

GEMEINDE HÜRTGENWALD

**BEBAUUNGSPLAN C 4 „FELDSTRASSE/ THEA-PAULUS-STRASSE“, 1. ÄNDERUNG
ORTSTEIL GEY**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	2
1.1. Planungsanlass	2
1.2. Planungsziel	3
1.3. Planungsinstrument: Vereinfachtes Verfahren.....	3
1.4. Geltungsbereich	4
2. Hinweise	4
2.1. Umweltprüfung- Umweltbericht.....	4
2.2. (Ursprungs-) Bebauungsplan C 4 „Feldstraße“	4

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Planungsanlass

Seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen am nordwestlichen Siedlungsrand von Gey Wohnbaulandreserveflächen. Die GEBIG IPG, Köln als Entwicklungsträger hat diese Flächen über den aufzustellenden Bebauungsplan C 4 „Feldstrasse“ zu Wohnbauflächen entwickelt. Der Entwicklungsträger führte in Abstimmung mit der Gemeinde Hürtgenwald das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan durch.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 2010 wurde 2012 damit begonnen, die öffentliche Erschließung für das Baugebiet herzustellen. Auf einzelnen ausparzellierten Grundstücken wurde mit dem Hausbau begonnen.

Im Rahmen der Gebäudeplanungen für Bauvorhaben im westlichen Teil des Baugebietes hat sich gezeigt, dass die „Baufenster“ für die Einzelhäuser (EH) durch die dort vorgesehenen Systemhäuser (Winkelbungalow mit Walmdach, 12 x 14m Grundfläche in 1- geschossiger Bauweise) die festgesetzten Baugrenzen um 1 bis 2m überschreiten. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzüberschreitung) gemäß § 31 (2) BauGB wurden von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nicht gesehen.

Um die geplanten Gebäudetypen errichten zu können wurde daher die Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich. Da die Grundzüge der Planung (Errichtung eines Wohngebietes (WA) mit öffentlicher Erschließung) nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt (siehe auch 1.3 Vereinfachtes Verfahren).



Abb.1: (Ursprungs-) Bebauungsplan C 4 „Feldstrasse“, Stand: 2010 (ohne Maßstab)

1.2. Planungsziel

Ziel der 1. Änderung ist ausschließlich die geringfügige Veränderung der in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen und der damit verbundenen Baugrenzen. Durch diese Erweiterungen der Bauflächen können die von den Grundstückseigentümern geplanten Systembauten realisiert werden.

Die übrigen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des (Ursprungs-) Bebauungsplanes C 4 „Feldstrasse“ bleiben von der Änderung unberührt (siehe auch Hinweise).

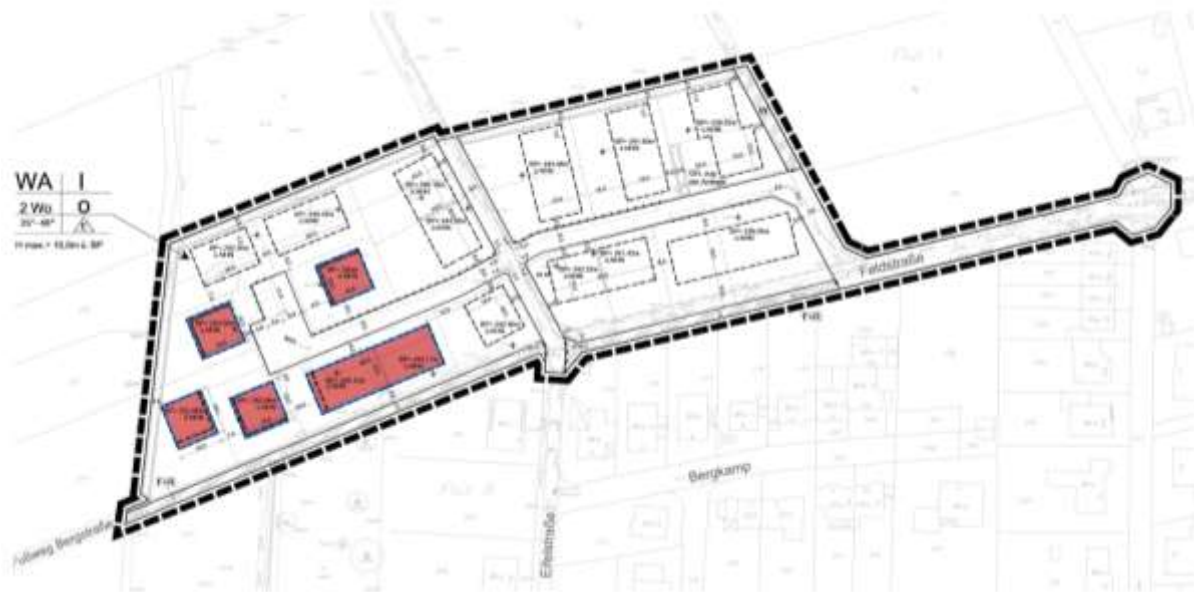


Abb.2: Bebauungsplan C 4 „Feldstrasse/ Thea-Paulus-Straße“, 1. Änderung, Stand: 10.01.2013 (ohne Maßstab)

1.3. Planungsinstrument: Vereinfachtes Verfahren

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes C 4 ist ausschließlich die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“). Alle übrigen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, öffentliche Verkehrsflächen, textliche Festsetzungen etc) bleiben unverändert bestehen. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung bzw. Ergänzung nicht berührt werden und Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG), wird von den Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gemäß § 13 (2):

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) (öffentliche Auslegung) durchgeführt werden kann.

Es wird eine öffentliche Auslegung durchgeführt.

1.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des (Ursprungs) Bebauungsplanes C 4 „Feldstraße“. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen.

Abb. 3: Geltungsbereich B-Plan C 4 „Feldstraße/ Thea-Paulus-Straße“, 1. Änderung (ohne Maßstab)



2. Hinweise

2.1. Umweltprüfung- Umweltbericht

In § 13 (3) BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist festgelegt, dass „von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen“ werden kann. Gemäß § 13 (3) BauGB letzter Satz wird hiermit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Durch die Erweiterung der Bauflächen wird die Eingriffssituation nicht verändert. Der maximal zulässige Eingriff in Natur und Landschaft, der im Ursprungsbebauungsplan über die maximal zulässige GRZ errechnet wurde, bleibt unverändert.

2.2. (Ursprungs-) Bebauungsplan C 4 „Feldstraße“

Auf die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird hingewiesen. Diese Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, öffentliche Verkehrsflächen, Regelungen zur Bepflanzung und Gestaltung der Gebäude und Freiflächen) bleiben, mit Ausnahme der in der 1. Änderung vorgenommenen Bauflächenergänzungen, unverändert bestehen.