

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 19.01.2017



Inhalt

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

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine zeichnerische Festsetzung geringfügig erweitert werden. Ziel der Planung ist es, eine unbeabsichtigte Härte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ bauleitplanerisch – und damit nachhaltig – zu korrigieren.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Grundstücke entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes z.T. mit einer Baufenstertiefe von 12 m, 13 m bzw. 15 m aufgrund der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange deutlich die im restlichen Plangebiet festgesetzten Baufenstertiefen von 18 m unterschreiten. Durch eine Verkehrsmessung des Kreises Heinsberg konnte nun nachgewiesen werden, dass anstatt der ursprünglich angenommenen 2.800 Fahrzeuge lediglich 600 Fahrzeuge die neu erstellte Gemeindeverbindungsstraße befahren. Daraus ergeben sich neue Umstände bzgl. der Einhaltung der Immissionswerte innerhalb des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund erscheinen die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen, die die Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke erheblich einschränken, unangemessen.

Um daher die Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke auf ein der Grundstücksgröße angemessenes Maß zu erhöhen, soll der Bereich der südlichen, überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Tiefe von 13 m (im Westen) bzw. 16 m (im Osten) erweitert werden. Die Unterschiede in der Tiefe der Baufenster ergeben sich daraus, dass innerhalb des Bebauungsplanes ein Versprung der Straßenflächen die im Westen gelegenen Grundstückstiefen deutlich verkleinert. Um somit die bestehenden Gartenbereiche nicht unverhältnismäßig einzuschränken sowie um einen einheitlichen Abschluss der Baufenster gegenüber der südlich angrenzenden Gemeindestraße gewährleisten zu können, ist der Unterschied innerhalb der Baufenstertiefen erforderlich.

Eine Erweiterung der Baufenster ist zudem mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da die Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ der 16. BImSchV sowie der DIN 18005 eingehalten werden (Michael Mück, Büro für Schallschutz, Umweltkonzepte- und Messungen, März 2016).

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine zeichnerische Festsetzung geringfügig erweitert werden. Ziel der Planung ist es, eine unbeabsichtigte Härte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ bauleitplanerisch – und damit nachhaltig – zu korrigieren.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ durch die Ergänzung der Festsetzungen 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 befindet sich in der Ortslage Birgden der Gemeinde Gangelt, Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ entlang der neu erstellten Gemeindeverbindungsstraße und damit die Grundstücke Gemarkung Birgden, Flur 9, Flurstücke 477, 476, 475, 453, 463, 462, 424, 423, 422, 461, 460, 459, 458, 480 und 481 (vgl. Abbildung 1). Die Flächengröße entspricht somit ca. 0,8 ha.

Das Plangebiet grenzt im Westen und im Norden an die Plangebietsstraße „Heinrich-Aretz-Straße“ an. Im Osten schließen weitere Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ an. Im Süden grenzt der Änderungsbe-
reich an die neu erstellte Gemeindeverbindungsstraße.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes werden derzeit erschlossen und bebaut.

3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ geringfügig erweitert werden.

Um die Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke zu erhöhen und gleichzeitig die immissionsschutzrechtlichen Belange einzuhalten, sollen die Baufenster im Bereich der Flurstücke Gemarkung Birgden, Flur 9, Flurstücke 481, 480, 458, 459, 460 und 461 um 1 m auf 13 m Tiefe sowie die Baufenster im westlichen Bereich auf den Flurstücken Gemarkung Birgden, Flur 9, Flurstücke 422, 423, 424, 462, 463, 453, 475, 476 und 477 um 1 m bzw. 3 m auf 16 m Tiefe in Richtung Süden erweitert werden.

Eine solche Festsetzung ist mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da die Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ der 16. BImSchV sowie der DIN 18005 eingehalten werden (Michael Mück, Büro für Schallschutz, Umweltkonzepte- und Messungen, März 2016).

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 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.

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst, da die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, die zusätzlichen Möglichkeiten zur Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf ein verträgliches Maß beschränkt werden und die Erweiterung der Baugrenzen, im Sinne der bauleitplanerischen Gleichbehandlung, innerhalb aller Grundstücke vorgenommen wird, die bisher durch vergleichsweise kleine Baufenster eingeschränkt wurden.

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 die Zielsetzung des Bebauungsplanes, einer planerischen Gleichbehandlung durch die Änderung gefördert wird. Mit der 2. 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. 63 „Im Jankerfeld III“ als Satzung beschlossen hat.