

BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70
„Philippenkuhle“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden

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	5
4.1	Umweltauswirkungen	5
4.2	Nachbarschaftliche Belange.....	5
5	VERFAHREN	5

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Philippenkuhle“ setzt in der aktuell gültigen Fassung der 1. Änderung Baufenster fest, die sich am Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraßen orientieren. Der Eigentümer des südlich gelegenen Grundstücks Gemarkung Birgden, Flur 9, Flurstück 542 beabsichtigt u.a. die Errichtung eines Einfamilienhauses, welches sich nicht am Straßenverlauf, sondern an der Ausrichtung des südöstlichen Baufensters orientiert. Dies ist gemäß den bestehenden Festsetzungen nicht möglich, steht der Grundkonzeption des Bebauungsplanes jedoch nicht entgegen. Denn hierdurch könnte entlang der südöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine einheitliche Gebäudezeile planungsrechtlich abgesichert werden. Da die Grundkonzeption durch das geplante Vorhaben nicht konterkariert wird somit eine planerische Ungleichbehandlung nicht begründet und die Entstehung eines städtebaulichen Missstandes nicht erwartet wird, beabsichtigt die Gemeinde Gangelt die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Vorhabens.

In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkuhle“ in der aktuell gültigen Fassung der 1. Änderung erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist die Erweiterung der bisher festgesetzten Baugrenzen im Bereich der verfahrensgegenständlichen Flächen. Da die Grundzüge der Planung 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



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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkuhle“ umfasst das Grundstück Gemarkung Birgden, Flur 9, Flurstück 542 und damit alle Grundstücke, die von der geplanten Änderung der zeichnerischen Festsetzungen unmittelbar betroffen sind, bzw. eine Fläche von ca. 2.080 m².

Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich um Baugrundstücke, die gemäß Bebauungsplan für eine allgemeine Wohnbebauung vorgesehen sind. Eine Bebauung ist bisher nicht erfolgt. Auf den nordöstlich angrenzenden Flächen wurde mit der baulichen Umsetzung von Einfamilienhäusern bereits begonnen. Die nordwestlich und südwestlich gelegenen Flächen sind mit kleinteilig strukturierten, allgemeinen Wohnnutzungen bebaut. Im Südosten befindet sich der Spielplatz „Naturnaher Spiel- und Erlebnisraum An d'r Heggeströper“.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.¹ Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Gangelt wird als Art der baulichen Nutzung die Darstellung „Wohnbaufläche“ getroffen. Die zeichnerischen Vorgaben der übergeordneten Planinstrumente betreffen somit die Art der baulichen Nutzung. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt den nachgelagerten Planungsebenen überlassen. Insofern bestehen keine Konflikte mit der geplanten Bebauungsplanänderung.

2.3 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 70 setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Zahl von zwei Vollgeschossen, eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,5 m als Höchstmaß definiert wird,
- eine Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden,
- Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien sowie den besonderen Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußgängerbereich“,
- 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,
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie
- eine Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

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

3 PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung sollen die rückwärtigen Baugrenzen des Grundstücks Gemarkung Birgden, Flur 9, Flurstück 542 um 5,0 m in Richtung Südwesten verschoben werden. Diese Verschiebung wird auf den Bereich zwischen der parallelen Verlängerung der südöstlichen Grenze der angrenzenden Verkehrsfläche und den südöstlich gelegenen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ beschränkt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung von über die hintere Baugrenze hinausgehenden Nebenräumen setzt der bestehende Bebauungsplan, im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung, eine nach Südwesten hin orientierte, 2,0 m tiefe „Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ fest. Im Bereich der geplanten Erweiterung der Baufenster wird sich die rückwärtige Baugrenze zukünftig nach Südosten orientieren. Hier setzt bereits der bestehende Bebauungsplan keine „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ fest, sodass im Rahmen der 2. Änderung auf die Festsetzung entsprechender, über den Bestand hinausgehender Flächen verzichtet wird.

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 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen betrifft einen bisher unbebauten Bereich. Dieser liegt – durch den gewählten Zuschnitt der geplanten Baugrenzen – von den angrenzenden Baugrundstücken abgewandt und orientiert sich zur Trasse der Selfkantbahn, also zu einem Bereich, der in Bezug auf Sichtbeziehungen und Privatsphäre als unempfindlich zu bewerten ist. Zudem betrifft die geplante Änderung ein Grundstück, dass – gegenüber den verbleibenden Grundstücken des Plangebietes – durch eine deutliche größere Grundstückstiefe gekennzeichnet ist. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte lässt sich von der Bebauungsplanänderung kein Änderungsbedarf für andere Flächen des Bebauungsplanes ableiten. Eine planerische Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar.

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 Um-

weltverträglichkeitsprüfung 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. 70 „Philippenkuhle“ als Satzung beschlossen hat.