

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44
„Gangelt – Nord / II“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt



Impressum

August 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	7

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. 44 „Gangelt – Nord / II“ 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 Baustruktur. 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 Verpflichtung, im seitlichen und hinteren Grundstücksbereich eine Hecke anzupflanzen, aufzuheben. Auch hierdurch kann einer Ungleichbehandlungen in benachbarten Baugebieten entgegen gewirkt werden. 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. 44 „Gangelt – Nord / II“ und somit die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstücke 150, 151, 306, 307, 571, 583, 584, 601, 616 bis 630, 632 bis 637 und 766 sowie Teile der Flurstücke 591, 638, 762 und 763. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,4 ha.

Das Plangebiet wird von mehreren Straßen erschlossen. Im Nordwesten befindet sich die Dr.-von-den-Driesch-Straße. Im Süden die Einhardstraße. Die verbleibenden Flächen sind zum überwiegenden Teil mit kleinteilig strukturierten Wohngebieten bebaut. Im Westen befindet sich ein Kindergarten. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Dauergrünland bewirtschaftet und ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden.

Bei den umliegenden Nutzungen handelt es sich um die Siedlungsstrukturen der Ortslage Gangelt. Diese sind im Norden und Westen durch kleinteilig strukturierte Wohnnutzungen gekennzeichnet. Im Osten befinden sich Nahversorgungsan-

gebote, an die weitere kleinteilige Wohngebiete anschließen. Die südlich gelegenen Baugebiete unterliegen einer gemischten Nutzung und sind vergleichsweise dicht, teilweise geschlossen bebaut.



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 werden.¹ Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Gangelt werden als Art der baulichen Nutzung die Darstellungen „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ 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. 44 setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ als Art der baulichen Nutzung,
- Ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 2, eine Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,0 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,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“,
- Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien,
- Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume, Flächen zum Anpflanzen von Hecken und öffentliches Verkehrsgrün sowie
- eine Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

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 wird die nachfolgende textliche Festsetzung aufgehoben

3. Garagen

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge anzuordnen. Die Garagenrückseite darf die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

und wie folgt neu gefasst

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauGB) und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 *Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge anzuordnen. Die Garagenrückseite darf die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.*

3.2 *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.*

3.3 *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:

4.2 Rahmenbegrünung der privaten Grünanlagen

Maßnahme 2.1

Einfriedungen der Grundstücke mit geschnittenen Hecken.

Die Grenzen seitlich und rückwärtig, je Haus- und Grundstückseinheit, sind mit einer geschnittenen Hecke zu versehen. Unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts ist die Höhe bis 2 m frei wählbar.

Die der Anliegerseite zugewandte Grundstücksseite (Vorgarten) ist von Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen frei zu halten.

und wie folgt neu gefasst

4.2 Rahmenbegrünung der privaten Grünanlagen

Maßnahme 2.1

Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Haus- und Grundstückseinheiten sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Die der Anliegerseite zugewandte Grundstücksseite (Vorgarten) ist von Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen frei zu halten.

Ferner bleiben alle weiteren textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gangelt – Nord / II“ von der 1. 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 Bestimmung nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn die durch grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan abgesicherten Bepflanzungen durch eine entsprechende Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan auf einer alten Kataster- bzw. Vermessungsgrundlage aufbaut, würde die Digitalisierung der Planzeichnung auf Grundlage der aktualisierten Katastergrundlage zu zeichnerischen Abweichungen bzw. Ungenauigkeiten gegenüber der ursprünglichen Planung führen. Da dies nicht der Planungsabsicht der Gemeinde Gangelt entspricht, wird die ursprüngliche Planzeichnung aus dem Jahr 2002 weiterhin verwendet. Hierdurch kann die geometrische Eindeutigkeit gewahrt werden.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 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. Die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde im Januar/Februar 2018 durchgeführt. In seiner Sitzung vom 09.05.2018 hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Gangelt beschlossen, den Planentwurf mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen so anzupassen, dass eine grundsätzliche Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedungen entfällt. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erfordert die Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Auslegung der Planunterlagen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gangelt – Nord / II“ als Satzung beschlossen hat.