

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt**

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: M.Sc. Sebastian Schütt  
Erkelenz, den 06.01.2016



## Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Beschreibung des Plangebietes .....	3
	2.2 Bisheriger Planinhalt .....	3
<b>3</b>	<b>PLANÄNDERUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>6</b>

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ wurde bereits 2007 als Satzung beschlossen. Die Vermarktung, der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Grundstücke hat unterschiedliche Konflikte aufgezeigt:

### Änderungsbereich 1:

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstück 803 eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ fest. Ein Bedarf für diese Nutzung besteht aus unterschiedlichen Gründen nicht. So sind auf den privaten Grundstücksflächen bereits 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Zudem sind die Erschließungsstraßen des Plangebietes in einer solchen Breite ausgebaut, dass auch in diesen Flächen zahlreiche, zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden können.

### Änderungsbereich 2:

Das Grundstück Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstück 797 ist lediglich über eine 3 m breite Anschlussstelle an eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ erschlossen. Garagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies führt in der Summe dazu, dass unverhältnismäßig große Teile des Grundstückes versiegelt werden müssen, um eine erschlossene Garage zu errichten. Ferner wäre die Garage nur mit zahlreichen Rangierbewegungen erreichbar.

### Änderungsbereich 3:

Die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstücke 630, 763, 764 und 765 sind allesamt über einen Wendehammer, welcher lediglich für PKWs dimensioniert wurde, sowie einen hieran anschließenden Stich erschlossen. Hierdurch wird die Erschließung der vorgenannten Grundstücke auf eine sehr kleine Fläche konzentriert. Ferner wird die Bebauung der Grundstücke durch die festgesetzten Baugrenzen derart eingeschränkt, dass in Bezug auf die Errichtung der erforderlichen Zufahrten eine nicht ausreichende Flexibilität entsteht. Es sind Platzverhältnisse zu befürchten, die das Wenden von Fahrzeugen erheblich erschweren oder unmöglich machen. Durch regelmäßige Wendemanöver innerhalb der kleinflächigen „Öffentlichen Verkehrsflächen“ wäre ein Gefahrschwerpunkt zu befürchten.

### Änderungsbereich 4:

Das Grundstück Gemarkung Gangelt, Flur 7, Teile der Flurstücke 754 und 755 wird durch unterschiedliche Faktoren in seiner Bebaubarkeit eingeschränkt. Zum einen grenzt es in Richtung Norden und Osten an „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“. Zudem wird es lediglich über einen 3 m breiten Anschluss an einen Wendehammer erschlossen. In seinem Südosten befinden sich auf einem Nachbargrundstück alte Gehölze, die bis in das Grundstück hineinragen. Eine Beeinträchtigung dieser Gehölze durch Bebauung soll vermieden werden. Insgesamt wird die Ausnutzbarkeit des Grundstückes damit unangemessen eingeschränkt. Insbesondere, da das Grundstück mit über 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vergleichsweise groß ist.

### Änderungsbereich 5:

Das Grundstück Gemarkung Gangelt, Flur 7, südlicher Teil des Flurstückes 724 wird durch den Bebauungsplan Nr. 58 als „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Ein Bedarf für diese Nutzung besteht aus unterschiedlichen Gründen nicht. So sind auf den Privaten Grundstücksflächen bereits 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Zudem sind die Erschließungsstraßen des Plangebietes in einer solchen Breite ausgebaut, dass auch in diesen Flächen zahlreiche, zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden können. Im Gegensatz dazu herrscht im Wohngebiet jedoch ein Bedarf nach einem Spielplatz, da im Wohngebiet auch zahlreiche junge Familien wohnen. Ein solcher ist bisher nicht vorhanden.

**In diesem Zusammenhang ist die Änderung des der Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden, zeichnerischen Festsetzungen geändert werden. Ziel der Planung ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht den Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse entsprechen bzw. dem tatsächlichen Bedarf des Wohngebietes widersprechen, bauleitplanerisch und damit nachhaltig zu korrigieren. Zu diesem Zweck sollen die o.g. Konflikte durch gezielte Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen gelöst werden.

## **2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Gangelt und umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstücke 724, 763, 764, 796, 797, 802 und 803 sowie Teile der Flurstücke 754 und 755. Es wurden all diejenigen Flurstücke in den Änderungsbereich aufgenommen, die durch die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen direkt berührt werden.

### **2.2 Bisheriger Planinhalt**

Der gegenwertig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 58 setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl von 0,8
- Zahl von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß
- Maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m
- Maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

Die Textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

## **3 PLANÄNDERUNG**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ werden die folgenden Änderungen vorgenommen:

### Änderungsbereich 1:

Auf dem Grundstück Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstück 802 soll die bestehende Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ aufgehoben werden. Ferner soll die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und dem Flurstück 803 zugeschlagen werden. Hierdurch entsteht ein großzügiges Grundstück,

welches eine nördlich Bebauung mit südlich liegendem Garten und demnach eine Förderung gesunder Wohnverhältnisse ermöglicht. Ferner kann das Hauptgebäude hiermit in der Flucht der angrenzenden Bebauung errichtet werden, wodurch klare Raumkanten in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum entstehen. Das Baufenster wird derart angepasst, dass es zu den westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,0 m einhält und dabei eine Tiefe von 18,0 m aufweist.

#### Änderungsbereich 2:

Die Baugrenzen des Grundstückes Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstück 797 werden in einer solchen Weise angepasst, dass sie zu den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen keinen Abstand einhalten. Hierdurch entstehen eine größere Flexibilität bei der Bebauung des Grundstückes und die Möglichkeit der Errichtung einer grenzständigen Garagenbebauung. Die Erschließung des Grundstückes wird deutlich vereinfacht. Insbesondere, da die Garagen in der Flucht der Erschließungsstraße errichtet und die Zahl der Rangierbewegungen reduziert werden können. Durch die Reduzierung der erforderlichen Versiegelung sowie die Beseitigung eines Gefahrenschwerpunktes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung wird von der Festsetzung von „Flächen für Garagen“ abgesehen. Aus dem gleichen Grund wird die Baugrenze des nördlich angrenzenden Flurstückes 796 ebenfalls bis an den Fußweg verlängert.

#### Änderungsbereich 3:

Um die bestehende Erschließungssituation zu entzerren soll das Baufenster der Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstücke 763 und 764 über seine gesamte Breite eine Tiefe von 16 m erhalten. Damit können die zu errichtenden Garagen weiter von der öffentlichen Verkehrsfläche abrücken und die Fahrzeuge können bereits auf den privaten Grundstücksflächen gewendet werden. Wendemanöver innerhalb der „Öffentlichen Verkehrsfläche“ sind somit nicht mehr erforderlich, wodurch ein Gefahrenschwerpunkt behoben und gesunde Wohnverhältnisse gefördert werden.

#### Änderungsbereich 4:

Das Baufenster auf dem Grundstück Gemarkung Gangelt, Flur 7, Teile der Flurstücke 754 und 755 wird in Richtung Norden derart erweitert, dass es zu den Grundstücksgrenzen sowie zu den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, einen Abstand von 3,0 m einhält. Somit entsteht die Möglichkeit, mit der Bebauung von der südlichen Grundstücksgrenze abzurücken, den Einfahrtsbereich zu entzerren und die bestehende Bepflanzung zu schonen.

#### Änderungsbereich 5:

Auf dem Grundstück Gemarkung Gangelt, Flur 7, südlicher Teil des Flurstückes 724 wird die Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ zu der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ geändert. Hiermit kann der Bedarf nach einem öffentlichen Spielplatz innerhalb des Wohngebietes gedeckt und das Plangebiet mit einer zusätzlichen Qualität ausgestattet werden.

Zur Abrundung der Planung wird die nördlich angrenzende „Öffentliche Grünfläche“ in die Änderung einbezogen. Die Wegeverbindungen innerhalb der Spielplatzfläche sollen frei gestaltet werden. Da demnach keine Erforderlichkeit für die nördlich angrenzende Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ mehr besteht, wird diese aufgehoben.

Ferner wird die bestehende, nördlich gelegene Festsetzung „Gemeinbedarf“ aufgehoben. Durch diese Festsetzung sollte die Errichtung von Stromkästen, welche für das Plangebiet erforderlich sind, planungsrechtlich abgesichert werden. Tatsächlich wurden die Stromkästen jedoch an anderer Stelle errichtet. Insofern besteht auch für diese Festsetzung keine Erforderlichkeit mehr.

Die aufgehobenen Festsetzungen werden in die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ einbezogen. Hierdurch entsteht ein großzügiger Spielplatz, welcher durch den direkten Zusammenhang mit der freien Feldflur, über eine besondere Qualität verfügt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da das Ziel eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes durch die Planung gefördert wird. Die durch die Änderung begründeten Sachverhalte stellen einen jeweiligen Einzelfall in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. An keiner anderen Stelle des Bebauungsplanes existieren Grundstücke, welche in ihrer Ausnutzbarkeit vergleichbar eingeschränkt werden oder bei denen kein begründeter Bedarf für die Festgesetzten Nutzungen besteht.

#### **4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ die Versiegelung insgesamt reduziert werden kann. Insbesondere da zwei öffentliche Verkehrsflächen aufgehoben werden, die gem. den bisherigen Festsetzungen zu 100 % versiegelt worden wären. Im Bereich des Flurstückes 724 wird an Stelle des Parkplatzes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, wodurch die Versiegelung auf fast 0 % reduziert werden kann. Auf dem Flurstück 802 wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Der maximal zulässige Grad der Versiegelung beträgt demnach 60 %. Im Übrigen bleibt die Grundflächenzahl bei allen weiteren Änderungen unangetastet, so dass die Versiegelung an diesen Stellen nicht über das bisher zulässige Maß hinausgeht.

Durch die Erweiterung bisheriger Baugrenzen entsteht zudem die Möglichkeit, bestehende Bepflanzungen zu schonen und Eingriffe zu vermeiden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Nachbarliche Belange bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht begründet.

Auf dem Flurstück 802 wird eine Parkplatzfläche durch Wohnbebauung ersetzt. Demnach kommt es insgesamt zu einer Reduzierung der Versiegelung und der zu erwartenden Lärm- und Abgasimmissionen. Ferner ist das östlich angrenzende Grundstück bisher weder bebaut noch verkauft. An dieser Stelle wird demnach nicht in eine bestehende, nachbarschaftliche Situation eingegriffen. Zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird ein größerer Abstand entstehen, als es nach den bisherigen Festsetzungen der Fall gewesen wäre. Somit entstehen auch an dieser Stelle keine nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen.

Auf dem Flurstück 797 werden die Baugrenzen in einer solchen Art erweitert, dass sie zu den öffentlichen Fußwegen keinen Grenzabstand einhalten. In der erweiterten Grundstücksfläche kann aus bauordnungsrechtlichen Gründen, in einem Abstand von unter 3 m zur Grundstücksgrenze, alleinig eine Garage o.ä. mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m errichtet werden (§ 6 Abs. 1 BauO NRW). Aus Gründen der planerischen Gleichbehandlung wurde diese Fläche nicht als Fläche für Garagen festgesetzt. Das Hauptgebäude kann aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht grenzständig errichtet werden. Da der Fußweg über eine vergleichsweise großzügige Breite von 3 m verfügt, wird dieser nicht durch die Zulässigkeit einer einseitig grenzständigen Garagenbebauung beeinträchtigt.

Auf den Flurstücken 763 und 764 werden die Baugrenzen in Richtung Norden erweitert. Somit halten sie zu den nördlich angrenzenden Grundstücken einen Abstand von 9 m ein. Bei einem so hohen Abstand ist von keinen nachbarschaftlichen Konflikten auszugehen.

Auf Teilen der Flurstücke 754 und 755 wird die bestehende Baugrenze ebenfalls in Richtung Norden erweitert. Da die hieran angrenzenden Flächen durch Festsetzung von Bebauung freizuhalten sind, ist von dem Erhalt ausreichend großer Freiflächen auszugehen.

An der Stelle eines Parkplatzes wird auf dem Flurstück 724 ein Spielplatz festgesetzt. Hierdurch kommt es insgesamt zu einer Reduzierung von Versiegelung sowie Lärm- und Abgasimmissionen. Im Sinne der Rechtsprechung sind die Geräusche, welche von einem Kinderspielplatz ausgehen, nicht als Lärm zu verstehen. Demnach sind auch in diesem Zusammenhang keine nachbarschaftlichen Konflikte zu erwarten.

## 5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da lediglich eine für die Grundkonzeption der Planung unbedeutende Festsetzung geändert wurde. Mit der 3. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ als Satzung beschlossen hat.