



Begründung zum Satzungsbeschluss der
1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans
Nr. 20 ‚Kirchhoven – An der Stapper Straße‘
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. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße“.

Hiervon sind in der Gemarkung Kirchhoven in der Flur 18 die nachfolgenden Flurstücke Nummer 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 und 262 betroffen. Der Änderungsbereich ist ca. 0,863 ha groß.

1.2 Inhalt der Planung

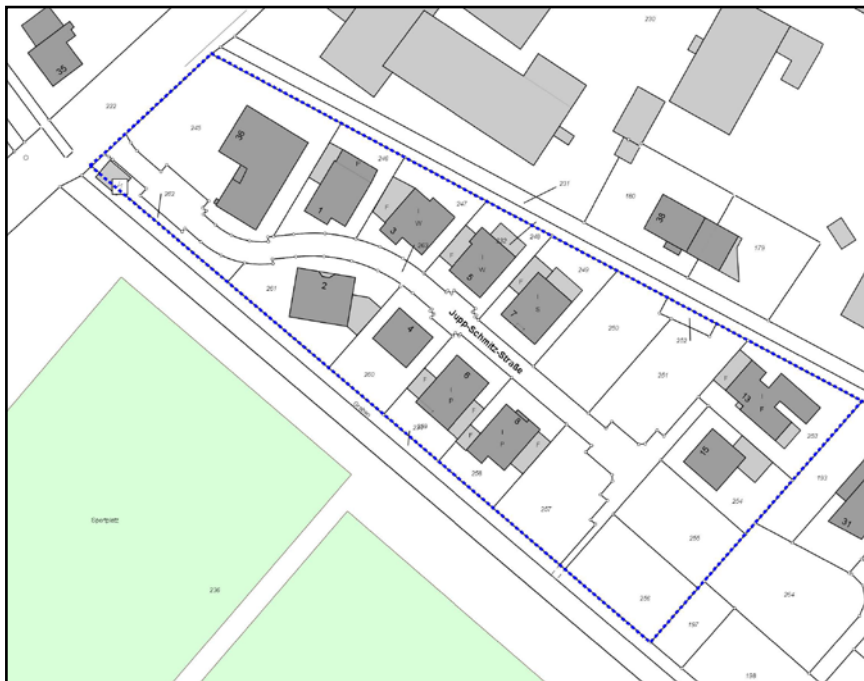
Im Rahmen der Ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Baugebieten MI² und MI³ pro Gebäude um eine weitere auf nunmehr maximal zwei Wohneinheiten erhöht werden. Darüber hinaus ist es notwendig, die Regelungen zu den Stellplätzen in den Textlichen Festsetzungen anzupassen, so dass diese ausnahmsweise in den, den Verkehrsflächen zugewandten seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. In diesen Fällen ist ein 1,00 m breiter Grünstreifen zwischen der Verkehrsfläche und dem Stellplatz mit einer 1,50 m hohen Buchenschnitthecke zu bepflanzen. Des Weiteren soll auf dem Flurstück Nr. 256 eine Stellplatzfläche und eine Buchenschnitthecke entlang des Fußweges im Vorgartenbereich zeichnerisch festgesetzt werden. In den übrigen Vorgartenbereichen zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze sind Stellplätze, bedingt durch die begrenzten Platzverhältnisse im Straßenraum, weiterhin ausgeschlossen. Die vorgenannten Ergänzungen bzw. Änderungen sollen es ermöglichen, auf jedem Baugrundstück notwendige, unabhängig nutzbare Stellplätze für jede Wohneinheit anzuordnen. In den Plangebieten MI² und MI³ sind nur Einzelhäuser zulässig, so dass auf den meisten Grundstücken die jeweiligen seitlichen Abstandsflächen zur Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung stehen.

Die Erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 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, welche die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt.

Da der Änderungsbereich mit insgesamt ca. 8.636 m² den gesetzlichen Schwellenwert (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) von 20.000 m² unterschreitet, 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 (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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. 20 dient der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden erfüllt.



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

(Auszug aus der Liegenschaftskarte ohne Maßstab, Geltungsbereich der 1. Änderung VEP 20)

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven-An der Stapper Straße“ gemischte Baufläche (M) dar.

1.4 Landschaftsplan

Die Fläche unterliegt keiner landschaftsplanerischen Festsetzung.

1.5 Vorhandene Situation

12 von insgesamt 16 Baugrundstücken im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind derzeit bebaut bzw. es liegen Bauanzeigen gem. § 67 BauO NW vor.

2. Planung

2.1 Ziel und Zweck der Änderung der Textlichen Festsetzungen

Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 04.03.2015 beschlossen, dass in Bereichen bestehender Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne, bei Bedarf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten erhöht werden soll.

Im Baugebiet im Bereich der Jupp-Schmitz-Straße im Stadtteil Kirchhoven besteht nunmehr die Nachfrage, in den Wohngebäuden mehr als eine Wohneinheit unterzubringen. In diesem Zusammenhang soll es auch ermöglicht werden, für die zusätzliche Wohneinheit einen weiteren unabhängig nutzbaren Stellplatz anzulegen. Regelungen zu Carports und Garagen bleiben unverändert bestehen.

3. Umweltbelange

Im Rahmen der Ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 3 BauGB wird bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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.

Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Rahmen der Offenlage wurde von der Abteilung Bergschäden der RWE Power AG darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Darüber hinaus werden Textliche Hinweise zu den Baugrundverhältnissen sowie zu den oberflächennahen Grundwasserständen aufgenommen. Die vorgenannten Hinweise und zeichnerischen Festsetzungen dienen dem Schutz zukünftiger Gebäude vor Berg- / Setzungsschäden bzw. durch Schäden auf Grund der geländenah anstehenden Grundwasserstände.

Heinsberg, den 06.06.2017

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor