

Ortsgemeinde Kottenheim

Vorlage Nr. 055/303/2018

Beschlussvorlage

TOP

**1. Änderung des rechtskräftigen
Bebauungsplanes für das Teilgebiet
"Wolfskaul";
- Planänderungsbeschluss gem. § 2
Abs. 1 BauGB i. V. m. § 32 Abs. 1 und
2 Nr. 1 GemO**

Verfasser: Hans-Paul Wagner
Bearbeiter: Hans-Paul Wagner
Fachbereich: Fachbereich 2

Datum:
30.05.2018

Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:
02651/8009-47

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	öffentlich	19.06.2018	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	19.06.2018	Vorberatung
Ortsgemeinderat	öffentlich	26.06.2018	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

An der Beratung und Beschlussfassung nehmen die nachfolgend genannten Ratsmitglieder aufgrund von Ausschließungsgründen nach § 22 GemO nicht teil:

Sie verlassen den Sitzungstisch und nehmen in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.

Der Ortsgemeinderat von Kottenheim fasst gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 32 Gemeindeordnung (GemO) den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Wolfskaul", um das förmliche Aufstellungsverfahren in Gang zu setzen.

Der vorgesehene Geltungsbereich, bestehend zum einen aus dem bisherigen Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes sowie aus weiteren 3 in dem Gesamtbereich liegenden Teilflächen, liegt in der Gemarkung Kottenheim, Flur 4, und ist in der nachstehend abgedruckten, unmaßstäblich verkleinerten Planzeichnung jeweils durch eine gestrichelte Linien umgrenzt (Anlage Nr. 1).

Die unmaßstäblich verkleinerte Planzeichnung mit dem Gesamtbereich und den 3 gekennzeichneten Teilflächen der 1. Änderung des rechtskräftigen Be-

bauungsplanes für das Teilgebiet "Wolfskaul" sind Bestandteile dieses Beschlusses.

Im Plangebiet werden folgende Änderungen vorgesehen:

1. **Teilfläche I:**

Flur 4, Nrn. 1166/ 6 (teilw.), 1172 und 1171 (teilw.) – Änderung der Festsetzung von öffentlicher Grünfläche mit Ausgleichsfestsetzungen in gewerbliche Baufläche GE(e3);

2. **Teilfläche II:**

Flur 4, Nrn. 1160/2 (teilw.) und 1170 (teilw.) – Aufhebung Parkfläche und Festsetzung als nicht überbaubarer Teil Gewerbegebiet GE(e3) sowie Straßenverkehrsfläche;

3. **Teilfläche III:**

Flur 4, Nrn. 1166/4 (teilw.) und 1160/3, 1166/3 (teilw.) und 1160/2 (teilw.) – Aufhebung Parkfläche und Festsetzung als nicht überbaubarer Teil Gewerbegebiet GE(e1) sowie Straßenverkehrsfläche.

4. **Gesamter Geltungsbereich:**

Ziffer 1.3 der derzeit geltenden Textlichen Festsetzungen wird wie folgt neu gefasst:

Nicht zulässig sind:

- **Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u. ä.)**
- **Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß § Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauGB**
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke*
 - **Vergnügungsstätten**

* Sind bereits durch die geltende Fassung ausgeschlossen!

Die Verwaltung wird beauftragt, den Planänderungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1, Satz 2 BauGB - wie vorstehend - in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel öffentlich bekannt zu machen.

Etwaige Anträge:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvor- schlag	Abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Die Ortsgemeinde Kottenheim sieht ein städteplanerisches Erfordernis zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wolfskaul“ für drei kleinere Teilflächen ebenso für den Ausschluss von u. a. Bordellen und Vergnügungsstätten.

Teilfläche I:

Die Fläche soll im Rahmen einer Nachverdichtung als „Gewerbegebiet“ GE (e3) und private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung neu festgesetzt werden.

Die bisherigen Festsetzungen als öffentliche Grünflächen C (Freie Sukzession – Zuordnung für Eingriffe aus privater Bautätigkeit), C* (Freie Sukzession – Zuordnung Kreisverkehrsanschluss an „K 93“) und C ** (Freie Sukzession – Zuordnung Straßenbau der inneren Erschließung) werden aufgehoben. Der hierdurch entfallende landespflegerische Ausgleich ist an anderer Stelle neu festzusetzen oder ggfls. durch

geldliche Ausgleichszahlung auszugleichen.

Darüber hinaus wird für die Umwandlung eine ergänzende Schallimmissionsprognose erforderlich - analog dem Urplan.

Hierzu sind analog der seinerzeitigen schalltechnischen Untersuchung vom 24.06.1999 Nr. 22/486/0799 (s. Anlage) die durch die zusätzliche gewerbliche Nutzung zu erwartenden Geräuschemissionen der 1. Erweiterung an den nächstgelegenen Wohnhäusern von Kottenheim zu ermitteln und zu beurteilen.

Hierbei sind auch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten mit zu berücksichtigen.

Inwieweit diese Untersuchung durch die WFG des Landkreises gefördert werden kann sowie die sich für diesen Fall ergebenden Regularien für die Vergabeentscheidung über die Beauftragung eines Gutachters, wäre mit dem Landkreis noch zu klären.

Teilfläche II:

Die auf dem Grundstück Gemarkung Kottenheim, Flur 4, Nr. 1160/2 (teilw.) festgesetzte Parkfläche wird aufgehoben, die Fläche soll als nicht überbaubarer Teil Gewerbegebiet“ GE(e3) festgesetzt werden.

Begründung: Aufgrund der inzwischen vorgenommenen Grundstücksaufteilung führt die geltende Festsetzung zu Konflikten mit den Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Baugrundstücken. Die Besucherparkplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den gewerblichen Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Teilfläche III:

Die auf dem Grundstück Gemarkung Kottenheim, Flur 4, Nr. 1160/3 festgesetzte Parkfläche wird aufgehoben, die Fläche soll als nicht überbaubarer Teil Gewerbegebiet“ GE(e1) festgesetzt werden.

Begründung: Aufgrund der inzwischen vorgenommenen Grundstücksaufteilung führt die geltende Festsetzung zu Konflikten mit den Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Baugrundstücken. Die Besucherparkplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den gewerblichen Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Gesamter Geltungsbereich:

Ziffer 1.3 der derzeit geltenden Textlichen Festsetzungen wird wie folgt neu gefasst:

Nicht zulässig sind:

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u. ä.)

Begründung für den zusätzlichen Ausschluss gegenüber der bisherigen Fassung:

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

„Trading-Down“ Effekt

Da derzeit $\leq 20\%$ der Fläche genutzt wird und die verbleibende Fläche noch frei ist, will die Ortsgemeinde einen sogenannten zukünftig denkbaren „Trading-Down“ Effekt verhindern.

Solche „sonstigen Gewerbebetriebe“ sind städtebaulich für dieses regional bedeutsame Gebiet nicht erwünscht.

Ein Vorhandensein solcher Betriebe bewirkt auch die typischerweise mit dieser besonderen Art der Betriebe verbundenen Erscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc.

Aufgrund dieser Begleiterscheinungen sollen bereits im Vorfeld mögliche Beeinträchtigungen von ansässigen Gewerbetreibenden als auch von dort Wohnenden vermieden werden.

Es soll verhindert werden, dass das bislang hochwertige Gebiet von herkömmlichen

produzierenden / verarbeitenden / Dienst leistenden Betrieben, Handwerksbetrieben, Handelsbetrieben Hotelbetrieb und Lager nicht mehr neu besiedelt würde und im schlimmsten Fall ansässige Betriebe umsiedeln würden. Damit würde ein nicht mehr umzukehrender Trend eingeleitet, der das Gewerbegebiet auf lange Zeit abwertet (Trading-Down-Effekt). Die Beibehaltung eines regional bedeutsamen Gewerbegebietes wäre nicht mehr möglich. Um einer solchen Abwertung entgegenzusteuern, ist Planungsbedarf vorhanden und die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Evtl. ansiedlungswillige Betriebe sollen nicht durch das Vorhandensein von Bordellen oder ähnlichen Betrieben abgeschreckt werden. Dieser konsequente Weg in der Planung bewirkt, dass die restliche Gewerbefläche vermarktbar bleibt und bereits ansässige Betriebe nicht abwandern. Letzteres würde zu Leerständen führen, die das Gebiet schwieriger vermarktbar machen.

Die Ortsgemeinde Kottenheim, als Träger der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Änderung des Bebauungsplans dem Erfordernis der Vorausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind im Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß § Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauGB
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke*
 - Vergnügungsstätten

* Sind bereits durch die geltende Fassung ausgeschlossen!

Begründung für den zusätzlichen Ausschluss gegenüber der bisherigen Fassung:

Ausschluss von Vergnügungsstätten

„Trading-Down“ Effekt

Vergnügungsstätten sind gem. BauNVO 1990 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

Auch durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten will die Ortsgemeinde einen sogenannten zukünftig denkbaren „Trading-Down“ Effekt verhindern, da das Gewerbegebiet für produzierenden / verarbeitenden / Dienst leistenden Betrieben, Handwerksbetrieben, Handelsbetrieben Hotelbetrieb vorgehalten werden soll, die auf die gute Logistik des Standortes angewiesen sind. Daher werden Vergnügungsstätten, die ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Zudem wird dadurch der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben noch weiter unterstützt.

Hinweis:

Die Frage, ob die 1. Änderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ergibt sich erst im weiteren Verfahren, wenn feststeht, ob eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja Nein

Veranschlagung				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 20	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 20	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

Anlagen:

Anlage 1 Teilbereich 1 - 3

Anlage 2 - Übersichtsplan

Anlage 3 - Begriff Vergnügungsstätte