

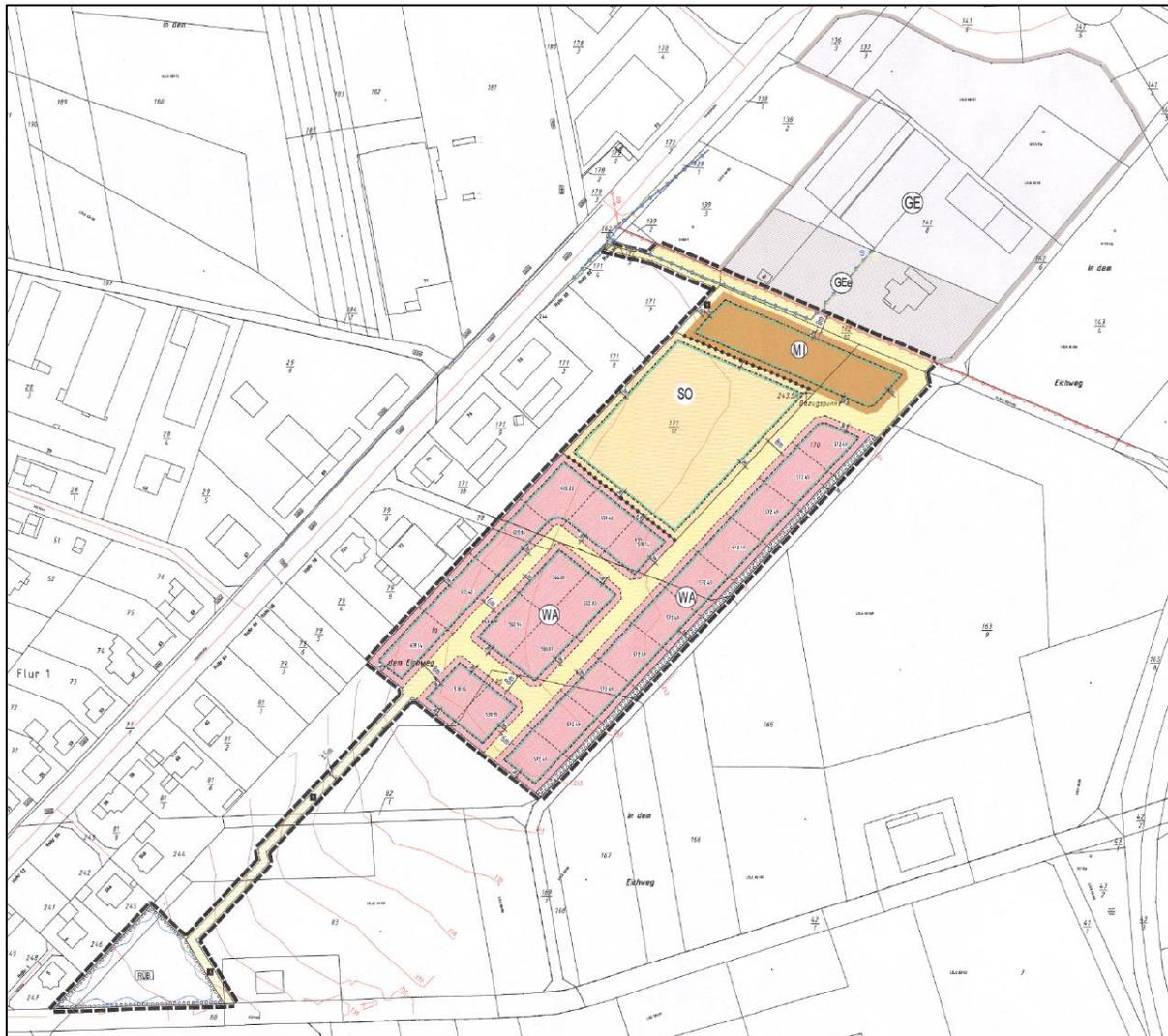


Gemeinde Beselich

Bebauungsplan „In dem Eichweg II / Hinter der Hauptstraße“, 1. Änderung

(vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

Begründung



Plankarte des Bebauungsplanes „In dem Eichweg II / Hinter der Hauptstraße“

Inhalt

1	Anlass, Regelungsinhalte	3
2	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	3

Wetzlar, Juni 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Regelungsinhalte

Das im Bebauungsplan „In dem Eichweg II / Hinter der Hauptstraße“ festgesetzte Sondergebiet dient dazu, die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Bau einer Seniorenwohnanlage und von Betreutem Wohnen zu schaffen.

Eine zeitnahe Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung steht nicht in Aussicht. Zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklungsabsichten besteht Anlass, die getroffenen Festsetzungen klarstellend umzuformulieren.

Es soll vermieden werden, dass das Teilgebiet mit allgemeiner Wohnnutzung bebaut wird und damit die Flächen für den vorgesehenen Nutzungszweck nicht mehr ausreichen werden.

Nach den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist in den als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ festgesetzten Plangebietsteilen die Errichtung von

- Wohnungen,
- Wohnungen für betreutes Wohnen,
- Wohnungen für die ambulante Pflege und
- Räumen für gesundheitsnahe Dienstleistungen

zulässig.

Mit dem Änderungsplan werden die Festsetzungen dahingehend geändert, dass ein allgemeines Wohnen ausgeschlossen ist und nur Einrichtungen für betreutes Wohnen und die ambulante Pflege sowie den dafür erforderlichen technischen Einrichtungen und zugeordneten, gesundheitsnahen Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie, Logopädie) zulässig sind.

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. zur Zulässigkeit von Nutzungen wird die Gestaltungssatzung um einen Passus ergänzt, nach dem Anlage von Schottergärten unzulässig ist.

2 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplanes eine klarstellende Anpassung der zulässigen Nutzungen bzw. Anlagen in den als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzten räumlichen Teilen. Die klarstellende Umformulierung der Festsetzung ist der einzige Änderungspunkt des Bebauungsplanes.

Die Planänderung berührt die mit dem bestehenden Bebauungsplan definierten Grundzüge der Planung nicht, sie wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden durch schriftliche Information über das Änderungsverfahren parallel beteiligt, ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme während der Offenlegungsfrist gegeben.

Es ist nicht erkennbar, dass die Planung zu neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die öffentlichen Belange führen wird. Im gebauten Bestand sind keine Veränderungen zu erwarten, insbesondere kommt es zu keiner Erweiterung der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit im Gebiet.