

BEGRÜNDUNG
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54
„Gangelt – Nord / III“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt



Impressum

Februar 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL.....	3
2	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2.3	Bisheriger Planinhalt	4
3	PLANÄNDERUNG	5
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1	Umweltauswirkungen	6
4.2	Nachbarschaftliche Belange.....	6
5	VERFAHREN	6

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Gangelt hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt. Um den gemeindlichen Zielsetzungen der planerischen Gleichbehandlung sowie Zurückhaltung zu folgen, wurden den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einheitliche Kriterien zu Grunde gelegt, die einen großzügigen Gestaltungsspielraum ermöglichen. Vergleichbar einheitliche bzw. großzügige Planungskriterien sind bei den weiter zurückliegenden Bauleitplanverfahren im Norden der Ortslage Gangelt (Baugebiete Gangelt Nord II bis IV) nicht erkennbar. Infolgedessen kommt es in den räumlichen Geltungsbereichen der betroffenen Bebauungspläne zu einer ungewollten Einschränkung gegenüber den Festsetzungen des unmittelbar benachbarten Bebauungsplanes Gangelt Nord V. Dies stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der bauleitplanerisch und damit nachhaltig bewältigt werden soll.

In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt – Nord / III“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung es, die Gestaltungsspielräume in den Baugebieten Gangelt Nord II bis IV zu erweitern. Zu diesem Zweck soll in den vorgenannten Baugebieten die Errichtung von über die hintere Baugrenze hinausgehenden Terrassenüberdachungen ermöglicht werden. Die gewählte Vorgehensweise ermöglicht neben der behutsamen Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten zugleich den Erhalt der aufgelockerten Bebauungsstruktur. Somit ist davon auszugehen, dass die Planung keine neuen städtebaulichen Missstände, z.B. die Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades, auslösen wird.

Ein weiteres Planungsziel besteht darin, die Beschränkung der hinteren Einfriedung auf Hecken oder durchgrünte Maschendrahtzäune aufzuheben, da insbesondere die Beschränkung auf Maschendrahtzäune nicht mehr zeitgemäß erscheint. So stellen beispielsweise Stabgitterzäune hochwertige Alternativen dar, die zu einem attraktiven Ortsbild beitragen können. Aus diesem Grund soll die Einfriedung der hinteren Grundstücksgrenzen lediglich auf eine Höhe von 2,0 m beschränkt werden. Die weitere Ausgestaltung bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen.

Die Umsetzung der Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes, also die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Baugebietes, wird durch diese Änderung nicht gefährdet. Da demgemäß auch die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, ist die Änderung in dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die verfahrensgegenständlichen Flächen umfassen den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt – Nord / III“ und somit die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstücke 638, 657 bis 662, 664 bis 673, 676 bis 680, 684 bis 693, 695, 697 bis 700, 703 bis 706, 709, 846, 847, 851 bis 853 sowie Teilflächen der Flurstücke 591 und 637 sowie darüber hinaus die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstücke 127 und 132 sowie Teile der Flurstücke 122 und 133. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,5 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dr.-von-den-Drisch-Straße, die Wolfsgasse sowie die Hermann-Josef-Claeßen-Straße. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden, wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen, durch eine kleinteilig strukturierte Wohnbebauung charakterisiert. Die südlich gelegenen Baugebiete unterliegen

einer gemischten Nutzung und sind vergleichsweise dicht, teilweise geschlossen bebaut. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Diese unterliegen einer vorwiegend ackerbaulichen Nutzung.

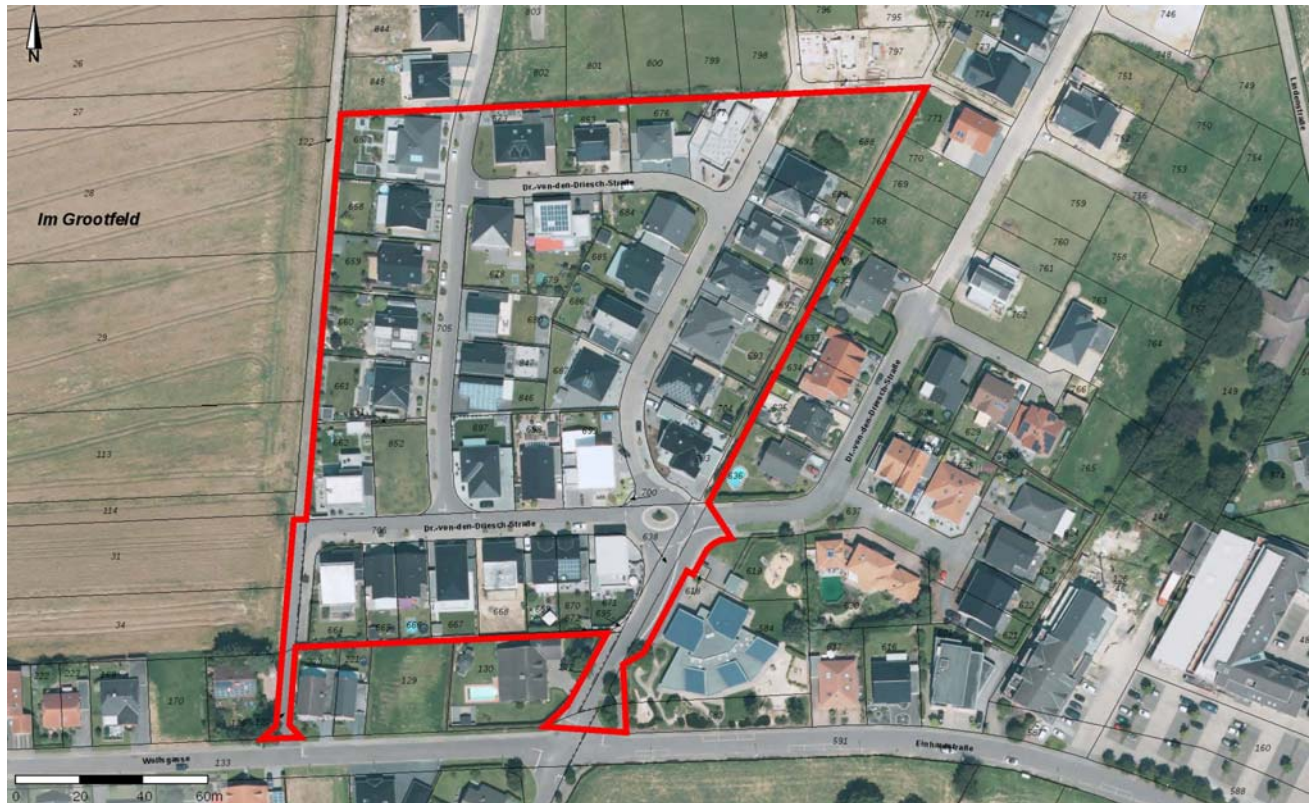


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, weist das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden¹. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Gangelt werden als Art der baulichen Nutzung die Darstellungen „Wohnbaufläche getroffen. Die zeichnerischen Vorgaben der übergeordneten Planinstrumente betreffen somit die Art der baulichen Nutzung. Die Anordnung von Nebenanlagen bleibt den nachgelagerten Planungsebenen überlassen. Insofern bestehen keine Konflikte mit der geplanten Bebauungsplanänderung.

2.3 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m als Höchstmaß definiert wird,
- eine offene Bauweise die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird,

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 15

- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden,
- Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien sowie den Zweckbestimmungen „Fläche für Fußgänger und Radfahrer“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- private Grünflächen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- eine Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung soll die Errichtung von über die hintere Baugrenze hinausgehenden Terrassenüberdachungen ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund werden die textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

3.4 Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 4,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückszuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig.

3.5 Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

Darüber hinaus soll die Einfriedung der hinteren Grundstücksgrenzen lediglich auf eine Höhe von 2,0 m beschränkt und die weitere Ausgestaltung dieser Einfriedungen den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen werden. Demnach wird die nachfolgende, textliche Festsetzung aufgehoben:

7.5 Zwischen Straßenbegrenzung und Baugebieten sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebäudefläche und Straßenbegrenzung dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen und sind nur als Hecken oder durchgrünte Maschendrahtzäune zulässig.

Und wie folgt neu gefasst:

7.5 Zwischen Straßenbegrenzung und Baugebieten sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebäudefläche und Straßenbegrenzung dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen.

Ferner bleiben alle weiteren textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt – Nord / III“ von der 5. Änderung unberührt. Durch die geplante Änderung kann das Planungsziel, also die behutsame Erweiterung der bisher festgesetzten Gestaltungsspielräume bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, erfüllt werden. Ob eine Terrassenüberdachung über die Baugrenzen hinaus errichtet werden darf wird daran gebunden, dass öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn die durch grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan abgesicherten Bepflanzungen durch eine entsprechende Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Durch die 5. 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 Flächen betroffen, die bereits gemäß dem bestehenden Bebauungsplan, z.B. durch Nebenanlagen bebaut und versiegelt werden dürften.

4.2 Nachbarschaftliche Belange

Eine von der Planung ausgehende, erhebliche Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange ist nicht zu erwarten. Die geänderten textlichen Festsetzungen betreffen den gesamten räumlichen Geltungsbereich und damit alle vom Bebauungsplan erfassten Baugrundstücke. Insofern entsteht durch die Änderung keine Ungleichgewichtung der Bebauungsmöglichkeiten. Ferner eröffnen die geänderten textlichen Festsetzungen zusätzliche Möglichkeiten, zur baulichen Abschirmung von Blickbeziehungen in benachbarte Gärten. Somit ist keine planbedingte Gefährdung der Privatsphäre, sondern vielmehr eine diesbezügliche Förderung zu erwarten.

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 für die Grundkonzeption der Planung unbedeutende Festsetzungen geändert wurden. Mit der 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt – Nord / III“ als Satzung beschlossen hat.