



Begründung zur Satzungsfassung der  
1 Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 18  
,Waldenrath - Kleiner Eschweg / Straetener Weg'  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## **1. Vorgaben**

### **1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich der Ersten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 ‚Waldenrath-Kleiner Eschweg / Straetener Weg‘.

Hiervon sind in der Gemarkung Waldenrath in der Flur 13 die nachfolgenden Flurstücke Nummer 55, 507,508,509,510,512, 513, 514, 515, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 525, 526, 527, 531, 532, 533 sowie in der Flur 11 das Flurstück 322 der Versickerungsanlage betroffen. Der Änderungsbereich ist ca. 1,04 ha groß.

### **1.2 Inhalt der Planung**

Im Rahmen der Ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude um eine weitere auf nunmehr maximal zwei Wohneinheiten erhöht werden. Darüber hinaus soll es ermöglicht werden, Stellplätze im Vorgartenbereich zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze zu errichten. Dies ist notwendig, um für jede Wohneinheit unabhängig nutzbare Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Bisher waren diese, wie auch Garagen, Carports und Nebenanlagen, nur innerhalb der Baugrenzen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Die Erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 erfolgt nicht im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch, da eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten zu einer Erhöhung der Wohnungsdichte im Baugebiet führt, die die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt.

Aus den vorgenannten Gründen soll die Erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da der Änderungsbereich mit insgesamt ca. 10.434 m<sup>2</sup> den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet und durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Rahmen der Ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 dient der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden erfüllt.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Luftbild mit Liegenschaftskarte Geltungsbereich 1. Änderung VEP 18 (o. Maßstab)

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 ‚Waldenrath-Kleiner Eschweg / Straetener Weg‘ Wohnbaufläche dar.

### **1.4 Landschaftsplan**

Die Fläche unterliegt keiner landschaftsplanerischen Festsetzung.

### **1.5 Vorhandene Situation**

15 von insgesamt 20 Baugrundstücken im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind derzeit Zeit bebaut bzw. es liegen Bauanzeigen gem. § 67 BauO NW vor.

## **2. Planung**

### **2.1 Ziel und Zweck der Änderung der Textlichen Festsetzungen**

Im Baugebiet ‚Kleiner Eschweg / Straetener Weg‘ im Stadtteil Waldenrath besteht Nachfrage, in den Wohnhäusern mehr als eine Wohneinheit unterzubringen. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn Mehrgenerationswohnen realisiert werden soll bzw. wenn zusätzlich zu einer barrierefreien Wohnung im Erdgeschoss eine weitere Wohnung für eine Pflegekraft ermöglicht werden soll. Aus den vorgenannten Gründen soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude um eine auf insgesamt zwei Wohneinheiten erhöht werden. In diesem Zusammenhang soll es auch ermöglicht werden, für die zusätzliche Wohneinheit einen weiteren unabhängig nutzbaren Stellplatz auch im Vorgarten anzulegen. Carports und Garagen bleiben – wie bisher – nur in den überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

## **3. Umweltbelange**

Im Rahmen der Ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 ‚Waldenrath - Kleiner Eschweg / Straetener Weg‘ im beschleunigten Verfahren gem.

§ 13 a Abs. 3 wird bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> u. a. von der Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist entbehrlich, da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt und auf Grund der Änderung keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Heinsberg, den 01.06.2015

Stadt Heinsberg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage



Schönleber  
Ltd. Stadtrechtsdirektor