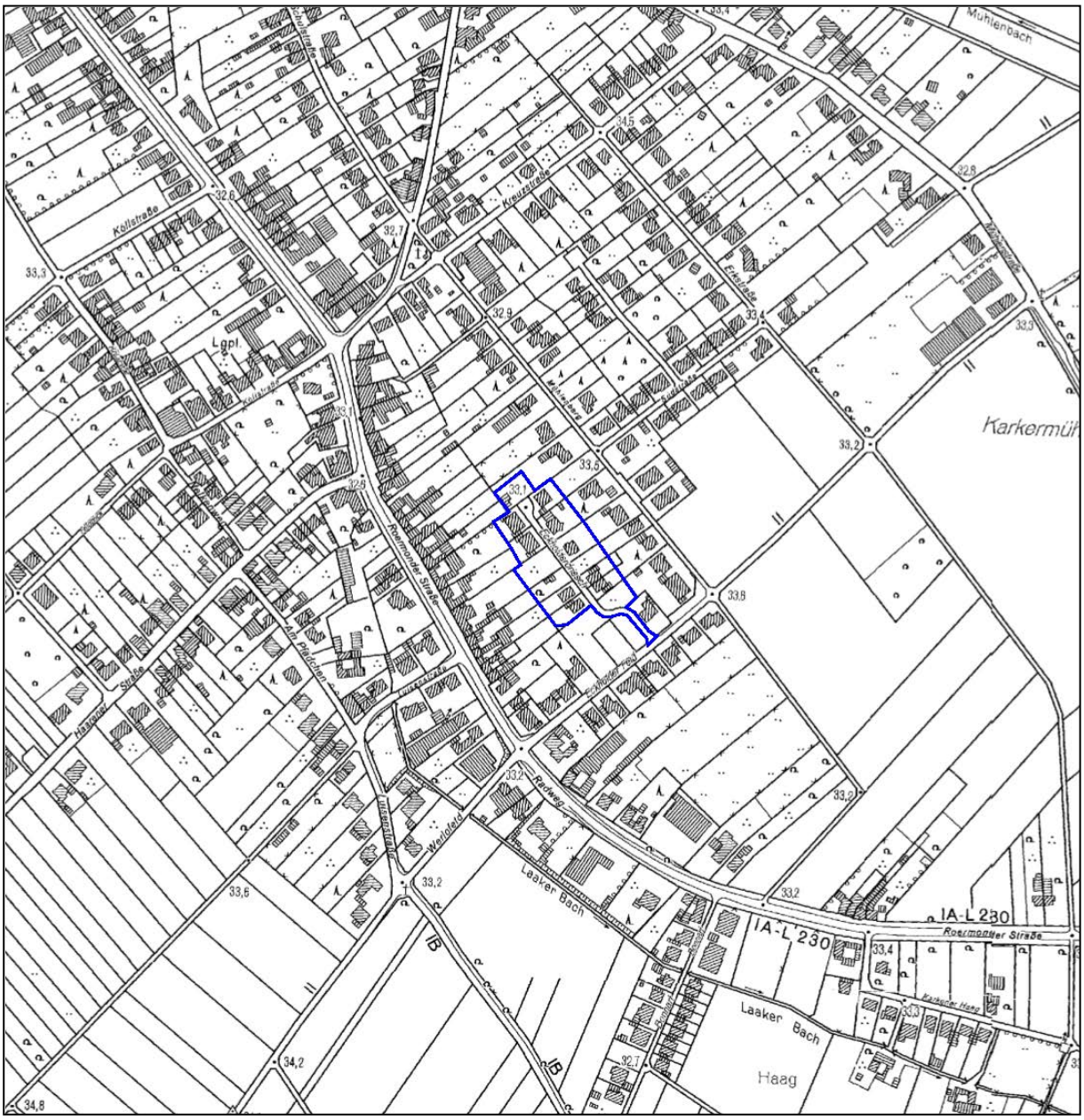
STADT HEINSBERG



Begründung zum Satzungsbeschluss der

2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Nr. 11 ‚Karken - Eckholderdriesch‘

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

1. Vorgaben

1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich der Zweiten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 ‚Karken - Eckholderdriesch

Hiervon sind in der Gemarkung Karken in der Flur 26 die nachfolgenden Flurstücke Nummer 114 tlw., 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 148, 150, 151, 153, 154, 166, 167, 170, 171, 172 betroffen. Der Änderungsbereich ist ca. 0,98 ha groß.

1.2 Inhalt der Planung

Im Rahmen der Zweiten 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, auf jedem Baugrundstück einen zusätzlichen Stellplatz 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 nur die Standorte der Garagen innerhalb der Baugrenzen geregelt.

Die Zweite Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 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.

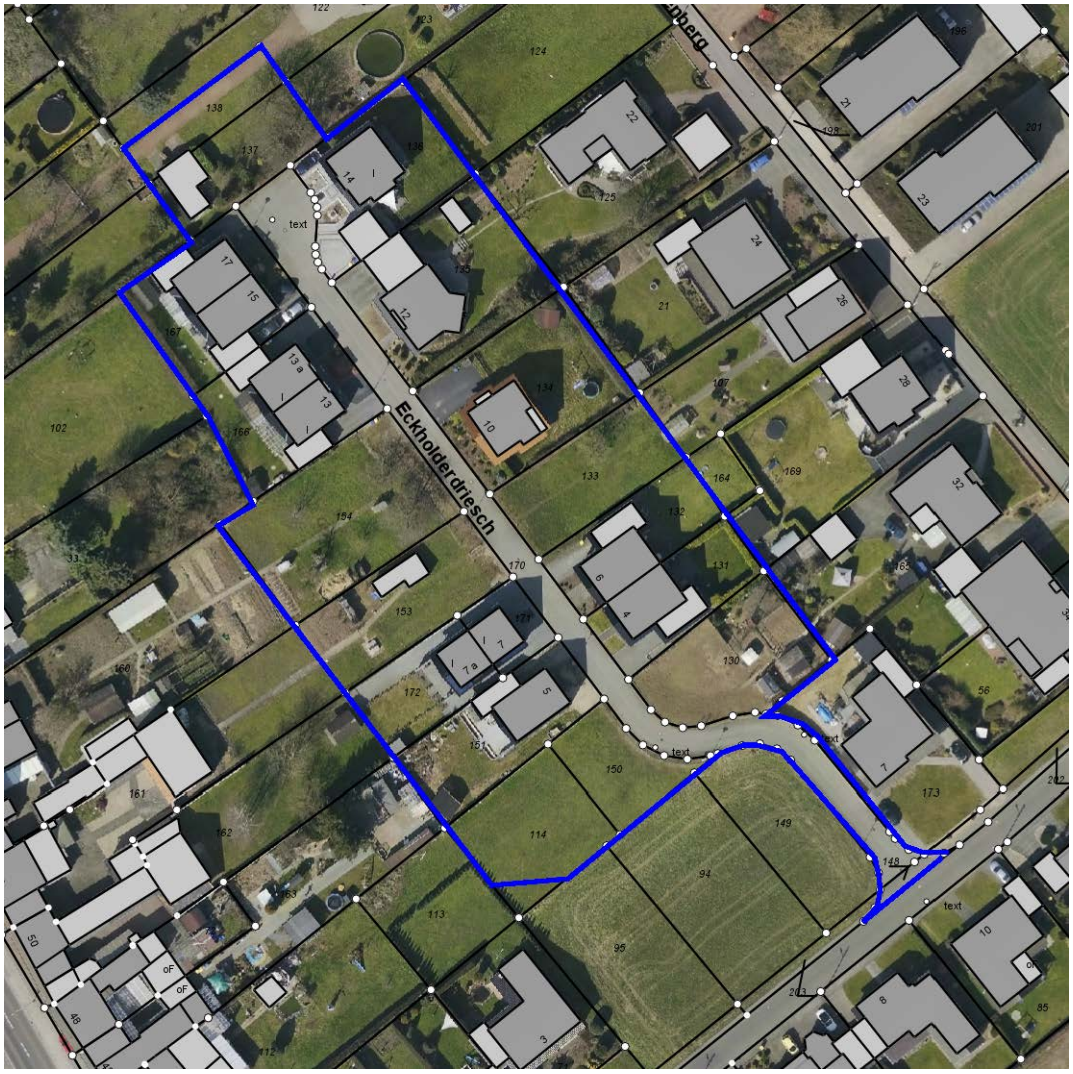
Aus den vorgenannten Gründen soll die Zweite Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da der Änderungsbereich mit insgesamt ca. 9.800 m² den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet 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 Zweiten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 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 2. Änderung VEP 11 (o. Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 ‚Karken-Eckholderdriesch’ Wohnbaufläche dar.

1.4 Landschaftsplan

Die Fläche unterliegt keiner landschaftsplanerischen Festsetzung.

1.5 Vorhandene Situation

9 von insgesamt 15 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

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 ‚Eckholderdriesch‘ im Stadtteil Karken besteht nunmehr die Nachfrage, in den Wohngebäuden mehr als eine Wohneinheit unterzubringen. Es ist beabsichtigt dort u.a. Zweifamilienhäuser zu errichten. 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 und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3. Umweltbelange

Im Rahmen der Zweiten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 ‚Karken - Eckholderdriesch‘ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 3 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.

Kampfmittel

Der Kampfmittebeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass nicht mit Kampfmitteln zu rechnen sei, dies jedoch nicht garantiert werden könne. Es wird empfohlen bei Erdarbeiten mit erhebli-

chen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten das Merkblatt zu Baugrundeingriffen der Behörde zu berücksichtigen. Es erfolgen entsprechende Hinweise in den Textlichen Festsetzungen, wie im Fall von Kampfmittelfunden zu verfahren ist.

Heinsberg, den 16.02.2016

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor