

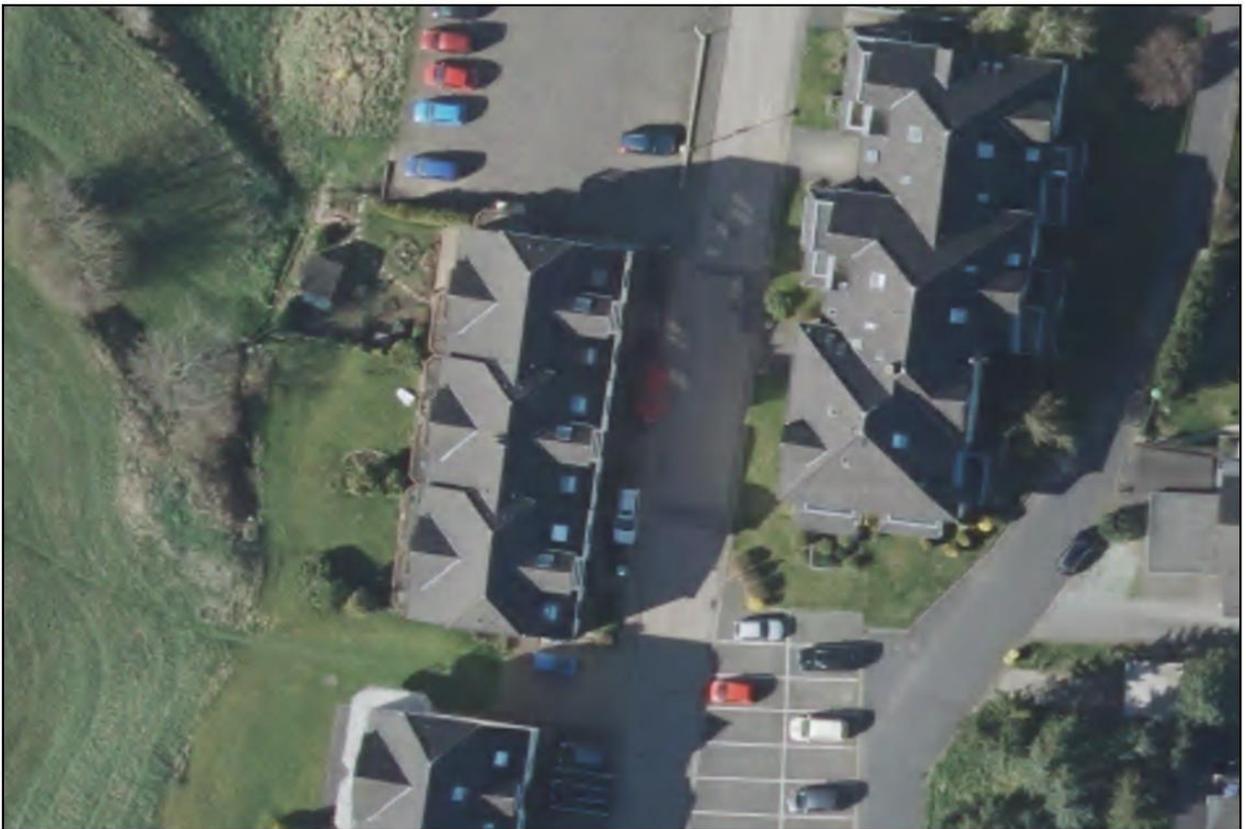


Stadt Schleiden
Der Bürgermeister



Begründung zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd-Salzberg



Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung zur 5. 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) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Ferienwohneparks Gemünd – Am Salzberg. Das Objekt hat 21 Wohnungen, von denen faktisch keine mehr als Ferienwohnung vermietet wird.

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd-Salzberg befindet sich im Ortsteil Gemünd an der Straße „Haselnußweg“ und umfasst das Flurstück Nr. 503, 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.

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 5. 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, 3. Änderung, der Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festsetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Die vorhandenen Wohnungen in dem Gebäude werden faktisch nicht mehr als Ferienwohnungen genutzt. Daher hat die Eigentümergemeinschaft beantragt, den Bebauungsplan dahingehend anzupassen, dass ein dauerhaftes Wohnen ermöglicht wird. Da dies in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet nicht zulässig ist, wird der Bebauungsplan für das Flurstück Nr. 503 in ein allgemeines Wohngebiet geändert. 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 vorhandene Straße „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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd-Salzberg wird keine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Die 5. 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 Bebauungsplanes 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:

918 m²

Gesamtfläche:

918m²

= 0,09 ha

**C. Anhang
Übersichtsplan**

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



Auszug aus der Allgemeinen Basiskarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 29.04.2019

**(Glodowski)
Stabsstelle Stadtentwicklung**