

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 585/2010

öffentlich

Gemeindevertretung

Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	nein	Anlagevermögen	
Haushaltsmittel zur Verfügung	nein	Abwicklung über Produkt	

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 26 – Tüddern, An der Sandgrube –

Ein Bewohner (Bauherr) aus dem Bebauungsplangebiet Selfkant Nr. 26 – Tüddern, An der Sandgrube – hatte beim Amt für Bauen und Wohnen des Kreises Heinsberg einen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt. Ziel des Antrages war die Einrichtung eines vorhandenen Schlafzimmers im Eigenheim des Antragstellers als Kosmetikstudio.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde vom Kreis Heinsberg mit der Begründung abgelehnt, dass

...das zur Bebauung vorgesehene Grundstück innerhalb des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 26 liege und sich die Zulässigkeit des Vorhabens daher nach § 30 Abs. des Baugesetzbuches richte. Hiernach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es dessen Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 26 enthält unter anderem die Festsetzung, dass „nicht störende Handwerksbetriebe“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung halte das Vorhaben jedoch nicht ein, da es sich bei dem geplanten Kosmetikstudio gemäß Anlage B zur Handwerksordnung („Verzeichnis der Gewerbe, die handwerksähnlich betrieben werden können“) unter Nr. 48 um ein solches „nicht störendes Gewerbe handelt“.

Darüber hinaus läge werde eine ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 Bau GB, noch lägen Gründe für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Bau GB vor.

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §31 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde gem. § 36 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Gemeinde Selfkant hat das erforderliche Einvernehmen für eine Ausnahme mit Schreiben vom 9. Juni 2010 versagt.

In den textlichen Festsetzungen der überwiegenden Anzahl der Bebauungspläne der Gemeinde Selfkant ist jeweils festgesetzt, dass hinsichtlich der gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen, die Einschränkung gemacht wird, das ...die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen werden.

Diese Festsetzung erfolgte nicht willkürlich, sondern vor dem Hintergrund, dass in den seit den frühen 80iger Jahren des vorigen Jahrhunderts entwickelten Bebauungsplänen die Grundstücke einen nicht allzu großen Zuschnitt hatten und die Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen sollten. Eine Zulassung der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. BauNVO hätte den Charakter der Wohngebiete in erheblichem Maße beeinflussen können. Für die Erwerber der Grundstücke in diesen Baugebieten war die Unzulässigkeit solcher Betriebe vielfach ein wesentliches Argument dafür, sich dort niederzulassen.

In den zurückliegenden Jahren wurden auch kaum Anträge auf entsprechende Nutzungsänderungen gestellt. Die wenigen, die gestellt wurden, konnten wegen der geltenden Bestimmungen nicht genehmigt werden.

Nach diesseitiger Einschätzung hat sich die Festsetzung (Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 4 Abs.2 Nr. BauBVO) bewährt.

Ein Abrücken von diesen Festsetzungen und ein Zulassen von nicht störenden Handwerksbetrieben in den aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung quasi wie reine Wohngebiete einzustufenden Bebauungsplangebieten, würde möglicherweise eine Entwicklung einleiten, die aus städtebaulicher Sicht von der Gemeinde Selfkant so nicht gewünscht sein kann.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 26 – Tüddern, An der Sandgrube -, hier. Änderung der textlichen Festsetzungen und Zulassung von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, abzulehnen.