Stadt Wissen
Verbandsgemeindeverwaltung Wissen
Fachbereich 3 - Bauen und Infrastruktur
Rathausstraße 75,
57537 Wissen

Satzung

zur

2. Änderung

des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“ der Stadt Wissen

Planverfasser

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: 24.02.2022

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 der **Gemeindeordnung** (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Wissen am ____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, als Satzung beschlossen.

GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“ der Stadt Wissen betrifft das nördlich der Rathausstraße festgesetzte Sanierungsgebiet Kernbereich, und zwar nur teilweise, nämlich nur insoweit, wie die Grundstücke in diesem Sanierungsgebiet an die Rathausstraße angrenzen.

Der zugehörige rechtsverbindliche B-Plan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ kann während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden in der

Verbandsgemeindeverwaltung Wissen

Fachbereich 3 - Bauen und Infrastruktur, Zimmer 59

Rathausstraße 75,

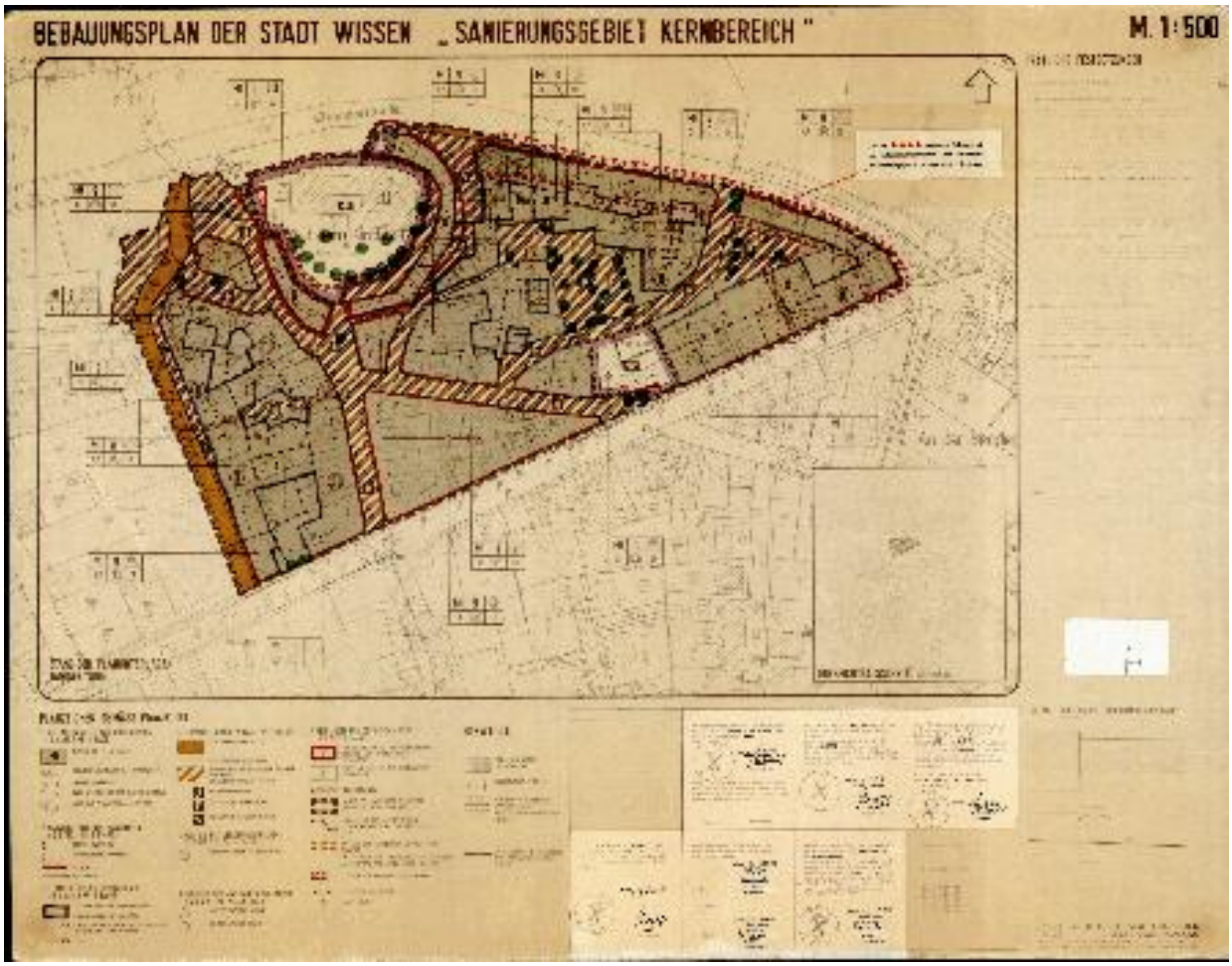
57537 Wissen.

Dort ist über den Planinhalt Auskunft zu erhalten.

(*siehe auch die nachfolgend nachrichtlich abgedruckte Planurkunde des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“*).

NACHRICHTLICH:

ABBILDUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SANIERUNGSGEBIET KERNBEREICH“ DER STADT WISSEN



(Quelle: Planzeichnung des B-Plans „Rathausstraße“)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ der Stadt Wissen wird im Wege der 2. Änderung wie folgt mit einer ergänzenden textliche Festsetzung (AeTF) geändert bzw. ergänzt:

AeTF – Änderung der Zulässigkeit von Nutzungsarten im festgesetzten Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungsarten im festgesetzten Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ werden wie folgt ergänzt:

> In zur Rathausstraße hin straßenständigen Gebäuden im festgesetzten „Sanierungsgebiet Kernbereich“ sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Zur Rathausstraße straßenständig sind alle Gebäude, die mit einer Fassadenfront an die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Rathausstraße angrenzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung der Art der Nutzung) i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rats der Stadt Wissen vom 15.12.2021. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wissen, den

(Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung mit Begründung hat in der Zeit vom ____ bis zum ____ öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich (durch Brief oder auch elektronisch durch E-Mail, durch Fax oder in sonstiger schriftlicher Weise) oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wissen, den

(Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wissen hat die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander in seiner Sitzung am ____ als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wissen, den

(Bürgermeister)

4. Ausfertigung

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der nachrichtlich beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs, wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass die Satzung mit dem Satzungsbeschluss des Rats der Stadt Wissen vom _____ übereinstimmt.

Wissen, den

(Bürgermeister)

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wissen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wissen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Plan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten.

Wissen, den

(Bürgermeister)

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wissen, den

(Bürgermeister)

_____Ende der Satzung _____

BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zwecke der 1. Änderung

In der Stadt Wissen wurde am 24.08.1992 der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ in Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich des Plans enthält den zentralen Altstadtkern der Stadt. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Fußgängerzone der Stadt an. Diese zentrale Einkaufszone der Stadt ist mittels des Bebauungsplans „Rathausstraße“ als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt. Die Stadt möchte in den Erdgeschossen der Rathausstraße, deren Fronten direkt an die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte „verkehrsberuhigte Zone“ grenzen, grundsätzlich nur gewerbliche Nutzungen, aber keine Wohnnutzungen zulassen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plans bezieht sich nur auf Grundstücke bzw. Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans“ Sanierungsgebiet Kernbereich“, die direkt an die Rathausstraße angrenzen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Wissen:

<u>westlich der Marktstraße:</u>

26/14, 26/18, 26/19, 27/2, 29/4, 31/5, 32/2, 33/5, 37/15, 37/20, 37/21, 39/16

<u>Östlich der Marktstraße bis zur westlichen Begrenzung der Mittelstraße</u>

47/4, 50/11, 52/2, 549/46, 59/3, 60/6, 61/4, 63/6

<u>Östlich der Mittelstraße</u>

194/3, 195/12

3. Inhalte der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ wird mittels eines Textbebauungsplans geändert bzw. ergänzt, indem eine textliche Festsetzung folgenden Inhalts hinzugefügt wird:

> In straßenständigen Gebäuden entlang der Rathausstraße sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung der Art der Nutzung) i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauNVO)

4. Begründung der Festsetzung

Durch Nutzungsänderungen in den Erdgeschossen der Gebäude in der Rathausstraße von gewerblicher Nutzung hin zur Wohnnutzung wird der Zusammenhang der Ladengeschäfte in dieser Einkaufsstraße gestört. Die Attraktivität der Rathausstraße für die gewerbliche Niederlassung kann hierdurch sinken; dies würde alle örtlichen Einzelhändler nachteilig betreffen. Die Straße würde städtebaulich entwertet. Aus diesem Grund sieht die Stadt Wissen das städtebauliche Erfordernis, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und die Zulässigkeit der Nutzung des Erdgeschosses als Wohnraum zu beschränken.

Ein radikaler Ausschluss jeglicher Wohnnutzung im Erdgeschoss widerspräche dem Bestand und könnte deshalb Ansprüche auf Ersatz von Planungsschaden nach § 42 BauGB auslösen. Angesichts der tatsächlichen Schwierigkeiten, Gewerbemieter zu finden, wäre ein vollständiger Ausschluss auch nicht abwägungsgerecht. Wenn ein Grundstückseigentümer nachweisen kann, dass es ihm trotz ernsthafter Bemühungen über Monate hinweg nicht gelungen ist, Gewerbemieter für die Erdgeschossräume zu finden, dürfe in der Regel eine Ausnahme zugunsten der Nutzung als Wohnraum gerechtfertigt sein.

5. Verfahren.

Das Plangebiet ist ca. 4,5 ha groß. Die für die Bauflächen festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 1,0) überschreitet 20.000 m². Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (B-Plan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht) kann daher nur nach überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgen. Das Ergebnis der überschlägigen Prüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist danach zulässig.

6. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Die frühzeitigen Beteiligungen fanden vom ___ bis ____ statt.

-Wird ergänzt - .

6.2 Ergebnisse der förmlichen Beteiligungen

Aus den förmlichen Beteiligungen im ____ ergaben sich folgende Hinweise:

- Wird ergänzt -

7. Schlussabwägung

-wird ergänzt -

Anlage: Ergebnis der Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Kernbereich“ der Stadt Wissen

Hinweis: Da die Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 G „als überschlägige Prüfung“ durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung der Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht zu verneinen . Es bedarf somit keiner exakten Beweisführung.

Prüfung der Kriterien aus der Anlage 2 (zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) zum BauGB

– Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Lfd. Nr. in der Anlage 2	**Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte *Fragen* an den Bebauungsplan**	**Beantwortung der Frage:** *JA oder NEIN eintragen*	**Falls JA:** Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? *JA oder NEIN eintragen*
	1	**2**	**3**
1.	*Merkmale des Bebauungsplans*		
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen **Rahmen** i. S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung **setzt** : *Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?*	Beachte: Bei dieser Frage geht es nicht nur um UVP-pflichtige Vorhaben, sondern um Vorhaben jeglicher Art! JA (GFZ, Zahl der Vollgeschosse)	NEIN
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan **andere Pläne und**		

	Programme beeinflusst. *Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?*	NEIN	
1.3	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich **gesundheitsbezogener Erwägungen** , insbesondere im Hinblick auf die **Förderung der nachhaltigen Entwicklung** ; *Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogene Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?*	NEIN	
1.4	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten **umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme** ; *Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Problemen besonders relevant?*	NEIN	
1.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die **Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften** . *Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?*	NEIN	

2	*Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete*		
2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen. *Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:*		Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen ist ihre Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehr-

			barkeit zu berücksichtigen.
2.1. 1	*Tiere?*	NEIN	
2.1. 2	*Pflanzen?*	NEIN	
2.1. 3	*Boden?*	NEIN	
2.1. 4	*Wasser?*	NEIN	
2.1. 5	*Luft?*	NEIN	
2.1. 6	*Klima?*	NEIN	
2.1. 7	*Landschaft?*	NEIN	
2.1. 8	*biologische Vielfalt?*	NEIN	
2.1. 9	*Mensch und Gesundheit?*	NEIN	
2.1.10	*Bevölkerung?*	NEIN	
2.1.11	*Kulturgüter?*	NEIN	
2.1.12	*sonstige Sachgüter?*	NEIN	
2.1.13	*Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?*	NEIN	
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den **kumulativen** und **grenzüberschreitenden** Charakter der Auswirkungen; *Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitenden Charakter zu rechnen?*	NEIN	
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die **Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit** (zum Beispiel bei Unfällen); *Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?*	NEIN	
2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den **Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**; *Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder*	NEIN	

	eine besondere räumliche Ausdehnung?		
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die **Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets** auf Grund • der besonderen natürlichen Merkmale, • des kulturellen Erbes, • der Intensität der Bodennutzung des Gebiets, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; *Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?*	NEIN	
2.6.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf **folgende Gebiete** : *Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:*		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?**	NEIN	
2.6.2	**Naturschutzgebiete** gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes , soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.3	**Nationalparke** gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes , soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.4	**Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete** gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes ?	NEIN	
2.6.5	**gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes ?	NEIN	
2.6.6	**Wasserschutzgebiete** gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte	NEIN	

	Heilquellenschutzgebiete sowie **Überschwemmungsgebiete** gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes ?		
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten **Umweltqualitätsnormen bereits überschritten** sind?	NEIN	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere **Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen** i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	NEIN	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete **Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler** oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als **archäologisch bedeutende Landschaften** eingestuft worden sind?	NEIN	

Auswertung: Wenn in Spalte 3 auch nur einmal die Antwort JA lauten würde, wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB unzulässig. Vorstehend konnten alle Fragen mit NEIN beantwortet werden. Daher ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zulässig.