

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 30.09.2014 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 4.1 „Seniorenresidenz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2014 bis zum 07.11.2014. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet. Der Bebauungsplan wird um die bereits bestehenden Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden Planung soll die Erweiterung des vorhandenen Seniorenwohnheims vorbereitet werden. Hier ist ein Anschlussgebäude in Art und Ausdehnung des vorhandenen, mit einem Zwischen- und Verbindungsbau geplant. Der alte Gebäudebestand auf den Flurstücken 294 und 295 soll zu diesem Zwecke abgerissen werden. Insgesamt soll mit der Erweiterung eine Neustrukturierung des ca. 30 Jahre alten Gebäudebestandes des Seniorenwohnheims einhergehen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 4.1 zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

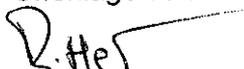
Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher.

D. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.


(Ritter) 

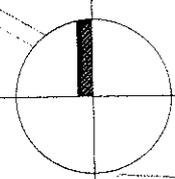
Anlagen:
Abwägungsvorschlag
Stellungnahmen
Entwurf des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 4.1
Begründung



STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 4.1

"Erweiterung Seniorenresidenz"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Bauzonenverordnung - BauZVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauZVO)
Zweckbestimmung: Servicewohnen mit Büro

Maße der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauZVO)

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0.6 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- 1.2 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Bauweisen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauZVO)

- Baugrenze (§ 23, 3 BauZVO)
- offene Bauweise

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
MD - Dorfgebiet mit Zweckbestimmung: Servicewohnen mit Büro
2. Entwässerung
Zur Kompensation des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers wird teils Oberflächenwasser auf dem Grundstück der Parzellen 294, 295 und 296 Die Art der Versickerung wird im Rahmen des Bauantrages der projekt Seniorresidenz festgelegt. Giftig-schwermetallhaltige und Bodennäheren des Bauantrages durchgeführt.
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

B Hinweise

1. Bodendenkmal
Bei Auftreten archaischer Bodendenkmale ist die Gemeinde oder das Bodendenkmalbehörde zu informieren.
2. Bodenschutz
Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterboden) (Bodenarbeiten für vegetationsökologische Zwecke) gesondert abzutrennen und für spätere Wiederverwendung zu lagern.
Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind spätestens nach 3 Monaten mit geeigneten Saatgut (Luzerne oder art Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die oberste wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
Unbelebter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung (Depotierung) ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Linermedische Belastungen des Bodens (Versickerung, Vermischung / Verdrängung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Baumassnahmen sind in Vermeidung des Bodens ausgeschlossen bleibt.
3. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der 1. Gebiete mit festem Untergrund. DIN 4149).

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 II UND 4 II
BAUGB ZUR

BEBAUUNGSPLAN Kalterherberg Nr. 4.1
„Erweiterung Seniorenresidenz“

Satzungsbeschluss

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen – vorhandene ebenso wie künftige- im Zufahrtbereich der B 399 Ziffer 7 i.V. mit 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASSt- zu beachten ist.

Insbesondere die Einhaltung von Sichtfeldern ist von Belang.

Es sollte aufgrund der Bedeutung der B399 für den weiträumigen Verkehr als Ortsdurchfahrt von der Anlage von Senkrechtparkplätzen, Fahrbahneinengungen oder anderen verkehrsbehindernden Anlagen abgesehen werden.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Straßenbauverwaltung Schutzmaßnahmen gegen Lärm nicht prüft, diese gingen bei Bedarf zu Lasten der Stadt Monschau.

Stellungnahme:

Die mit der vorliegenden Planung einhergehenden erforderlichen Stellplätze sollen im rückwärtigen Grundstück der Anlage entstehen. Insofern besteht keine weitere Beeinträchtigung gegenüber dem heutigen Zustand mit zwei Einfahrten zum Grundstück.

1.2 Geologischer Dienst NRW

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Erdbebengefährdung Kalterherberg der Erdbebenzone 1 zuzuordnen ist.

Stellungnahme:

Der bisherige Hinweis auf Erdbebenzone 2 wird in Erdbebenzone 1 geändert.

1.3 Städteregion Aachen

Gegen das Verfahren bestehen Bedenken.

A70 - Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Stellungnahme:



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1

„Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Die Begründung wird um einen entsprechenden Zusatz zur Einleitung der Schmutzwässer in das öffentliche Kanalnetz ergänzt.

A63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

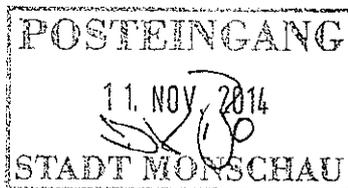
- ° Das Maß und die Art der beabsichtigten (privaten) Bauabsicht, für die die Bebauungsplanänderung durchgeführt wird, sind nicht ersichtlich. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht hier MD-Gebiet, eine 3-Geschossigkeit, eine offene Bauweise sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.2 vor. Die Festsetzungen sollten in den Plan und die textlichen Festsetzungen eingepflegt werden.
- ° Die Bautiefe der Flurstücke soll in den Außenbereich erweitert werden, städtebauliche Spannungen wären dadurch evtl zu befürchten, da der Außenbereich (§ 35 BauGB) nur für dieses private Vorhaben in Anspruch genommen würde und evtl. auch der Ruhebereich der angrenzenden Flurstücke tangiert würde.
- ° Die tatsächlich beabsichtigten Nutzungen, aufgeführt in Punkt 2.1, als weiterreichende dörfliche Nutzungsangebote, die über das Servicewohnen hinausgehen – sind – bis auf den Betrieb eines Bistros – im Übrigen nicht bekannt.
- ° Die Angaben für die Grundflächenzahl sind widersprüchlich: laut Ziffer 2.2 wird eine geltende Grundflächenzahl fortgeschrieben, laut Ziffer 5 gibt es eine solche nicht.

Stellungnahme

- ° *Die Inhalte des Auszuges des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Grundlage des Entwurfs waren nicht vollständig und werden entsprechend so ergänzt, dass alle geltenden Festsetzungen bis auf die aktuelle Änderung der Baugrenzen nachrichtlich übernommen werden.*
- ° *Die Bautiefe wurde für den auf Parzelle 296 vorhandenen Bau bereits vor langer Zeit geändert ohne dass dies zu städtebaulichen Spannungen führte. Vergleichbar tiefe Bebauungen in der Nachbarschaft führten bislang ebenfalls nicht zu Spannungen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind ebenfalls keinerlei Anregungen und Bedenken eingegangen, die hierauf einen Hinweis geben.*
- ° *Die Installierung eines Bistros ist Teil des Servicewohnens und wird der Dorfgemeinschaft ebenfalls öffentlich zugänglich gemacht. Darüber hinaus gehende Nutzungen sind nicht weiter benannt.*
- ° *Durch die Ergänzung in Punkt 1 zu den ergänzenden Festsetzungen wird die Widersprüchlichkeit behoben.*

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



StädteRegion
Aachen

StädteRegion - Aachen - Postfach 500451 - 52086 Aachen

Stadt Monschau
FB 1.1 - Planung, Hochbau
Frau Carl
Postfach 80
52153 Monschau

Der Städteregionsrat

A 85
Regionalentwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 5198 - 2604

Telefax
0241 5198 52604

E-Mail
Thomas.Wardzala@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Herr Wardzala

Zimmer
C 138

Aktenzeichen
1W

Datum
07.11.2014

Telefax Zentrale
0241 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE21 39050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE52 37010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 2, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 4.1 – "Erweiterung Seniorenresidenz"
Ihr Schreiben vom 01.10.2014

Sehr geehrte Frau Carl,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen
Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 - Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund ist gemäß §§ 8,
9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher
Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297
zur Verfügung.

A63 - Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

- Das Maß und die Art der beabsichtigten (privaten) Bauabsicht, für die die Bebauungsplanänderung durchgeführt wird, sind nicht ersichtlich. Ich verweise auf die Ausführung des gültigen Bebauungsplanes, der hier MD-Gebiet, 3 Geschossigkeit, offene Bauweise sowie eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 ausweist. Diese Festsetzungen sollten in den Plan und den textlichen Festsetzungen mit eingepflegt werden.

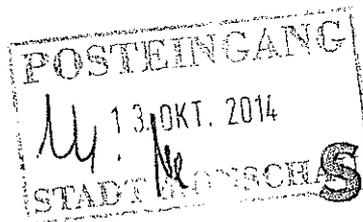
- Die Bautiefe der Flurstücke soll in den Außenbereich erweitert werden, städtebauliche Spannungen wären dadurch evtl. zu befürchten, da der Außenbereich (§ 35 BauBG) nur für dieses private Vorhaben in Anspruch genommen würde und evtl. auch der Ruhebereich der angrenzenden Flurstücke tangiert würde.
- Die tatsächlich beabsichtigten Nutzungen, aufgeführt in Pkt. 2.1, als weiterreichende dörfliche Nutzungsangebote, die über das Service Wohnen hinausgehenden – sind – bis auf den Betrieb eines Bistros – im Übrigen nicht benannt.
- Die Angaben für die Grundflächenzahl sind widersprüchlich: Laut Ziffer 2.2 wird eine geltende Grundflächenzahl fortgeschrieben, laut Ziffer 5. gibt es eine solche nicht.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Winters unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2431 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Ruth/Roelen)



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Monschau
Planung, Hochbau
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(279/14)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 10.10.2014

— Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 4.1 „Erweiterung Seniorenresidenz“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 01.10.2014; Az: TÖB KAL 4.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

— Bezgl. der Bepflanzung, Einfriedungen, Werbeanlagen –vorhandene ebenso wie künftige –im Zufahrtbereich der B 399 ist Ziffer 7 in Verbindung mit 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- zu beachten.

Insbesondere die Einhaltung der Sichtfelder ist hier von Belang, da die Bauleitplanung ein weitreichendes dörfliches Nutzungsangebot mit der Erweiterung des vorhandenen Seniorenwohnheims verbinden möchte.

Aufgrund der Bedeutung der B 399 für den weiträumigen Verkehr ist für die Ortsdurchfahrt (Fahrbahn) von der Anlage von Senkrechtparkplätzen, Fahrbahneinengungen oder sonstigen verkehrsbehindernden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes abzusehen.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B 399 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.

Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

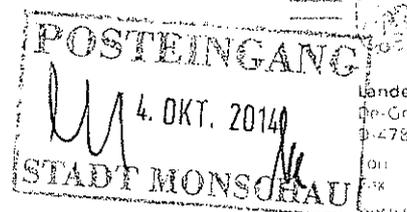

Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · B.L.Z. 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3333
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.mi.ve@strassen.nrw.de



Landesbetrieb
De-Greif-Str. 19
D-47803 Krefeld
Tel: +49(0)211 29 55 00
Fax: +49(0)211 29 55 05
Postfach 10000
Hellas
Grenzallee
Krefeld 47803
Tel: 300 500 00

Stadt Monschau
Die Bürgermeisterin
Rathaus
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
Fax: 897-542
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 13. Oktober 2014
Gesch.-Z.: 31.130/6845/2014

**Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 4.1 „Erweiterung Seniorenresidenz“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 II BauGB
Ihr Schreiben vom 1. Oktober 2014, Zeichen TÖB KAL 4.1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für o. g. Plangebiet gebe ich folgenden Hinweis zur **Erdbebengefährdung**
(vgl. auch: Planungsrechtliche Festsetzungen: Punkt 3 und Kapitel Hinweise: Punkt
6.3., Stand Sept. 2014):

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung
und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen
Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

- Die Gemarkung *Kalterherberg* ist der Erdbebenzone **1** in geologischer
Untergrundklasse **R** zuzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Hantl)

Bebauungsplan Kalterherberg

Nr. 4.1

„Erweiterung Seniorenresidenz“

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau
am 09. Dezember 2014
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

- Inhalt:**
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen
 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen
 4. Planzeichenerklärung
 5. Textliche Festsetzungen
 6. Begründung

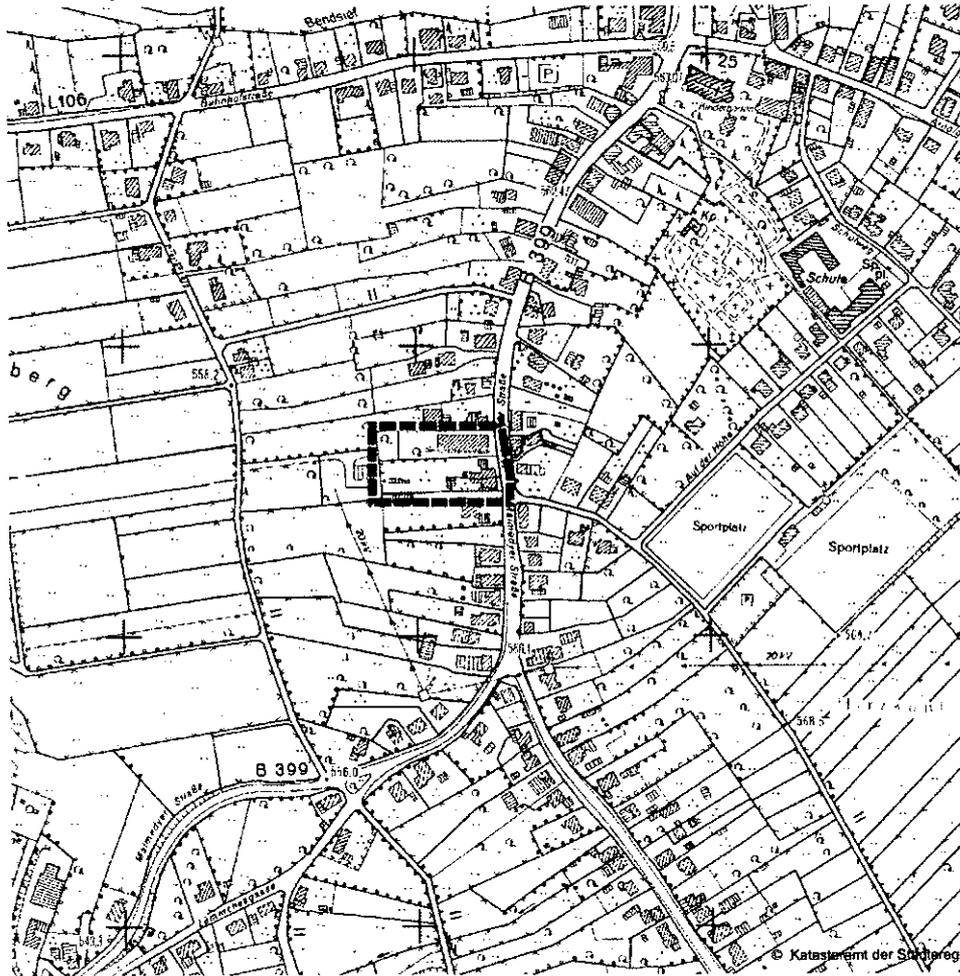


Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1 „Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 1: Übersichtsplan

Übersichtsplan

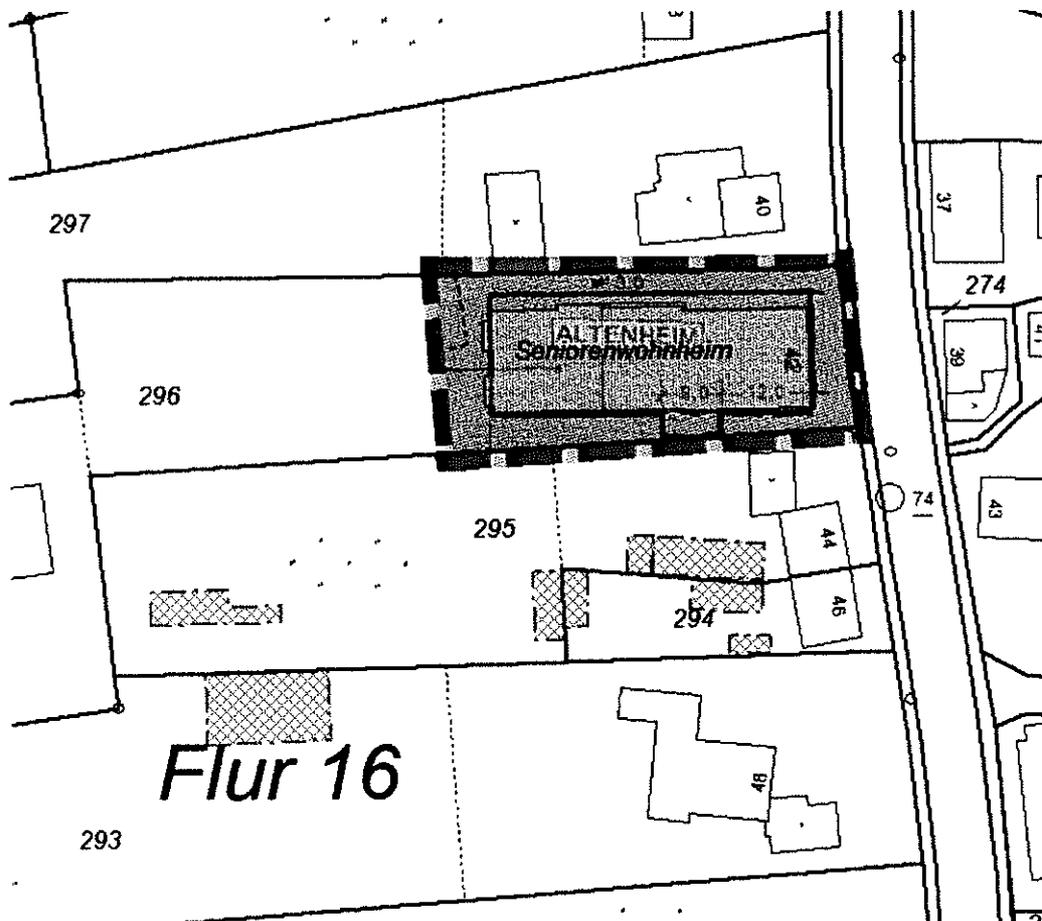




Stadt Monschau
Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1
„Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 2: Planverkleinerung bisherige Festsetzungen

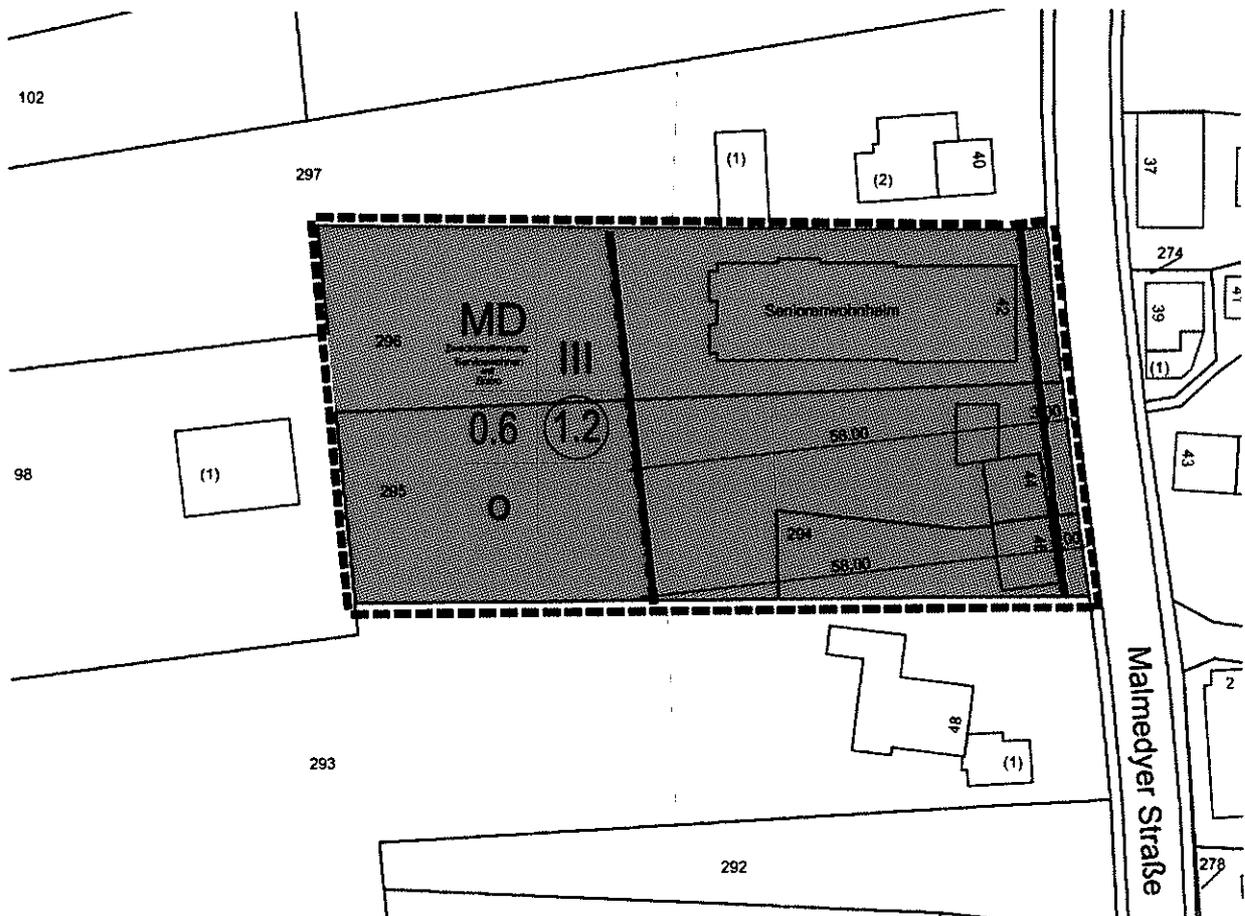




Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1 „Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 3: Planverkleinerung künftige Festsetzungen





Stadt Monschau Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1 „Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 4: Planzeichenerklärung Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Zweckbestimmung: Servicewohnen *mit Bistro*

Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 0.6 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- 1.2 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

 offene Bauweise

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1

„Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**
MD – Dorfgebiet mit Zweckbestimmung: Servicewohnen *mit Bistro*
- 2. Entwässerung**
Zur Kompensation des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers wird festgesetzt, dass das gesamte Oberflächenwasser auf dem Grundstück der Parzellen 294, 295 und 296 versickert wird. Die Art der Versickerung wird im Rahmen des Bauantrages der projektierten Erweiterung der Seniorenresidenz festgelegt. Ggfs notwendige Gutachten und Bodenuntersuchungen werden im Rahmen des Bauantrages durchgeführt.
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

B Hinweise

- 1. Bodendenkmale**
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
- 2. Bodenschutz**
Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.
- 3. Geologie**
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

Monschau, den 09.Dezember 2014

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau
Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1
„Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 5: BEGRÜNDUNG

- Inhalt:**
- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

 - 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption

 - 3. Begründung der Planinhalte**

 - 4. Bodenordnung**

 - 5. Umweltbelange**

 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Bodendenkmale
 - 6.2 Bodenschutz
 - 6.3 Geologie

 - 7. Kosten**



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1

„Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 9. 5. 2000 (GV NW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.12.2011 (GV NRW S. 729), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1509) – Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung – hat die Gemeinde die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das beschleunigte Verfahren ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung, sie dürfen nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen und sie dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bieten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht sind somit nicht zu erstellen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 4.1 „Erweiterung Seniorenresidenz“ soll in der Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Monschau am 30.09.2014 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Kalterherberg an der Bundesstraße „Malmedyer Straße“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzellen 294, 295 und 296, Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 297, Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.
- im Osten Parzelle , Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.
- im Süden Parzelle 293, Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.
- im Westen Parzelle , Flur 16, Gemarkung Kalterherberg.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1

„Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca 5200 m².

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst drei Grundstücksparzellen in der zentralen Ortslage Kalterherberg, die im nördlichen Bereich mit einem Seniorenwohnheim bebaut sind. Die beiden südlichen Parzellen sind mit einem Doppel-Wohnhaus bebaut.

Das Gelände ist überwiegend eben, fällt an der westlichen Ortsgrenze leicht ab.
Relevanter Baumbestand existiert nicht im Plangebiet.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch ein mit Garage und Wohnhaus bebautes Grundstück.
- o im Osten durch die Bundesstraße B399 – Malmedyer Straße.
- o im Süden durch ein mit Garage und Wohnhaus bebautes Grundstück.
- o im Westen durch Wiesen und eine durch die Biologische Station genutztes Scheunengebäude.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 4 stellt für den Planbereich Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung im südlichen Teil von Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 36.00 m setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit zweigeschossiger Bebauung fest. Die für den nördlichen Teil geltende rechtsgültige Änderung des Bebauungsplanes setzt entsprechend der Gebäudeausdehnung des vorhandenen Gebäudes ein Baufenster mit Zweckbestimmung "Seniorenwohnheim", *eine dreigeschossige , offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.2 fest.*

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Landschaftsplan Monschau VI, 1.Änderung trifft keine Festsetzungen für den Planbereich, geschützte Landschaft beginnt westlich der Plangebietsgrenze.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung soll die Erweiterung des vorhandenen Seniorenwohnheims vorbereitet werden. Hier ist ein Anschlussgebäude in Art und Ausdehnung des vorhandenen mit einem Zwischen- und Verbindungsbau geplant, auf einem mit sanierungsbedürftigen Gebäudealtbestand bebauten Grundstück, der zu diesem Zwecke abgeräumt wird. Insgesamt soll mit der Erweiterung eine Neustrukturierung des ca 30 Jahre alten Gebäudebestandes des Seniorenwohnheims einhergehen. Insbesondere auch die Nutzungsstruktur und das Öffnen der Wohnanlage für weiterreichende dörfliche Nutzungsangebote *im (ua Bistro)* sollen das Objekt als sozial-kulturelle Einrichtung zusätzlich für den Standort „Dorf“ neustrukturieren und einen Mehrwert für das Dorf insgesamt herbeiführen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1

„Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 4.1 ist beabsichtigt, ein Baufenster entsprechend der bisherigen baulichen Entwicklung so zu verändern, dass mit der nördlichen Fläche im Anschluss an das bestehende Seniorenwohnheim eine Erweiterung der Einrichtung ermöglicht wird. Dabei werden die Maßstäblichkeit und die Differenzierung des Gebäudes durch die Beibehaltung der hier und im Umfeld geltenden Grundflächenzahl im städtebaulichen Zusammenhang fortgeschrieben.

Eine eindeutige Festsetzung der Dreigeschossigkeit führt zu klaren Gebäudestrukturen, die bei dem vorhandenen Bestand rechnerisch möglicherweise eingeschossig, subjektiv und in der realen Wahrnehmung bereits vorhanden ist.

3. Begründung der Planinhalte

Die übrigen Planinhalte sind nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.

Darüber hinaus sind aufgrund der heutigen technischen Erkenntnisse Festsetzungen zur Entwässerung des Plangebiets mit in die Planung eingeflossen.

4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus drei bebauten Parzellen, die über die Bundesstraße „Malmedyer Straße“ erschlossen. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher. Durch die Veränderung der Baufläche wird zwar eine Ausdehnung in den Gartenbereich ermöglicht, eine Grundflächenzahl war bislang eben auch nicht festgesetzt.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Kalterherberg Nr.4.1
„Erweiterung Seniorenresidenz“

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

6.2 Bodenschutz

Um einen möglichst unbeschadeten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu erzielen, sind entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit diesem in die Planung aufgenommen worden.

6.3 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 1. Diese Tatsache könnte ggfls für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

7. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer privaten Bauabsicht auf Veranlassung eines privaten Antragstellers notwendig. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von diesem Antragsteller getragen.

Monschau, den 09.Dezember 2014

Margareta Ritter
Bürgermeisterin