



Stadt Schleiden

Der Bürgermeister

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Germünd-Salzberg



Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd - Salzberg

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

II. Ziele und Zwecke der Planung

III. Angaben zum Plangebiet

B. PLANINHALT

I. Bestehende Planungen

II. Konzept

III. Städtebauliche Festsetzungen

IV. Festsetzungen zur Erschließung, Infrastruktur

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

VI. Flächenbilanz

C. Anhang

Übersichtsplan

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des Ferienwohneparks Gemünd – Am Salzberg. Das Objekt mit ca. 25 Ferienwohnungen steht schon seit geraumer Zeit leer, weil zum einen das Timesharingmodell nicht mehr gut läuft und zum anderen der Verwaltungsaufwand für die eher kleine Anlage nach Aussagen des Eigentümers in keinem Verhältnis steht. Nunmehr möchte der Gebäudebesitzer die Wohnungen als Eigentumswohnungen für dauerhaftes Wohnen vermarkten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung setzt für diese Fläche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet fest. In diesem Sondergebiet ist dauerhaftes Wohnen nicht zulässig. Um die angestrebte Nutzungsänderung zu ermöglichen ist es erforderlich, den Bebauungsplan dergestalt zu ändern, dass für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen dient, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

III. Angaben zum Plangebiet

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd-Salzberg befindet sich im Ortsteil Gemünd an der Straße „Am Lieberg“ und umfasst das Flurstück Nr. 433, Flur 32, Gemarkung Gemünd. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

Heutige Nutzung im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück am Rande des Ortsteils Gemünd. Der südliche, unbebaute Teil des Grundstücks ist als Parkplatz ausgebaut.

B. Planinhalt

I. Bestehende Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für den betreffenden Bereich Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienwohnpark dar.

Nach Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd – Salzberg wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB in ein Wohngebiet berichtigt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 5 Gemünd – Salzberg, 2. Änderung, der Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festsetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Die bestehende Ferienwohnanlage ist in der jetzigen Form nicht wirtschaftlich betreibbar und steht bereits länger leer. Daher beabsichtigt der Eigentümer eine Nutzungsänderung zu dauerhaftem Wohnen zu beantragen. Da dies in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet nicht zulässig ist, wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Es ist vorgesehen, die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Der Kernort Gemünd ist ein attraktiver Wohnort und die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum ist hier gegeben. Eine weitere oder partielle Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen ist im allgemeinen Wohngebiet nach der Änderung des Bebauungsplanes dann jedoch nicht mehr möglich.

III. Städtebauliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine II-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht den bisherigen Festsetzungen

Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass der Gebäudebestand abgedeckt ist.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Am Lieberg“ und „Haselnußweg“.

Entwässerung

Für das Plangebiet besteht eine genehmigte Entwässerung im Trennsystem. Das vorhandene Gebäude ist an das Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Gemünd zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Eingriff/Ausgleich

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd-Salzberg wird im Bestand die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Die 4. Änderung stellt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a BauGB und § 8 a BNatschG sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV kommen im näheren Umkreis des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten vor. In ca. 320 m Entfernung befindet sich das NSG Sebestal und in ca. 250 m Entfernung das NSG Braubachtal. Durch die Änderung des Baubauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Naturschutzgebiete zu erwarten.

FFH-Gebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete.

Umweltprüfung

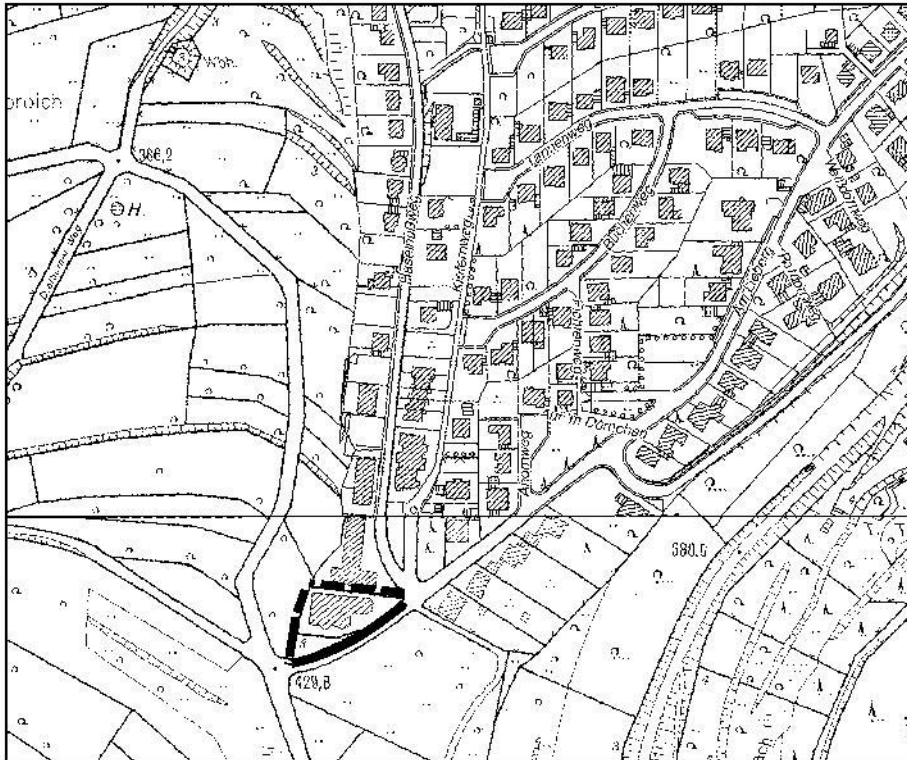
Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13a BauGB.

VI. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	1.772 m²
Gesamtfläche:	<u>1.772 m²</u>
	= 0,17 ha

**C. Anhang
Übersichtsplan**

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd - Salzberg



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 13.01.2017

**(Glodowski)
Stabsstelle Stadtentwicklung**