



Kreisstadt Heinsberg

Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf zur Offenlage

Verfasser:
VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
M. Sc. Sebastian Schütt

Erkelenz, den 31.05.2016



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL	2
2	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Darstellungen des Regionalplanes.....	3
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	3
2.4	Festsetzungen des Landschaftsplanes	3
2.5	Bisheriger Planinhalt	4
2.5.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.5.2	Höhe baulicher Anlagen.....	4
2.5.3	Garagen	4
2.5.4	Gestalterische Festsetzungen.....	4
3	PLANÄNDERUNG	5
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1	Umweltauswirkungen	5
4.2	Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange.....	5
5	VER- UND ENTSORGUNG	6
6	KOSTEN	6
7	VERFAHREN	6

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ setzt in dem Bereich zwischen der Kempener Straße und der Danziger Straße Baugebiete fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die hiervon umfassten Baufenster verlaufen entlang der westlich und östlich an die Baugebiete angrenzenden Verkehrsflächen. Ein Baufenster entlang der südlich angrenzenden Verkehrsfläche wird nicht festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde die Danziger Straße, die entlang der südlichen und östlichen Grenze der Baugebiete verläuft, durch Poller abgesperrt. Diese Absperrung befindet sich an der südöstlichen Ecke der Baugebiete und führt dazu, dass sich die Erschließungssituation der Baugebiete ändert. Gegenüber der ursprünglichen Planung bietet es sich nun an, den südlichen Teil der Baugebiete über den der Kempener Straße zugewandten Abschnitt der Danziger Straße zu erschließen. Andernfalls müssten weite Umwege in Kauf genommen werden, um die hieran anschließenden Grundstücke zu erreichen. Durch eine Reduzierung dieser Fahrtbewegungen könnten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert werden.

Zudem bestehen in dem abgesperrten Bereich keine öffentlichen Wendemöglichkeiten, sodass die Ansprüche an eine zügige Verkehrsführung nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Durch eine Aufteilung der über die Danziger Straße erschlossenen Grundstücke in einen südlichen und einen östlichen Bereich, könnte die Engstelle im Bereich der Absperrung entzerrt werden.

Da der Bebauungsplan entlang der südlichen Grenze der Baugebiete keine Baugrenzen vorsieht, ist eine solche Erschließung derzeit nur mit starken Einschränkungen in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des der Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen geändert werden. Ziel der Planung ist es, die bestehenden Baugrenzen so anzupassen, dass sie entlang der südlichen Danziger Straße verlaufen. Sie sollen zu der Straße einen Abstand von 6,0 m einhalten und über eine Tiefe von 16,0 m verfügen. Hierdurch soll die Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen aus Süden bei gleichzeitiger Wahrung einer angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

Durch die Bereitschaft eines Grundstückseigentümers zum Tragen der Planungskosten ist die zeitliche Erforderlichkeit für die Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Stadt Heinsberg. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Heinsberg (4584), Flur 25, Flurstücke 3, 4, 243 und 244 und damit eine Fläche von ca. 2.580 m². Es wurde alle diejenigen Grundstücke in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen, die direkt von der Verschiebung der Baugrenzen betroffen sind. Eine Berücksichtigung darüber hinausgehender Flächen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

Derzeit sind die verfahrensgegenständlichen Flächen nur teilweise bebaut. Gebäude befinden sich in der westlichen Hälfte des Plangebietes. Die östlich gelegenen Flächen sind unbebaut und mit Gehölzen bewachsen. Bei den umliegenden Nutzungen handelt es sich um Siedlungsbereiche mit durchmischter Bebauung.

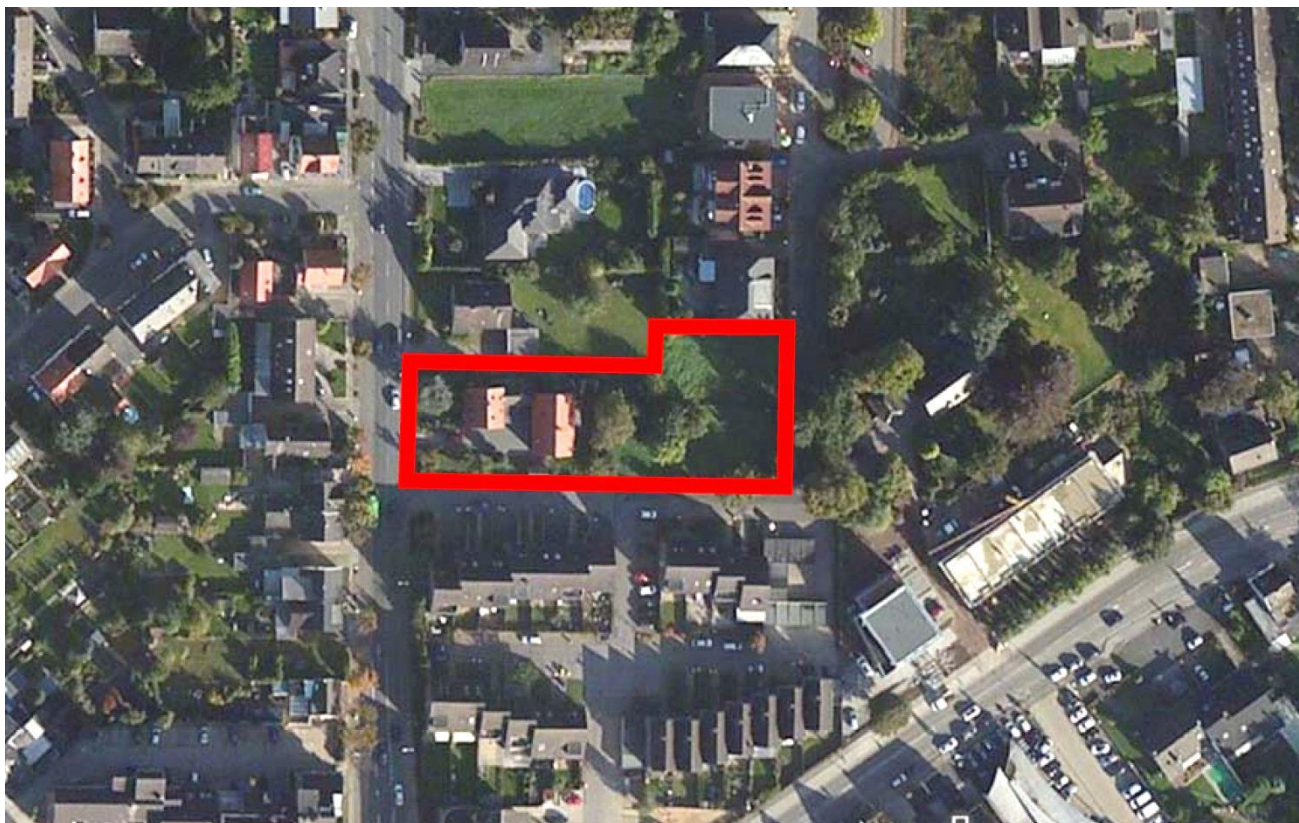


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: bing.com, abgerufen am 11.05.2016

2.2 Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.¹ Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen anteilig als „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar. Die dargestellte Abgrenzung der Nutzungen entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Abgrenzung der Baugebietstypen bleibt von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ unberührt. Der Flächennutzungsplan steht der Änderung somit nicht entgegen.

2.4 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II/4 „Wassenberger Riedland und untere Rurniederungen“ jedoch innerhalb eines Bereiches, für den keine Festsetzungen getroffen werden. Der Landschaftsplan steht der Bebauungsplanänderung somit nicht entgegen.

¹ (Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 15)

2.5 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ setzt für den Geltungsbereich der 6. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet
- Eine offene Bauweise
- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Eine Grundflächenzahl von 0,4
- Eine Geschossflächenzahl von 0,8
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Textlich werden durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ mit dem Stand der 5. Änderung die folgenden Festsetzungen getroffen.

2.5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind unzulässig.

2.5.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 1,30 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt.

2.5.3 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind unmittelbar an den Erschließungsflächen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Bautiefe bis 5,00 m hinter der rückwertigen Baugrenze zulässig.

2.5.4 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Dachneigung

I-geschossige Gebäude:

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Dremmel (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 0,80m nicht übersteigen.

II-geschossige Gebäude:

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis zu 30° zulässig. Dremmel (Kniestöcke) sind hierbei unzulässig.

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Vollgeschoss ist eine Dachneigung bis zu 45° zulässig. Dremmel (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bestehen Baugrenzen auf den Flächen Gemarkung Heinsberg (4584), Flur 25, Flurstücke 3, 4, 243 und 244 in einer solchen Weise angepasst werden, dass sie auch entlang der südlichen Grenze der verfahrensgegenständlichen Flächen verlaufen. Hierbei sollen sie einen Abstand von 6,0 m zu der südlich angrenzenden Verkehrsfläche einhalten und über eine Baufenstertiefe von 16,0 m verfügen.

Die von dem Bebauungsplan Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ mit dem Stand der 5. Änderung getroffenen Textlichen Festsetzungen bleiben von der 6. Änderung unberührt. Hiervon ausgenommen ist die Textliche Festsetzung zu der Zulässigkeit von Garagen. Durch die Änderung der Baugrenzen wird die Ausrichtung der hiervon betroffenen Grundstücke verändert. Dies führt dazu, dass die seitlichen Grundstücksbereiche künftig entlang der Kempener Straße oder der östlichen Danziger Straße entstehen können. Somit wäre es zulässig, Garagen so zu errichten, dass sie seitlich unmittelbar an die Erschließungsflächen grenzen. Hierdurch würde der öffentliche Raum optisch und funktional beeinträchtigt. Um dieser städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken und zugleich eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes aufrechtzuerhalten, ist es erforderlich, die textliche Festsetzung zu den Garagen um den nachfolgenden Inhalt zu ergänzen:

„Zu den seitlichen Erschließungsflächen sind Garagen nur zulässig, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1,00 m beträgt und innerhalb dieses Abstandes eine Begrünung erfolgt.“

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt und demnach keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Versiegelung ermöglicht wird. Es handelt sich demnach um eine Verschiebung der Bebaubarkeit, nicht jedoch um eine Erhöhung. Von dieser Verschiebung sind Flächen betroffen, die als Brachfläche bestehen und z.T. mit Gehölzen bewachsen sind. Diese Bepflanzungen müssen jedoch bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan nicht erhalten werden. Demnach gelten Eingriffe in diese als bereits ausgeglichen.

4.2 Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange

Im Übrigen werden nachbarschaftliche Belange von der Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Von der Verschiebung der Baugrenzen sind insbesondere Grundstücke betroffen, die bisher nicht bebaut wurden. Demnach wird innerhalb dieser Bereiche in keine bestehenden, nachbarschaftlichen Zusammenhänge eingegriffen. Hiervon ausgenommen ist das bereits bebaute Flurstück 243. Die hierauf vorhandene Bebauung wurde jedoch in einem vergleichsweise großen Abstand von etwa 8,0 m zu der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die nach der Bebauungsplanänderung zulässige Bebauung zu dicht an die bestehende Bebauung heranrücken wird. Insbesondere da die bauordnungsrechtlichen Mindestmaße auch nach der Änderung einzuhalten wären.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen werden ferner auch die Möglichkeiten zur Bebauung des Flurstückes 243 erhöht. In diesem Zusammenhang wird das Prinzip der planerischen Gleichbehandlung gewahrt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Baugebietes wurde bereits in dem Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ gesichert. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Bebauung bisher unerschlossener Bereiche begründet. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Kanäle, Leitungen und Verkehrsflächen.

6 KOSTEN

Der Vorhabenträger trägt alle mit dem Planverfahren verbundenen Kosten. Für die Stadt Heinsberg entstehen durch die Festsetzungen und Umsetzungen der Bebauungsplanänderung keine Kosten. Eine diesbezügliche Planungskostenvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heinsberg wurde bereits geschlossen.

7 VERFAHREN

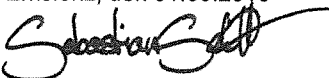
Im Rahmen der sechsten Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Nachverdichtung im Bereich der vorgenannten Fläche erfolgen. Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Änderungsbereich mit insgesamt 2.583 m² den gesetzlichen 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 genannten Schutzgüter bestehen.

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.

Mit der Ausweisung der zusätzlichen Baufläche im Rahmen der sechsten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Heinsberg am..... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ als Satzung beschlossen hat.

Erkelenz, den 31.05.2016



i.A. Sebastian Schütt, M.Sc.

VDH Projektmanagement GmbH