

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63
„Im Jankerfeld III“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden

ENTWURF
Zur Offenlage

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 10.02.2016



Inhalt

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

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

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

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ist erforderlich, da die bestehenden Grundstücksgrenzen nicht mit den im Bebauungsplan zugrunde gelegten Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Dies ist von Bedeutung, da in dem Änderungsbereich dieses Verfahrens eine städtebauliche Zäsur durch Unterbrechung der Baugrenzen festgesetzt wurde. Die seitlichen Baugrenzen in dem Bereich dieser Zäsur sollten gem. der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ einen Abstand von jeweils 3 m zu der späteren Grundstücksgrenze einhalten. Die Grundstücke sind nach Abschluss des Verfahrens jedoch anders verkauft worden, als zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 63 vorgesehen, sodass die berücksichtigte Grundstücksgrenze um 1 m verschoben wurde, das heute festgesetzte Baufenster einen jeweiligen Abstand von 2 m bzw. 4 m zu der tatsächlichen Grundstücksgrenze einhält und eine gleichwertige Bebauung aller Grundstücke nicht möglich ist. Eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstückes wäre – in dem Vergleich zu den weiteren, in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 gelegenen Grundstücken – nicht gegeben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ soll die Zäsur der Baufenster um 1 m nach Westen verschoben werden. Dadurch passt sich das Baufenster den bestehenden Grundstücksgrenzen an, wodurch eine Gleichbehandlung sowie die Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke insgesamt gefördert werden können. Da das östliche der betroffenen Grundstücke zudem mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden soll, wären nach den jetzigen Grundstücksgrenzen und den bisher vorliegenden Baugrenzen lediglich 6,50 m für eine Bebauung vorgesehen. Durch die Verschiebung um 1 m Richtung Westen kann eine Bebauung auf 7,50 m realisiert werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert werden. Durch die Ungleichbehandlung der betroffenen Grundstücke und den nun zufälligen Abstand der Baugrenzen zu der Grundstücksgrenze wäre eine städtebauliche Begründung für die entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht mehr gegeben. Eine nicht begründete Festsetzung wäre nicht erforderlich und demnach nicht zulässig.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des der Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ 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 bestehenden Baufenster derart anzupassen, dass eine Anpassung an die gegebenen Grundstücksgrenzen erfolgt, wodurch eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes gefördert werden kann. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Baugrenzen jeweils um einen Meter in Richtung Westen verschoben werden.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ durch die Verschiebung 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 Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst Teile des Flurstückes 457, Flur 9, Gemarkung Birgden des als Allgemeines Wohngebiet 5 festgesetzten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“. Es wurden ausschließlich die beiden Grundstücke in den Änderungsbereich aufgenommen, welche von der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen betroffen sind.

Eine Neuaufteilung des Plangebietes entsprechend des Bebauungsplanes ist noch nicht abschließend erfolgt (vgl. Abbildung 1), sodass an dieser Stelle auf die ehemaligen Flurstücknummern verwiesen wird.

Die Grundstücke befinden sich inmitten eines Allgemeinen Wohngebietes. Angrenzend an die Grundstücke befinden sich im Norden, Osten und Westen weitere Wohnbebauungen. Im Süden grenzt das Grundstück an eine Lärmschutzanlage, die K3 sowie dahinter liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ werden derzeit erschlossen und bebaut.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online, abgerufen am 09.11.2015

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,
- offene Bauweise,
- Einzel- und Doppelhäuser,
- Flächen für Garagen,
- Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“,
- öffentliche und private Grünflächen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen sowie
- Lärmpegelbereiche.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die im Bebauungsplan Nr. 63 zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen um jeweils einen Meter in Richtung Westen verschoben werden. Dieser eine Meter begründet sich durch die Verschiebung der Grundstücksgrenze um einen Meter in Richtung Westen. Durch die Anpassung der Baufenster an die heutigen Grundstücksgrenzen kann eine sinnvolle Bebauung innerhalb der Grundstücke gewährleistet und zudem ein entsprechender Abstand von 6 m zwischen den Baufenstern gewahrt bleiben. Durch die Änderung der zeichnerischen Festsetzung wird eine angemessene Ausnutzbarkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen gewährleistet.

Der diese Änderung begründende Sachverhalt stellt einen Einzelfall in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. An keiner anderen Stelle des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Grundstück, welches durch die Verschiebung der Grundstücksgrenzen und die festgelegten Baufenster in einer vergleichbaren Weise eingeschränkt wird.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die 1. 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. Es handelt sich um eine Verschiebung der Bebaubarkeit, nicht jedoch um eine Erhöhung. Von dieser Verschiebung sind ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Im westlichen Grundstück des Änderungsbereiches hält die Baugrenze gem. des bestehenden Bebauungsplanes einen Abstand von 2 m zu der Grundstücksgrenze ein. Dieser Abstand wird nun auf 3 m erhöht. Bauordnungsrechtlich wäre ein Abstand von 3 m jedoch bereits heute einzuhalten, sodass durch die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich keine Einschränkung bei der Bebaubarkeit durch Hauptkörper entsteht. Eine grenzständige Bebauung durch Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich, da zu diesem Zweck „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ festgesetzt werden.

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. 63 „Im Jankerfeld III“ als Satzung beschlossen hat.