

Anlage 02

zur Sitzungsvorlage Nr. V/2009/0956/1 vom 3. Juni 2009

Erläuterung der Beschlussvorschläge

Vorhaben:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 - Gästehaus Bredeck-Bakker -
Verfahrensstand:	Beschluss über die Stellungnahmen
Stellungnahme:	<p>██████████, Am Dorfplatz 22, 48683 Ahaus, vertreten durch ██████████, Stammheimer Str. 17, 50735 Köln Stellungnahme vom 2. Juni 2009 (siehe Anlage 03.10)</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Den Bedenken gegen die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit der Planung wird nicht entsprochen.</p> <p>Nachbarschutz</p> <p>Den Bedenken gegen den fehlenden Nachbarschutz wird nicht entsprochen.</p>	
<p>Erläuterung:</p> <p>Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Die Planung ist i. S. des § 1 (3) BauGB erforderlich. Ziel der Planung ist es,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Entwicklungschancen des Fremdenverkehrs zu nutzen sowie - die Funktion und Attraktivität des Ortskerns zu sichern und zu entwickeln. <p>In diesem Zusammenhang kommt den zahlreichen, im Ortskern vorhandenen Gaststätten und Beherbergungsbetrieben, zu denen auch der Gasthof Bredeck-Bakker zählt, besondere Bedeutung zu. Zur Sicherung dieser Zielsetzung ist es erforderlich, die vorhandenen Betriebe in ihrer Entwicklung zu sichern. Dazu trägt die Aufstellung des Bebauungsplans nachweislich bei.</p> <p>Nachbarschutz</p> <p>Im Interesse des Nachbarschutzes wird an der ursprünglichen Festsetzung <i>WA-Gebiet</i> festgehalten¹. Die Festsetzung eines <i>WA-Gebiets</i> gewährleistet, dass sich die Art der Nutzung an der Eigenart des benachbarten Wohngebiets orientiert, und nicht an der Eigenart des <i>MI-Gebiets</i> entlang der Kirchstraße. Ergänzend wird bestimmt (siehe Text Nr. 1), dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO in einem <i>WA-Gebiet</i> nur ausnahmsweise zugelassen werden können, in diesem <i>WA-Gebiet</i> allgemein zulässig sind. Die Umwandlung der Ausnahme in eine allgemeine Zulässigkeit ist</p> <p>1. zulässig, da Störungen, die mit einem Beherbergungsbetrieb typischerweise einhergehen, im vorliegenden Fall nicht zu erwarten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen (Grundflächenzahl, Firsthöhe) an den Festsetzungen des benachbarten Wohngebiets. - Mit 14 Zimmern bzw. 28 Betten zählt das geplante Gästehaus eher zu den kleineren Beherbergungsbetrieben. - Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundstücksflächen schließen eine Erweiterung des Beherbergungsbetriebes, über das geplante Vorhaben hinaus, aus. 	

¹ Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 66 Teil 1 – Thieweg – Abschnitt 2 als Teil des benachbarten *WA-Gebiets* festgesetzt.

- Der Beherbergungsbetrieb liegt am Rande des Wohngebiets.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich von der Kirchstraße aus.
- Stellplätze sind zwar nicht ausdrücklich von der Zulässigkeit ausgeschlossen, sind aber nach dem Vorhabenplan im Plangebiet nicht vorgesehen und unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und sonstigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

2. **erforderlich**, weil die Planungsziele eine derartige Abwandlung der Baugebietsnorm erfordern.