BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hönzel“

Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden

Impressum

Februar 2019

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
M.Sc. Ramona Grothues

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

Inhalt

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL 3

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 4
2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 4
2.2 Planungsrechtliche Vorgaben 5
2.3 Bisheriger Planinhalt 5

3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 5
3.3 Verkehrsflächen 6

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 im Jahr 1975 den Bebauungsplan Nr. 11 „Im Hönzel“ aufgestellt, welcher bereits mehrfach geändert wurde. Der Bebauungsplan enthält im geplanten Änderungsbereich Festsetzungen, welche nicht länger den derzeitigen Ansprüchen an Wohnbauflächen genügen und die Nutzungsmöglichkeiten auf der Fläche erheblich einschränken. So ist durch die aktuelle Lage der Baugrenzen eine Bebauung des Flurstücks 334 in der Flur 013, Gemarkung Birgden, nicht möglich. Das insgesamt fast 366 m² große und damit grundsätzlich für die Errichtung von einem oder mehreren Einfamilienhäusern geeignete Flurstück kann aufgrund der Lage der Baugrenzen lediglich auf einer ca. 25 m² großen Fläche bebaut werden. Durch eine Verschiebung der bisher festgesetzten Baugrenzen könnte eine marktübliche Bebaubarkeit des Flurstückes ermöglicht werden. Ferner ermöglicht auch die Lage der Baugrenzen innerhalb des Flurstücks 330 keine optimale Ausnutzung der Fläche, da die Baugrenzen einen nach heutigen Maßstäben ungewöhnlichen Abstand von ca. 10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Eine gemeinsame Verschiebung der Baugrenzen auf beiden vorgenannten Flurstücken bietet sich insbesondere an, da die Eigentümer Interesse an einer grundstücksübergreifenden Bebauung gezeigt haben. Hierdurch könnten die Flächenausnutzung weiter optimiert und positive Effekte auf die späteren Erschließungsmöglichkeiten weiterer Grundstücke erzielt werden.

Insgesamt könnte die angestrebte Verschiebung der Baugrenzen zu einer Nachverdichtung der Ortslage Birgden führen. Die Nachverdichtung bestehender Ortslagen entspricht aus mehreren Gründen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gangelt. So soll laut Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Hierdurch kann insbesondere der Boden an bisher unvorbelasteten und unbeplanten Bereichen geschützt werden. Ergänzend dazu trifft der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2018 in seinem Grundsatz 6.1-6 die Aussage, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung wie Nachverdichtungen im bereits beplanten Innenbereich den Entwicklungen im Außenbereich vorgezogen werden sollen. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Hönzel“ würde somit sowohl zur Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als auch des Grundsatzes 6.1-6 LEP NRW beitragen.

In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hönzel“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist es, die Baugrenzen auf den Grundstücken Gemarkung Birgden, Flur 13, Flurstücke 330 und 334 so zu verschieben, dass sie einen Abstand von 3,0 m zu den östlich und südlich angrenzenden, bestehenden bzw. geplanten Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch soll die Bebaubarkeit auf ein heute übliches Maß erhöht werden. Abstandsflächen von 3,0 m entsprechen dem Mindestmaß der Bauordnung NRW, unter dessen Berücksichtigung eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse regelmäßig nicht zu erwarten ist.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke nicht einzuschränken, soll weiterhin eine Verbreiterung des östlich angrenzenden Weges, von 4,5 m auf 6,0 m, planungsrechtlich abgesichert werden. Hierdurch besteht auch zukünftig die Möglichkeit, die an dem Weg liegenden Grundstücke über diesen zu erschließen.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen auf der Fläche insofern nicht, als dass die geplante Verschiebung der Baugrenzen die optimale Ausnutzung der Flurstücke ermöglicht. Würde die Baugrenze in geringerem Maße verschoben werden, könnte die Fläche zwar besser, aber noch nicht optimal ausgenutzt werden. Würde die Baugrenze näher als 3,0 m an die Straßenverkehrsfläche heranrücken, könnte dies zu einer Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes durch Störung des Ortsbildes führen und würde darüber hinaus eine planerische Ungleichbehandlung gegenüber den Regelungen der zuletzt im Gemeindegebiet aufgestellten Bebauungspläne darstellen. Somit bildet die geplante 5. Änderung die vorzugswürdige Variante zur Erfüllung der Planungsziele.

Die Grundzüge der Planung – namentlich Schaffung von Wohnraum, Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Die Baugrenzen rücken auf anderen Flurstücken bereits 3,0 m an die Straßenverkehrsfläche heran. Auch eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche ist bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes an anderer Stelle bereits erfolgt. Daher ist die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Gangelt in der Ortslage Birgden. Die verfahrensgegenständliche Fläche umfasst das Flurstück 334 und einen Teil des Flurstückes 330 in der Flur 013, Gemarkung Birgden. Die Gesamtfläche der Änderung umfasst ca. 830 m².

Das Plangebiet wird von zwei Straßenarmen der Straße „Im Hönzel“ sowohl im Süden als auch im Osten vollständig erschlossen. Das Flurstück 334 ist bisher unbebaut, auf dem Flurstück 330 befinden sich mehrere Gebäude, wovon sich zwei kleinere Bauten innerhalb des Änderungsbereiches befinden. Bei diesen handelt es sich um Nebenanlagen.

Die umliegenden Bereiche sind durch die für Dorfgebiete typische Mischung aus Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die Bebauungsdichte ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vergleichsweise hoch und z.T. geschlossen. Freiflächen sind insbesondere in den rückwärtigen Gartenbereichen, untergeordnet im öffentlichen Raum vorhanden.



Abbildung 1: räumliche Verortung des Plangebietes; Quelle: Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 01.10.2018 über https://www.tim-online.nrw.de

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Birgden – als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen. Weitere Vorgaben werden sowohl in der zeichnerischen als auch in der textlichen Darstellung des Regionalplans für den Änderungsbereich nicht getroffen. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche dargestellt. Dies ermöglicht eine Nutzung als Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet oder Urbanes Gebiet.

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung sind, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

2.3 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 11 „Im Hönzel“ setzt für den Geltungsbereich der 5. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Dorfgebiet (MD)
- eingeschossige Bauweise
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl von 0,5
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Im Hönzel“ umfasst die Flächen Gemarkung Birgden, Flur 13, Flurstück 334 eine Teilfläche des Flurstücks 330. Es wurden die Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen, die unmittelbar von der Verschiebung der Baugrenzen betroffen sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die bestehenden Baugrenzen sollen so verschoben werden, dass sie zu den bestehenden und geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m einhalten. Hierdurch wird die Errichtung von modernen Gebäudetypologien, z.B. einer Doppelhausbebauung ermöglicht.

3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches soll ein 1,50 m breiter Streifen als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt werden. Hierdurch wird planungsrechtlich abgesichert, dass der östlich angrenzende Weg in einer Gesamtbreite von 6,0 m ausgebaut und die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen perspektivisch über diesen Weg erschlossen werden können.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hönzel“ werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt. Die im Rahmen der Änderung zusätzlich festgesetzte Verkehrsfläche umfasst etwa 30 m². Diese werden nach der Umsetzung der Planung vollständig versiegelt. Vor der Änderung des Bebauungsplanes durfte diese Fläche bereits zu 60 % versiegelt werden (40 % durch Hauptanlagen und weitere 20 % durch Nebenanlagen). Demnach werden durch die Änderung des Bebauungsplanes etwa 12 m² an zusätzlicher Versiegelung begründet. Es ist davon auszugehen, dass durch diesen sehr kleinflächigen, zusätzlichen Grad der Versiegelung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Eingriffe in die Einzelbepflanzungen der privaten Gartenflächen können auch nach derzeitiger planungsrechtlicher Situation erfolgen, sodass es durch die 5. Änderung zu keinen Eingriffen in Bepflanzungen kommt, die über das bereits heute zulässige Maß hinausgehen.

4.2 Nachbarschaftliche Belange

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hönzel“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von 3,0 m, unter dessen Berücksichtigung regelmäßig von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist, wird eingehalten. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Hönzel“ nicht verändert, sodass die zulässigen Immissionen denen des Bestandes entsprechen werden.

Das Ortsbild wird durch die 5. Änderung ebenfalls nicht beeinträchtigt, vielmehr wird sich die mögliche Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches gut in die nähere Umgebung einfügen und eine Raumkante entlang des Straßenraumes bilden. Zudem sind insbesondere im Umfeld des Plangebietes überdurchschnittlich viele Freiflächenpotenziale gegeben. Eine öffentliche Grünfläche befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Flurstücks 334.

Ferner werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten der nördlich angrenzenden Grundstücksbereiche nicht eingeschränkt, da die Möglichkeit, den östlich angrenzenden Weg auf eine Breite von 6,0 m auszubauen, erst durch die Umsetzung der Planung gegeben sein wird.

5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren (§ 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 zwei für die Grundkonzeption der Planung unbedeutende Festsetzungen geändert wurden. Die Verschiebung der Baugrenzen und die Umwidmung eines 1,5m breiten Streifens in eine Verkehrsfläche haben keine Auswirkungen auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Verschiebung der Baugrenze können sogar die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum und die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben verbessert werden.

Mit der 5. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Umweltverträglichkeitsprüfungen müssen nur bei Vorhaben durchgeführt werden, die in Anlage 1 des UVPG aufgelistet werden. UVP-pflichtige Bauvorhaben werden unter Punkt 18 der Anlage 1 UVPG geführt und beinhalten ausschließlich Vorhaben, die im bisherigen Außenbereich geplant sind. Somit besteht für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Hönzel“ keine UVP-Pflicht.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000 Gebiete sind innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Auch werden keine Trittsteinbiotope oder Flugkorridore zwischen einzelnen Natura 2000 Gebieten beeinträchtigt.

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. 11 „Im Hönzel“ als Satzung beschlossen hat.