

Öffentliche Sitzungsvorlage

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss am **08.09.2016**
Haupt- und Finanzausschuss am **15.09.2016**
Gemeinderat am **22.09.2016**

FB: 3 Az.: 61-26-02	Bearbeitet von: Frau Schmidt	Vorlage Nr.: 69/2016
Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ (vormals Bebauungsplan Nr. 30 „Ortsmitte-Nord II“) gemäß § 2 Absatz 1 BauGB		
Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produkt:	09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation	

Erläuterungen:

Im Zuge anstehender Nutzungsänderungen wurde bereits im Juni 2008 sowie im Mai 2011 für den Bereich der Hofstelle Hövener auf Grund der zentralen Lage sowie der charakteristischen städtebaulichen Situation ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ortsmitte-Nord II“ gefasst bzw. konkretisiert.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde Beelen das Grundstück erworben. Erste Überlegungen zur Überplanung der gesamten Hofstelle und Planungen zum Neubau von 22 barrierefreien Wohnungen wurden in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im April dieses Jahres durch das Architekturbüro Spiekermann vorgestellt (SV-Nr. 25/2016).

Der Bau- und Planungsausschuss hat wie folgt beschlossen:

„Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Planungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Planungen für den Neubau der beiden Gebäude für barrierefreien Wohnraum fortzuführen und hierfür um Investoren zu werben. Die Planungen für die Bebauung mit einem Wohngebäude sollen ebenfalls vorangetrieben werden. Es sollen Überlegungen hinsichtlich der Erschließung im Norden vorgenommen werden und die Bauleitplanung für das Grundstück Osthues-Hövener konkretisiert werden.“

Mit dem Ziel, diese Bebauung sowie die Errichtung weiterer Wohngebäude im rückwärtigen Bereich planerisch abzusichern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Folgende städtebauliche Ziele werden damit verfolgt:

- Reaktivierung und Mobilisierung einer bisher untergenutzten Fläche im zentralen Ortskern
- Planerische Steuerung einer verträglichen und städtebaulich geordneten Folgenutzung
- Schaffung von Baurecht für eine städtebauliche Neuordnung auf einer untergenutzten Fläche im zentralen Ortskern
- Verträgliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz und des ortsbildprägenden Baumbestands sowie der betroffenen Immissionsschutzbelange
- Planerische Sicherung von ortsbildprägenden baulichen und gestalterischen Strukturen
- Ziel: Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum im Beelener Ortskern im Nahbereich der wichtigen Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote

Ziel der Planungen ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO. Im Sinne der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Planungen zum Neubau von barrierefreiem Wohnraum im Bereich des ausgebauten Rosenwegs und Nelkenwegs können unabhängig von dem Bauleitplanverfahren fortgesetzt werden, da grundsätzlich eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) möglich ist.

Auf Grund der im Bestand nicht gesicherten Erschließung der rückwärtigen Fläche ist eine Genehmigungsfähigkeit einer weiteren Wohnbebauung in diesem Bereich nach § 34 BauGB voraussichtlich nicht gegeben. Daher empfiehlt die Verwaltung, im Sinne der städtebaulichen Ordnung und planerischen Absicherung der Wohnbebauung einen Bebauungsplan für den gesamten Bereich aufzustellen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird um das Grundstück Gemarkung Beelen, Flur 20, Flurstück 260 (öffentliche Grünfläche, Friedhof) erweitert.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Beelen beschließt, dass auf Grund der ergänzten Planungsziele der Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2008 und vom 31.05.2011 ergänzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Ortsmitte Nord II“ wird umbenannt in den Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues–Hövener“. Der Geltungsbereich für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Hofstelle Osthues–Hövener“ ist in der Anlage gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der im April vorgestellten Vorhabenplanung des Büros Spiekermann unter Anpassung der verkehrlichen Anbindung einen Bebauungsplanentwurf zu entwickeln.