Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann vom Büro ISU in Bitburg stellte die planerischen Optionen im Bereich des ortsansässigen Reiseunternehmens vor. Er erläuterte insbesondere sehr ausführlich den Charakter und die Voraussetzungen für die Ausweisung eines „urbanen Gebietes“ gemäß § 6 a BauNVO.

Der Ortsgemeinderat beschließt, das mit Beschluss vom 09.12.2015 begonnene Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Schwammert“ für die Parzelle Flur 6, Nr. 151 (Parkfläche) einzustellen.

Es wird ein neues Verfahren zur Ausweisung eines „urbanen Gebietes“ auf den Grundstücken Flur 6, Flurstücke 150/1, 105/2, 151, 156, 157/1, 157/2, 158 und 159 eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend bekanntzugeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten sind durch den Investor zu tragen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Investor abzuschließen.

Anlage(n):

BPlan Schwammert - Bestand