

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkuhle“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden**

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 28.02.2017



## Inhalt

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

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Um Blickbeziehungen in den Landschaftsraum bauleitplanerisch zu sichern, wurden innerhalb der zurückliegenden Bebauungspläne der Gemeinde Gangelt die Baufenster derart geschnitten, dass nach spätestens fünf Grundstücken eine städtebauliche Zäsur erfolgte. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass diese Zäsuren zu erheblichen Problemen bei der Vermarktung der späteren Grundstücke führen.

Die Grundstücksaufteilungen können in einem Bebauungsplan nicht abschließend festgelegt werden. Demgemäß werden die Aufteilungen bei dem späteren Verkauf – um den individuellen Bauwünschen der Käufer zu entsprechen – gegenüber der ursprünglichen Planung angepasst. Dies führt dazu, dass die angedachten Zäsuren regelmäßig zu einer erheblichen und ungewollten Einschränkung der tatsächlich entstehenden Grundstücke führen. Da dies nicht der Absicht der Gemeinde Gangelt entspricht, ist es bereits zu zahlreichen Änderungen von Bebauungsplänen gekommen, innerhalb derer sich die oben bezeichnete Problematik ergeben hat.

Zudem hat sich gezeigt, dass innerhalb einer Baufenstertiefe von 16 m keine ausreichenden Gestaltungsspielräume bestehen, um die in jüngerer Zeit regelmäßig angefragten Gebäudetypen zu realisieren. Aufgrund immer kleiner werdender Grundstücksgrößen verbleiben oftmals keine ausreichenden Flächenreserven, um Nebenanlagen, beispielsweise Gartenhäuser im hinteren Grundstücksbereich zu errichten. Aus diesem Grund sehen viele moderne Grundrisse vor, Abstellräume baulich mit dem Hauptgebäude zu verbinden. Dies setzt jedoch nach den nun vorliegenden Erfahrungswerten voraus, dass Nebenräume in einer Tiefe von bis zu 18 m, gemessen von der vorderen Baugrenze, zulässig sind.

Um die Anzahl der Änderungsverfahren zu reduzieren, beabsichtigt die Gemeinde Gangelt in dem Rahmen zukünftiger Bebauungspläne von Zäsuren in den Baufenstern Abstand zu nehmen und die Errichtung von Nebenanlagen in einer Baufenstertiefe von 18 m zu ermöglichen. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollen ferner innerhalb derjenigen Baugebiete, für die ein Bebauungsplan bereits aufgestellt wurde, die bauliche Umsetzung bzw. die Vermarktung jedoch noch nicht erfolgt ist, die diesbezüglichen Festsetzungen angepasst werden.

**In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkühle“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist die Festsetzung durchgehender Baufelder sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der oben bezeichneten Grundstücksbereiche, um so unangemessene Einschränkungen der Baufreiheit zu vermeiden sowie die Entstehung eines qualitativ hochwertigen Baugebietes und gesunder Wohnverhältnisse zu fördern. Die Umsetzung der Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes, also die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteiles, wird durch diese Änderung nicht gefährdet. Da demgemäß auch die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, ist die Änderung in dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen.

## 2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Birgden (4558), Flur 9, Flurstücke 27, 84 und 379 sowie Teile der Flurstücke 31, 32, 362, 363 und 378. Die Verfahrensgrenzen umfassen damit eine Fläche von etwa 2 ha. Derzeit unterliegen die Flächen fast vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Westen und Osten befinden sich zudem Fuß- bzw. Wirtschaftswege innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet soll kurzfristig zu einem Baugebiet entwickelt werden.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von bestehender Wohnbebauung. Die westliche Plangebietsgrenze wird gebildet durch die Trasse einer historischen Eisenbahn mit dahinter liegenden, weitestgehend kleinteiligen Wohn- und Gewerbestrukturen. Südlich befindet sich ein neu angelegter Spielplatz. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Die Erschließung des Plangebietes soll über zwei Anschlüsse an die nördlich gelegene Straße „Philippenkühle“ erfolgen. Die Wirtschaftswege innerhalb des Plangebietes sollen ausgebaut werden und so die interne Erschließung optimieren.



**Abbildung 1:** Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

## 2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden,
- allgemeine Wohngebiete,
- maximal zweigeschossige Bebauung,
- maximale Firsthöhe baulicher Anlagen von 10,50 m,
- maximale Traufhöhe baulicher Anlagen von 6,50 m,
- Grundflächenzahl von 0,4,
- Einzel- und Doppelhäuser,
- Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Abwasser“ und „Elektrizität“,
- private Grünflächen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen sowie
- Flächen für Garagen.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

### 3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Zäsuren innerhalb der bestehenden Baugrenzen geschlossen werden. Hierdurch können eine angemessene Baufreiheit im Sinne der planerischen Zurückhaltung erzielt und weitere Änderungsverfahren voraussichtlich vermieden werden. Ferner wird der Gestaltungsspielraum innerhalb des Plangebietes erweitert, indem hinter den bisher festgesetzten Baugrenzen, 2 m tiefe „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ festgesetzt werden. Die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung 4.2 des bestehenden Bebauungsplanes steht der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen entgegen:

*Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Um die Zulässigkeit baulicher Nutzungen innerhalb dieser Flächen entsprechend der Ziele dieser Bebauungsplanänderung zu regeln, wird die textliche Festsetzung 4.2 wie folgt geändert:

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Nebenräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Nebenräume in der Verlängerung der Garage bzw. des Carports errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.*

### 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt und demnach keine über das bestehende Maß hinausgehenden Versiegelungen begründet werden. Es handelt sich um eine Verschiebung der Bebaubarkeit, nicht jedoch um eine Erhöhung. Von dieser Verschiebung sind ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Da das Plangebiet bisher unbebaut ist, bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkuhle“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Würde der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt geändert, so könnte nicht ausgeschlossen werden, dass in bereits bestehende nachbarschaftliche Zusammenhänge eingegriffen werden müsste. Insofern ist die zeitliche Erforderlichkeit gegeben, den Bebauungsplan bereits jetzt zu ändern.

Durch eine gegenüber dem Hauptgebäude versetzte Garage können – auch in Bereichen mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen – ein wirksamer Sichtschutz in den dem Hauptgebäude nachgelagerten Terrassenbereichen sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Insofern werden nachbarschaftliche Belange durch die Bebauungsplanänderung sogar begünstigt.

Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

Weiterhin bleibt die bisherige Entwässerungskonzeption von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkuhle“ unberührt. Der bestehende Bebauungsplan sieht vor, das anfallende Schmutzwasser in das bestehende Kanalnetz einzuleiten und das anfallende, unbelastete Niederschlagwasser zentral zu versickern. Hiergegen wurden von der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkuhle“ keine Bedenken erhoben. Die Versickerungsfähigkeit der vorliegenden Böden wurde gutachterlich nachgewiesen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik: Projekt 15-04 AW, Philippenkuhle in Birgden – Gemarkung Birgden, Flur, 9, Flurstück 31 – Ergebnis der ergänzenden hydrogeologischen Untersuchung. Aachen, 13.07.2015

## 5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkühle“ als Satzung beschlossen hat.