

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53/2 A „Ülpenich-West“

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtverwaltung liegt eine Anfrage zur Bebauung des Flurstückes 269 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53/2 A mit zwei Wohnhäusern vor. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier nicht möglich, da es sich um eine deutliche Vergrößerung des Baufensters handelt (ca. 14 x 10 m), die die Grundzüge der Planung berührt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster lässt nur die Bebauung mit einem Wohnhaus zu, obwohl das Grundstück ca. 900 qm groß ist. Durch eine entsprechende Vergrößerung des Baufensters soll die beantragte Bebauung ermöglicht werden. Außerdem wird das im Bereich der o.g. Parzelle festgesetzte Verbot der Ein- und Ausfahrt aufgehoben, um die Erschließung von der östlich gelegenen Haupteerschließung zu ermöglichen.

In drei weiteren Teilbereichen (Parzellen 241, 248 und 251) erfolgt ebenfalls eine Vergrößerung bzw. Verschiebung der dort festgesetzten Baufenster, um eine flexiblere Bebauung und z. Teil eine größere Verdichtung zu ermöglichen. Durch die Änderungen kann die Erschließung in allen vier Teilbereichen sowohl von der jeweiligen Stichstraße als auch von der Haupteerschließung aus erfolgen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53/2 A beinhaltet die Flurstücke 241, 248 und 251, 252 sowie 269 in der Flur 5, Gemarkung Ülpenich (vier Teilbereiche).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches (Teilbereiche) kann aus dem Lageplan entnommen werden.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 53/2 A „Ülpenich-West“ ist seit 1999 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Wohnbaufläche dar.

1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet bildet einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ülpenich-West“, der den Nord-Westrand des Ortes Ülpenich umfasst.

1.5 Verfahren

Zur Beschleunigung des Verfahrens erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die für einen Bebauungsplan gem. § 13 a erforderlichen Vorbedingungen werden erfüllt:

Es handelt sich um ein Vorhaben von weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO .

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP

Mit dem Vorhaben wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Durch eine Vergrößerung bzw. Verschiebung der Baufenster in allen vier Teilbereichen soll die Möglichkeit einer flexibleren Bebauung der Grundstücke gegeben werden. Außerdem kann durch die Änderungen z. Teil eine größere bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfolgen.

Die z. Teil stärkere Verdichtung ist städtebaulich vertretbar, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Mischung aus größeren und kleinen Grundstücken (von 450-1.200 qm) anzutreffen ist. Eine Doppelhausbebauung, die im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig ist (nur Einzelhausbebauung) wird durch die Änderung nicht ermöglicht, um den großzügigen Charakter des Baugebietes zu wahren. Auch an der zulässigen Grundflächenzahl GRZ (0,3) und an der Geschossigkeit (I) wird nichts verändert.

Die Grundstücke können in allen vier Fällen sowohl vom jeweiligen Stichweg als auch von der Haupteinfahrt angefahren werden (Wegfall des Verbots der Ein- u. Ausfahrt bei Parzelle 269). Durch die 1. Änderung soll eine schnellere Vermarktung der o.g. Grundstücke erreicht werden, um die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ülpenich-West zu beschleunigen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung wird nichts verändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden im Bereich der Flurstücke 248, 251 und 269 vergrößert, um sowohl eine flexiblere Bebauung als auch eine Verdichtung der Bebauung angesichts der großen Grundstücke zu ermöglichen.

3.5 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke kann in allen vier Fällen sowohl von der Haupteerschließung als auch vom jeweiligen Stichweg aus erfolgen. Hierzu wird im Bereich der Parzelle 269 und 241 ein Verbot der Aus- u. Einfahrt zur Haupteerschließung aufgehoben.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 53/2 A bleiben unverändert für den Geltungsbereich der 1. Änderung erhalten.

3.7 Bodendenkmalpflege

Das Amt für Bodendenkmalpflege verweist auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 aus dem Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern).

„Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Im Auftrag

Mohr