

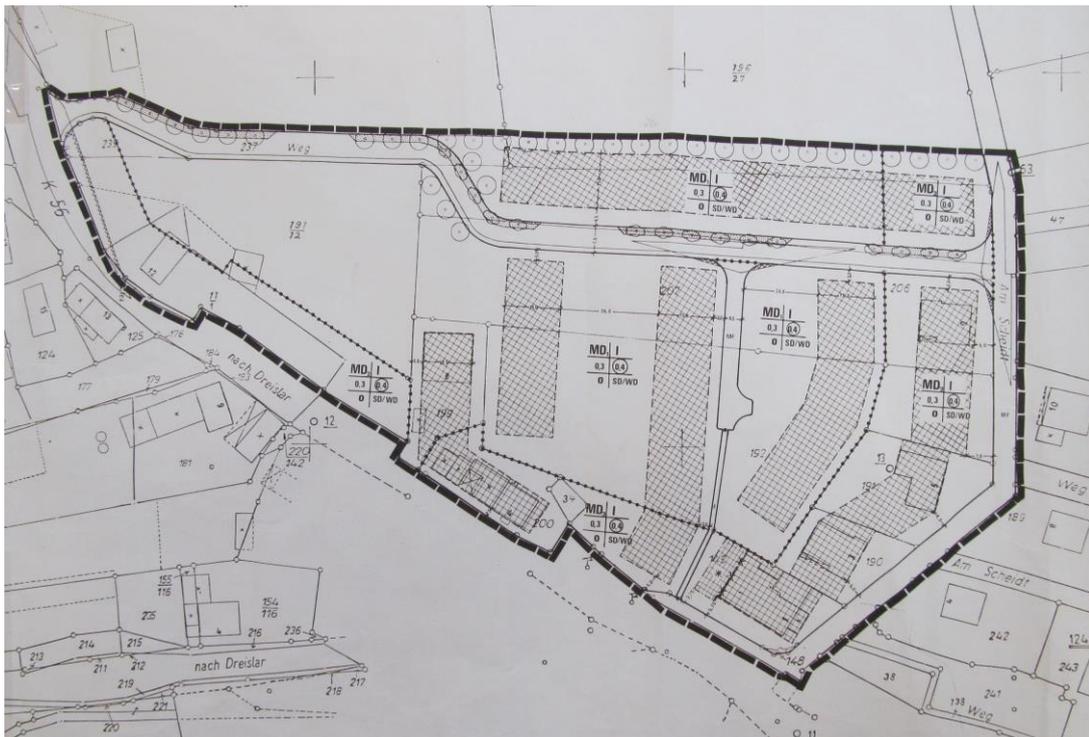
Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Auf dem Scheid“ in Medebach- Dreislar

1. Inhalt der 1. Änderung:

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Auf dem Scheid“ im Ortsteil Dreislar der Hansestadt Medebach wurde in den Jahren 1982 bis 1988 aufgestellt und ist seit dem 18.08.1989 rechtsverbindlich.

Für einen Teil des Geltungsbereiches wurden keine Baufenster festgesetzt, da der Eigentümer seinerzeit die Flächen nicht an die Stadt Medebach veräußern wollte, siehe Planauszug:



In der nichtöffentlichen Sitzung der Stadtvertretung der Hansestadt Medebach am 26.02.2018 wurde anhand der Drucksache 0752/2018 über die Möglichkeit, Optionsverträge für den Grunderwerb zu nutzen, beraten.

Da im Ortsteil Dreislar nur noch wenige potentielle Baugrundstücke für Interessenten zur Verfügung stehen, besteht hier die Möglichkeit, neue Bauplätze in Dreislar zu schaffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von max. vier Bauvorhaben auf den Parzellen 191/12 und 11/1 teilw. ermöglicht. Bisher waren auf diesem Änderungsbereich nur untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (Garagen, Kleintierstellen etc.) nach § 14 BauNVO 1977 zulässig. Die Größe und Form der möglichen vier Grundstücke orientiert sich an der bisherigen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB für das Vereinfachte Verfahren sind erfüllt. Die Grundzüge der Planung werden von dieser Änderung nicht betroffen, die Vorschriften des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 werden beachtet.

Festsetzungen:

Die bisherigen **MD**-Festsetzungen nach § 5 BauNVO werden nunmehr textlich neu festgesetzt in:

MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forst-wirtschaftlicher Betriebe, **dem Wohnen** und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO),
2. Schank- und Speisewirtschaften (§ 5 Abs. 2, Ziffer 5 BauNVO) sowie
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2, Ziffer 5 BauNVO).

(3) Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO hier aufgeführten Einrichtungen, Anlagen und Betriebe.

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbslandwirten,
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
4. Einzelhandelsbetriebe,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht.

Für die hier als **unzulässig**, auch nicht ausnahmsweise zulässig, genannten Einrichtungen, Anlagen und Betriebe (gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1. bis 9. [teilw.] und § 1 Abs. 5 BauNVO) besteht insbesondere wegen des randlagigen Stand-ortes des Plangebietes, der vorgesehenen und bereits jahrelangen städte-baulichen Wohnbebauung auf vorwiegend kleineren Grundstücken, den teilw. schwierigen topografische Gegebenheiten, der wohngebietstypischen inneren Erschließungssituationen und dem fehlenden notwendigen tragfähigen Versorgungsbedarf keine standörtliche Ansiedlungsnotwendigkeit und –fähigkeit.

Das Plangebiet ist (auch für die Ortslage Dreislar) nicht geeignet, um als Standort für einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 5 Abs. 2 Ziffer 5, 1. Halbsatz BauNVO (hier: Absatz 3, Ziffer 4) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zu dienen. Hierfür ist es zu randlagig und zu kleinräumig strukturiert und nicht entsprechend erschlossen. Außerdem besteht aufgrund der besonderen Nachfragestruktur in dem Plangebiet und in der Ortslage Dreislar sowie zur Sicherung der vorhandenen Angebotsstruktur kein Bedarf für solche nahversorgungsrelevanten Einrichtungen mit einer regelmäßigen Verkaufsfläche von bis/mehr als 700 qm. Ein dieser Situation angepasster Nachbarschaftsladen dürfte nur eine max. Verkaufsfläche um die 100 - 150 qm aufweisen. Ein solcher Laden wäre aber weder existenzfähig noch würde er von einem regionalen oder örtlichen Betreiber angeboten.

Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zwar allgemein zulässigen, aber hier nicht zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbslandwirten, haben u.a. wegen des randlagigen Standortes des Plangebietes, der bereits jahrelang bestehenden städtebaulichen reinen Wohnbebauung auf vorwiegend kleineren Grundstücken im Umfeld, den teilw. schwierigen topografischen Gegebenheiten und der wohngebietstypischen Erschließungssituationen keine Existenzgrundlage auf diesen vorgesehenen kleinen Grundstücken.

Für die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 6, 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zwar allgemein zulässigen, aber hier nicht zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gilt das gleiche wie bereits vorher beschrieben. Außerdem besteht für die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben in dem Standortbereich und in der Ortslage Dreislar kein nennenswerter Bedarf. Außerdem gibt es genügend qualitativ bebauungsfähige Grundstücke in den verschiedenen Gewerbegebieten und Plangebieten sowie nicht überplanten Gebieten in der Hansestadt Medebach. Für einen Gartenbaubetrieb mit einer mind. Verkaufsfläche ab 5.000 qm sind die verfügbaren Grundstücke keine Existenzgrundlage. Das gleiche gilt auch für Tankstellen.

Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 6. BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zwar allgemein zulässigen, aber hier nicht zulässigen Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (zu den „kirchlichen“ Einrichtungen zählen z.B. Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten, Kindertagesstätte, Behindertenheim, Hospiz) besteht aufgrund der bereits vorhandenen hervorragenden Angebotsstruktur in der Hansestadt Medebach an diesem randlagigen Standortbereich und in der Ortslage Dreislar kein Bedarf mehr. Unter Berücksichtigung die Eigenart und Struktur im Baugebietes sowie der Größe, Art und Weise der Anlagen und ihrer qualitativen und quantitativen Nutzung wären außerdem die Grundstücke, auch zusammengelegt, für den notwendigen Raumbedarf auch viel zu klein und wenig passend zugeschnitten.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO sind in diesem Plangebiet ohne Ausnahme gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird für diese MD-Nutzung geändert. Diese Änderung bezieht sich auf die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die gemäß der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,6 / 1,2 festgesetzt wird. Diese genannten Obergrenzen dürfen nach § 17 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Planzeichnung und Begründung) liegt in der Zeit vom

07.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019

gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich aus. Während der v.g. Frist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Die Auslegung erfolgt im Rathaus, Zimmer 126, Österstraße 1, 59964 Medebach, während der Dienststunden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 abgegeben werden; nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19. unberücksichtigt bleiben. Stellungnahmen können insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

6. Bekanntmachungsanordnung

Gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit Veröffentlichung dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die Verletzung der Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Medebach, 13.09.2019

Der Bürgermeister