

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 1 „Strauch“

13. Änderung

vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Strauch
Kreis:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

Stand: Februar 2011

Bearbeitung:



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes (vereinfachtes Änderungsverfahren)

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.09.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Strauch“ beschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich hinsichtlich der in der Begründung aufgeführten Punkte (Nr. 1 bis 5) neue Festlegungen getroffen werden.

Größe des Änderungsbereiches:	ca. 1,15 ha
Lage:	Ortskern Strauch, südlich der Sonnenstraße
derzeitige Nutzung:	Dorfgebiet (MD ₁) „Gesundheitszentrum“, Praxen, Wohnbebauung, Schwimmbad/Sauna, Stellplätze/Garagen, Reitplatz und Grünflächen
Planung:	<p>Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohngebäuden bislang ausschließlich in Verbindung mit einem „Gesundheitszentrum“ zulässig.</p> <p>Die derzeitigen Eigentümer und Leiter des Gesundheitszentrums werden altersbedingt ihre Tätigkeit voraussichtlich mittelfristig beenden. Da bislang keine Nachfolger gefunden werden konnten, soll für den Bereich der ehemaligen Tennishalle künftig ein Dorfgebiet festgesetzt werden, indem auch die Errichtung von gewerblichen Betrieben oder Wohngebäuden zulässig ist, die nicht dem Gesundheitszentrum zugehörig sind.</p>

Begründung

Für den Änderungsbereich ist derzeit ein gegliedertes Mischgebiet Dorf (MD) festgesetzt. Im diesem Teil des Dorfgebietes sind Wohnungen und Betriebsgebäude ausschließlich dann zulässig, wenn die zu errichtenden Gebäude dem vorhandenen Gesundheitszentrum zugehörig sind. Lediglich in den benachbarten MD-Bereichen an der Sonnenstraße sind nach vorangegangenen Änderungen (9. und 10. Änderung des B-Planes) auch Nutzungen zulässig, die nicht im Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum stehen.

Bereits 2003 und letztmalig im Jahr 2006 (nach Abriss der ehemaligen Reit-, bzw. Tennishalle) wurde der Bebauungsplan für diese Teilbereiche geändert. Nach Abriss der ehemaligen Tennishalle wurden dort Wohnbebauungen realisiert.

Die Situation stellt sich derzeit so dar, dass die Eigentümer und Betreiber des Gesundheitszentrums ihren Betrieb altersbedingt in absehbarer Zeit nicht weiter fortführen werden. Eine Weiterführung oder Fremdübernahme des Betriebs erscheint bei der derzeit sowohl im Gesundheits- als auch im Hotelbereich negativen Entwicklungstendenz eher unwahrscheinlich.

Wie bereits in den beiden Teilbereichen an der Sonnenstraße, soll die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes auch für den zur Änderung anstehenden Bereich –im Sinne einer vorausschauenden gemeindlichen Planung– künftig sowohl die Errichtung gewerblicher Nutzungen als auch Wohnnutzungen ohne Bezug zum Gesundheitszentrum ermöglichen.

Mit der Änderung des B-Planes soll sichergestellt werden, dass dieses Areal künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Andernfalls bestünde das Risiko, dass aufgrund der im B-Plan festgeschriebenen Nutzungsbindung für diesen Bereich keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen. Als Folge einer Nutzungsaufgabe des Gesundheitszentrums könnte hier möglicherweise ein städtebauliches Spannungsfeld entstehen. Denn wenn planungsrechtlich keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen, könnten sich aufgrund dieser Nutzungsblockade unerwünschte innerörtliche Leerstände ergeben.

An der grundsätzlichen planungsrechtlichen Ausweisung eines Dorfgebietes wird festgehalten. Damit entspricht der Bebauungsplan den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, der eine gemischte Baufläche darstellt.

Für den Änderungsbereich wird in der Planzeichnung Dorfgebiet (MD1), gemäß § 5, Abs. (2) BauNVO, festgesetzt. Im MD1-Gebiet werden bauliche

Nutzungen nach § 5 (2) Ziffer 1, 4, 8 und 9 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen, da am hiesigen Standort, unter Berücksichtigung von Lage, Erschließung, Gebietscharakter und vorhandener Bebauung, keine geeigneten Voraussetzungen gesehen werden.

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen Änderungsbereich, für den bereits Baurecht besteht (In Kraft treten des Ursprungsplanes 1968) und der seit längerer Zeit zu großen Teilen bebaut ist. Den derzeit rechtsgültigen Textlichen Festsetzungen liegt daher noch die Baunutzungsverordnung BauNVO 1968 zugrunde.

An der grundsätzlichen planungsrechtlichen Ausweisung eines Dorfgebietes wird weiterhin festgehalten, jedoch wird im Zuge der Änderung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) umgestellt. Dies ist u.a. darauf begründet, dass gegenüber der alten BauNVO, nach der lediglich „nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, gemäß der BauNVO 1990 nunmehr „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und neben dem Wohnen auch Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

Geändert werden folgende Punkte:

Dorfgebiet (MD₁)

1. Änderung der bisherigen Festsetzung „Dorfgebiet Gesundheitszentrum“ in „Mischgebiet Dorf“, (Flur 8, Nr. 283, Gesamtfläche ca. 11.500 m²). Die bislang vorgeschriebene Zweckbindung für die Errichtung und Nutzung von Wohnraum an das Gesundheitszentrum wird aufgehoben.
2. Festsetzung von offener Bauweise sowie Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.
3. Die Geschossigkeit wird im MD₁-Bereich auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt.
4. Der eingeschossige und der zweigeschossige Bereich des Dorfgebietes sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch eine Knotenlinie voneinander getrennt.
5. Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (II-geschossig, GRZ=0,4, GFZ=0,8) unterschreiten die für gemischte Bauflächen zulässigen Werte für Grundflächenzahl (GRZ=0,6) und die Geschossflächenzahl (GFZ=1,2). Sie sollen eine Wohnnutzung im MD-Gebiet grundsätzlich ermöglichen, gleichzeitig jedoch eine zu hohe Dichte verhindern und somit auch zu einer Begrenzung des Verkehrsaufkommens, insbesondere des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen beitragen.

Die Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung –im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen– aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Ökologische Belange

An der planungsrechtlichen Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) wird festgehalten. Da ebenfalls die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4) beibehalten wird, sind durch die vorgesehene Planänderung keine neuen, nachhaltigen Umweltbelastungen oder zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert werden, kann die Änderung des B-Planes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB beschlossen werden. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen.

Abwasser, Niederschlagswasser, Versorgung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein größeres, überwiegend bebautes Grundstück, das sich im Eigentum eines einzigen Eigentümers befindet und schon vor 30 Jahren bebaut war (Abriss einer Tennishalle in 2006). Die Versorgung des Plangebietes (mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, ...) ist daher bereits gegeben.

Da die zulässige Überbaubarkeit des Grundstückes nicht verändert wird, ist durch die Planung keine Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Alle anfallenden Abwässer (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) werden dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeleitet, da aufgrund der gemeindlichen Entwässerungssatzung Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers besteht die Möglichkeit der Befreiung oder des Verzichts gemäß § 53 a Satz 1 und 2 LWG NRW, sofern die Voraussetzungen hierzu vorliegen.

Die Änderung ist in dem Planausschnitt (Maßstab 1:1.000) zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Strauch“ eindeutig dargestellt.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Strauch (Stand: 10. Änderung), nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Ausweisungen, Textliche Festsetzungen, etc. auch für den Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

Hinweise:

Versickerung von Niederschlagswasser:

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgt, sind die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Versickerung vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

Grundwasser

Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei 3 bis 5 m unter Flur. Es wird deshalb empfohlen, bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken (Keller, Garagen etc.) entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Denkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist, beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde, die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9030-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Aufgestellt: Kall, Februar 2011



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
Info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr-BP1 13.Änd.doc. 28.02.2011 sr

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Strauch“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am..... als Satzung in Kraft getreten.

Simmerath, den.....

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

.....
(Ratsmitglied)