

## Sitzungsvorlage Nr. V/2009/1035

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 25.06.2009

### Beratungsfolge

<b>Rat</b>	<b>25.06.2009</b>	<b>TOP:</b>	<b>öffentlich</b>
------------	-------------------	-------------	-------------------

### Beratungsgegenstand

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 - Marktplatz -;  
Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 – Marktplatz – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

### Sachdarstellung

Der Bebauungsplan Nr. 33 Teil 2 – Marktplatz – ist am 3. November 1978 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt in der Ortslage Wüllen in Höhe des Marktplatzes beidseitig der Stadtlohner Straße (B 70).

Die Flächen unmittelbar östlich des Marktplatzes sind im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) i. S. des § 7 BauNVO 1968 festgesetzt. Innerhalb des MK-Gebiets liegt u. a. die Gaststätte Jägerhof. Gem. § 7 (1) BauNVO dienen MK-Gebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Nach dieser Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ist in Ahaus die Verwirklichung eines MK-Gebietes außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs auszuschließen. Nur die spezifischen Standortbedingungen im Hauptgeschäftsbereich sind geeignet, die allgemeine Zweckbestimmung bzw. den Gebietscharakter eines MK-Gebietes sicherzustellen. Die Festsetzung des in Rede stehenden MK-Gebietes ist insofern weder geeignet noch dazu bestimmt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung i. S. des § 1 (3) BauGB zu leisten. Sie entspricht vielmehr der früher gängigen Praxis, MK-Gebiete außerhalb der zentralen Lagen festzusetzen, nur zu dem Zweck, das in einem MK-Gebiet zulässige, höhere Maß der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Diese Tatsache ist so offensichtlich, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Die Festsetzung ist somit funktionslos.

Unter Berücksichtigung der Lage sowie der Eigenart der vorhandenen Bebauung sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnverträgliche Gewerbebetriebe sollen mit dem allgemeinen Wohnen vermischt sein.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das MK-Gebiet in ein Mischgebiet (MI) umzuwandeln. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in einem MI-Gebiet allgemein zulässig sind (z. B. Einzelhandelsbetriebe) oder ausnahmsweise zugelassen werden können (z. B. Vergnügungsstätten), kann, soweit städtebaulich erforderlich, durch ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt werden.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, zum Schutz des Ortsbildes das Maß der baulichen Nutzung an die Eigenart der näheren Umgebung anzupassen. So ermöglicht der Bebauungsplan im Bereich des Jägerhofes eine Bebauung von bis zu drei Vollgeschossen, während die Bebauung südlich bzw. westlich des Marktplatzes auf zwei Vollgeschosse beschränkt ist. In Anlehnung an das äußere Erscheinungsbild des Jägerhofes können ggf. ergänzende Festsetzungen, beispielsweise über die Höhe baulicher Anlagen, getroffen werden.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Entschädigungsansprüche i. S. des § 39 BauGB (Vertrauensschäden) sind bislang nicht bekanntgeworden.

Entschädigungsansprüche i. S. des § 42 BauGB (Bodenwertminderungen) werden durch die Aufhebung bzw. Änderung einer bisher zulässigen Nutzung nicht begründet, da die einmal zuerkannte Nutzungsmöglichkeit wertmäßig nur für 7 Jahre ab Zulässigkeit der Nutzung anerkannt bleibt (§ 42 (3) BauGB). Soweit die mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zuerkannte Nutzungsmöglichkeit bislang nicht verwirklicht worden ist, scheidet sie als Wertfaktor aus, d. h. die baurechtliche Zulässigkeit als solche ist nicht mehr geschützter Inhalt und Wertbestandteil des Eigentums am Grundstück. Geschützt ist nach Ablauf der 7-Jahresfrist nur noch die zulässigerweise ausgeübte Nutzung gegen planungsrechtliche Eingriffe.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja                       Nein

### **Anlagen**

Anlage 01 – Lageplan