

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „UNKEL-SÜD“ der Stadt Unkel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 - Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12. (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)
- alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

1) Planungsrechtliche Festsetzungen

zu 1.3 Gewerbegebiete (GE) und zu 1.4 eingeschränkte Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO (Stammplan)

Die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 1 (5) und (9) BauNVO werden folgende Fachgeschäfte und Dienstleistungsberufe nicht zugelassen:

Gesundheitsdienstberufe und Dienstleistungsberufe der Körperpflege.
(Somit wird der Bereich Dienstleistungskaufleute des Bank- und Versicherungswesens ersatzlos gestrichen).

zu 1.1.2 Zulässigkeit/ Unzulässigkeit bestimmter Nutzungsarten (§1 (5) i.V.m.§1 (9) BauNVO (1.Änderung)

Es entfällt die Ausweisung als unzulässige Nutzung gem. Pkt. 1.1.2 in der 1.Änderung für die Nutzung „Getränke“. (Somit wird die unzulässige Nutzung „Getränke“ ersatzlos gestrichen). Darüber hinaus gelten alle Festsetzungen des Punktes 1.1.2 der 1.Änderung.

Allgemein

Im Geltungsbereich der 7.vereinfachten Änderung „Unkel-Süd“ gelten die übrigen Festsetzungen des Stammplanes und der 1.Änderung fort.

Anerkannt

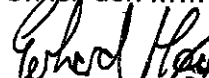
Unkel, den 13.12.06

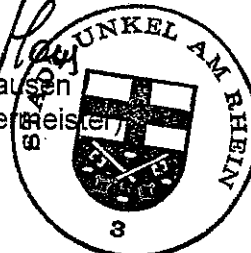

Gerhard Hausen
(Stadtbürgermeister)



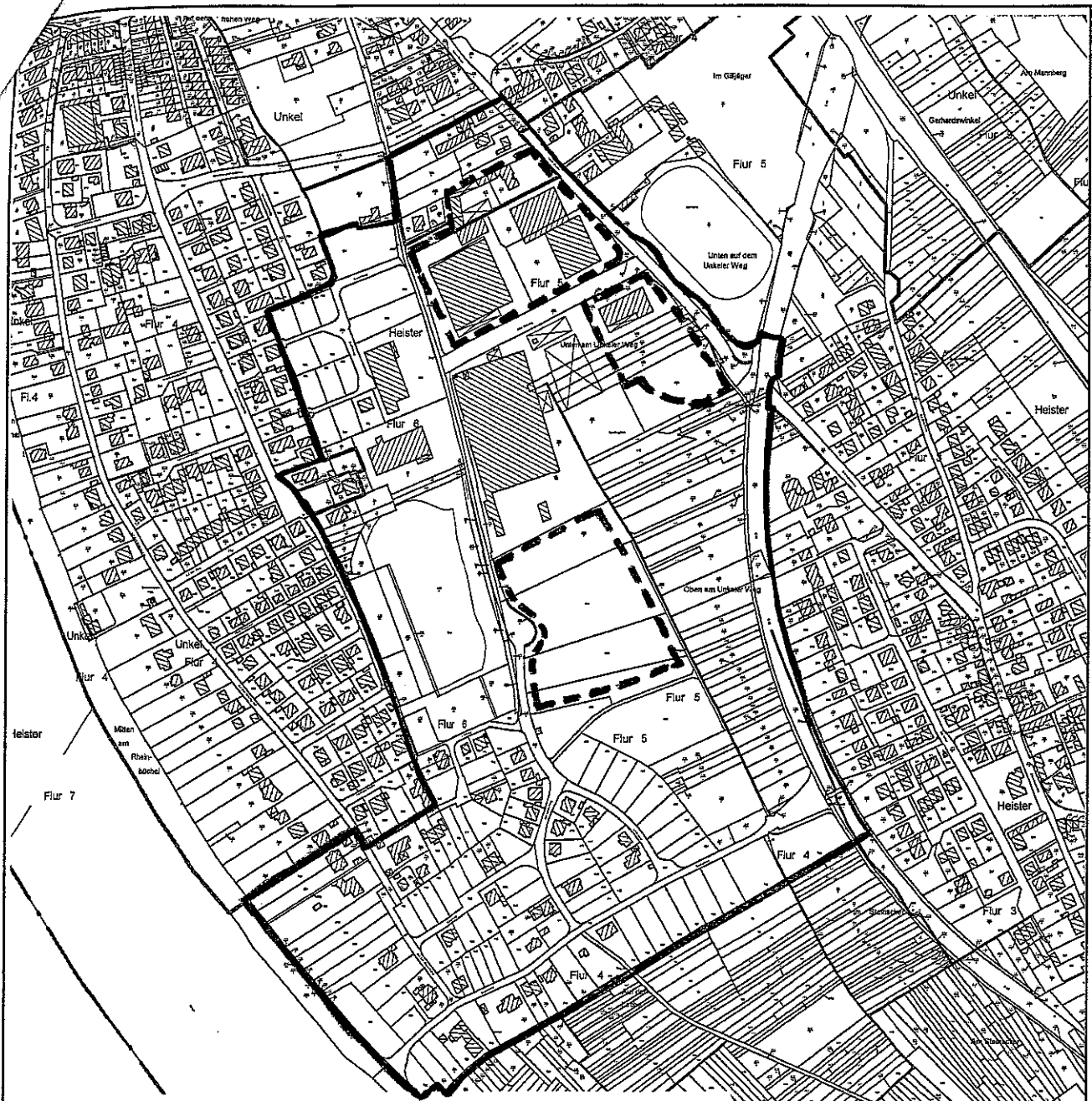
Ausgefertigt

Unkel, den 02.01.07


Gerhard Hausen
(Stadtbürgermeister)



Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Unkel-Süd" der Stadt Unkel



Bauleitplanung der Stadt Unkel Bebauungsplan "Unkel-Süd", 7. vereinfachte Änderung

Darstellung des Geltungsbereiches für die 7. Änderung (festgesetzte
Gewerbegebiete
und eingeschränkte Gewerbegebiete)



Darstellung des Geltungsbereiches des
Gesamtbebauungsplanes "Unkel-Süd"



Auszug Planübersicht ohne Maßstab

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „UNKEL-SÜD“ der Stadt Unkel

Geltungsbereich: Gemarkung Unkel und Heister, Flur 5, ausgewiesene Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete.

Begründung

Anlass und Zweck der Planung:

Im Bereich der Parzelle 189/4; 192/4 und 192/6 in der zweiten Baureihe der Anton-Limbach-Straße beabsichtigt ein privater Investor auf einem bereits genehmigten Parkdeck ein Gebäude zu errichten. In diesem möchte er gerne einen Veranstaltungsraum errichten, da es im Grundzentrum Unkel, an einer solchen Einrichtung mangelt.

Der Investor benötigt zwangsläufig für eine derartige Einrichtung entsprechend rentable weitere Nutzungen, um den Gebäudekomplex insgesamt wirtschaftlich führen zu können.

Diese weiterhin geplanten Nutzungen (Verlegung einer Sparkassenfiliale sowie Getränkemarkt) stehen im Konflikt zu den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Unkel-Süd. Hier wurden insbesondere im Stammpplan wie auch der 1. Änderung - letztlich aufgrund des Anpassungsgebotes an die Vorgaben der Landesplanung - insgesamt sehr restriktive Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Unkel-Süd vorgenommen.

Die Stadt Unkel hat ein Interesse an der Durchführung des geplanten Vorhabens und sieht auch insgesamt das Erfordernis einer Änderung der textlichen Festsetzungen:

- Aufgrund des Fehlens eines adäquaten Veranstaltungsraumes im Grundzentrum Unkel hat die Stadt zunächst ein vitales Interesse an einer solchen Einrichtung, die im Rahmen des Bauvorhabens durch den privaten Investor errichtet werden soll.
- Für die genannte rentable Nutzung ist vorgesehen, dass die zur Zeit in der Innenstadt befindlichen Filiale der Sparkasse (dort soll eine Bankautomatenzweigstelle sowie ein Beratungsangebot eingerichtet werden) dorthin verlagert und mit der ebenfalls zu verlagern geplanten Zweigstelle im unmittelbar benachbart gelegenen Vorteil-Center in dem neuen Gebäude zusammengeführt werden sollen. Die Sparkasse hat der Stadt Unkel angeboten ihre bisherige Immobilie in der Innenstadt in eine Stiftung in Unkel als Stiftungskapital einzubringen. Der dann frei werdende Gebäudeteil im Erdgeschoss soll dann unmittelbar einer der Innenstadt zuträglichen Nutzung zugeführt werden. Eine Verlagerung der Touristinformation und des Willi-Brandt-Zimmers aus dem alten Rathaus sowie sonstige kulturelle Angebote wären möglich.
Um die Umsiedlungen zu ermöglichen muss die im Stammpplan festsetzte Restriktion für die Dienstleistungsberufe bezüglich des Bank- und Versicherungswesens gestrichen werden.

Weiterhin ist vorgesehen, dass derzeit auch im Sondergebiet befindliche Getränkemarkt in das geplante Objekt umzieht. Da das Sortiment „Getränke“ ebenfalls in der restriktiven Liste der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Katalog der dort „ausgeschlossenen Einzelhandelsfestsetzungen im Gewerbegebiet“ (Textfestsetzung 1.1.2) aufgeführt ist, dieses jedoch zwischenzeitlich allgemein anerkannt ein nicht-innenstadtrelevantes Sortiment darstellt, soll (nur) dieses Sortiment aus dem genannten Katalog gestrichen und insofern die Textfestsetzungen ebenfalls geändert werden.

Für beide Maßnahmen besteht von Seiten der Stadt Unkel großes Interesse, da dadurch das Freizeit- und Kulturangebot der Stadt gestärkt wird sowie die öffentlichen Belange zum Thema Stärkung des Fremdenverkehrs gemäß Bebauungsplan „Unkel-Mitte“ forciert werden.

Diese Planinhalte sollen für den Gesamtbebauungsplan, faktisch jedoch nur für die dort festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete, entsprechend geändert werden. Eine Übersicht des Geltungsbereiches ist der Textfestsetzung angefügt.

Inhalt und Verfahren der 7. vereinfachten Änderung:

Zur Erreichung des Planungsziels sind die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern.

Die bislang unter D) 1.3 des Stammpplanes geregelte Nichtzulassung der Dienstleistungsberufe des Bank- und Versicherungswesens soll ersatzlos entfallen. Weiterhin wird das unter 1.2.2 der Textfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Unkel-Süd genannte Sortiment „Getränke“ gestrichen, da zwischenzeitlich allgemein anerkannt ist, dass die Nutzung „Getränke“ ein nicht-innenstadtrelevantes Sortiment darstellt.

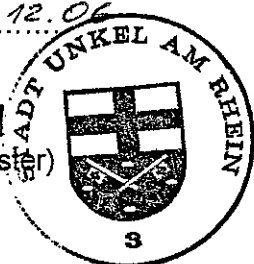
Im Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung „Unkel-Süd“ gelten die übrigen Festsetzungen des Stammpplanes und der 1. Änderung fort.

Mit der 7. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren besteht keine Begründung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter. Daher kann das vereinfachte Verfahren Anwendung finden.

Anerkannt

Unkel, den 13.12.06


Gerhard Hausen
(Stadtbürgermeister)



Ausgefertigt

Unkel, den 02.01.07


Gerhard Hausen
(Stadtbürgermeister)

