

Beschlussvorlage

Kennung:	öffentlich
Vorlagennummer:	VL-29/2023
Fachbereich:	Fachbereich III
Federführendes Amt:	Bauverwaltungsamt
Datum:	03.11.2023

Beratungsfolge

Gremium	Termin	Beratungsaktion
Umweltausschuss	04.12.2023	vorberatend
Rat der Stadt Musterstadt	13.12.2023	beschließend

Betreff:

**Änderung des Bebauungsplanes Mu/8 g „Ortskern - Alter Musterweg“ im Bereich des Grundstückes Alter Musterweg 4 - 6
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Für den in der beigefügten Übersichtskarte kenntlich gemachten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 11. Änderung des Bebauungsplanes Mu/8 g „Ortskern - Alter Musterweg“ beschlossen. Gegenstand der Änderung ist die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Flurstücken 608 und 609 in das angrenzende Baugebiet und die Festsetzung überbaubarer Flächen auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlages für den Ausbau und die Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Alter Post-weg 4 - 6. Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Sachdarstellung:

1. Der Eigentümer des Grundstückes Alter Musterweg 4 - 6 hat mit Schreiben vom 06.03.2022 erneut beantragt, die Parkplatzfläche am Stichweg Alter Musterweg (Gemarkung Musterstadt, Flur 53 Nr. 609) zum Zwecke der Bebauung zu erwerben. Dem Antrag liegt ein neuer Bebauungsvorschlag zugrunde. Dieser sieht vor, dass das vorhandene Gebäude ausgebaut und erweitert wird. Im Erdgeschoss des neuen Gebäudeteils wird die vorhandene Physio-Praxis erweitert werden. Im Ober- und Dachgeschoss sollen vorbehaltlich der weiteren Detailplanung 6 - 8 Wohnungen entstehen. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus den beigefügten Unterlagen (Übersichtskarte, Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen). Eine ausführliche und detaillierte Darstellung des Bauvorhabens ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Das Bauvorhaben setzt voraus, dass der Bebauungsplan Mu/8 g „Ortskern - Alter Musterweg“ geändert wird. Dieser setzt die Flurstücke 608 und 609 entsprechend der vorhandenen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche fest, so dass eine Bebauung derzeit nicht zulässig ist.

2. In seiner Sitzung am 29.11.2022 hatte der Bauausschuss beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Mu/8 g „Ortskern - Alter Musterweg“ in Aussicht zu stellen, dies aber unter den Vorbehalt gestellt, dass die geplante Bebauung an die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Ortskern angepasst wird. Aus Sicht der Verwaltung entspricht

der nunmehr vorgelegte Bebauungsvorschlag dieser Vorgabe. Der geplante Baukörper fügt sich mit seinen äußeren Abmessungen und insbesondere hinsichtlich der Wand- und Bauhöhen der Umgebung ein. Er entspricht darüber hinaus den für den Ortskern von Musterstadt erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

3. Umstritten ist die Inanspruchnahme des Parkplatzes für die baulichen Zwecke. Insbesondere die Evangelische Kirchengemeinde Musterstadt-Elmpt hatte sich wegen der entfallenden Parkplätze bereits in der Vergangenheit kritisch zu der Planung geäußert.

Zur gegenseitigen Information hat am 02.04.2022 auf Einladung des Bürgermeisters ein „Runder Tisch“ stattgefunden, an dem der Antragsteller zusammen mit seinem Architekten, Vertreter der Evangelischen Kirchengemeinde, die Fraktionsvorsitzenden und stellvertretenden Bürgermeister sowie Vertreter der Verwaltung teilgenommen haben. In diesem Gespräch sicherte der Antragsteller zu, die Planung für das Bauvorhaben und die Grundstücksnutzung so zu optimieren, dass auch weiterhin 8 Stellplätze öffentlich nutzbar bleiben. Hierzu wurde am 04.04. ein aktualisiertes Lageplankonzept eingereicht, das unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich im Eckbereich Alter Musterweg eingerichteten Behindertenparkplatzes davon ausgeht, dass auf dem Grundstück 26 Stellplätze errichtet werden. Die Bauaufsicht des Kreises Viersen wurde gebeten, auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlages zu ermitteln, welcher Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der Praxiserweiterung und der geplanten Wohnungen insgesamt ausgelöst wird. Gegebenenfalls kann hierüber bereits in der Sitzung berichtet werden.

Weiter wurde in dem „Runden Tisch“ deutlich, dass die derzeit vorhandenen Parkplätze in hohem Maße durch Dauerparker blockiert werden. Es bestand Einvernehmen darin, dieses Problem über eine Parkraumbewirtschaftung zu lösen. Die Verwaltung wird hierzu beim Straßenverkehrsamt beantragen, die Parkdauer für die Parkplätze entlang des Alten Postweges auf zwei Stunden zu begrenzen.

Darüber hinaus sagte die Evangelische Kirchengemeinde zu, die auf ihrem Grundstück im Zuge der Erweiterung des Pfarrheims errichteten 5 Parkplätze als solche nutzbar zu machen. Von dieser Möglichkeit wurde bislang im Hinblick auf die vorhandenen nähergelegenen Parkplatzmöglichkeiten kein Gebrauch gemacht.

Der Bürgermeister

Anlage(n):

1. OSM-Karte: Alter Postweg 4, 41379 Brüggen