

GEMEINDE INDEN

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „WAAGMÜHLE“ ORTSLAGE INDEN/ ALTDORF - LUCHERBERG

Satzungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Inden beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 27 zu ändern. Mit der 4. Änderung soll zum einen die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet neu geregelt werden, zum anderen werden bestehende Regelungen zu Einfriedungen ersatzlos gestrichen.

Anlass der Planung sind neue Erkenntnisse über die Rechtssicherheit von Festsetzungen sowie die tatsächlichen Entwicklungen im Plangebiet. So ist der Bereich, innerhalb dessen Garagen und Stellplätze zulässig sind, nicht eindeutig definiert. Diese eindeutige Definition soll mit der 4. Änderung erfolgen. Desweiteren wurden z.B. viele Einfriedungen errichtet, ohne die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe einzuhalten. Die ursprünglich erwarteten erheblichen negativen Auswirkungen sind nicht zu erkennen, so dass diese Regelung abgeändert wurde.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in der südöstlichen Verlängerung der Wohnbauflächen des Hauptorts Inden/Altdorf. Es wird begrenzt durch die bestehenden Wohngebiete im Nordwesten, die Lucherberger Halde im Nordosten, die L 12 im Osten sowie den vom Lärmgutachter ermittelten Mindestabstand zur Autobahn im Süden. Von Süden nach Nordwesten wird das Plangebiet von der Wehebachaue durchzogen.

Das Plangebiet umfasst folgende Parzellen ganz oder teilweise:

Gemarkung Lucherberg, Flur 10, Flurstücke Nr. 16/1, 16/2, 18, 19, 20, 21, 22, 25/1, 25/2, 57/1, 67/17, 68/17, 82/15, 99/23, 163/55, 443, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 510, 520, 521, 522, 524, 525, 526, 529, 530, 531, 532, 533, 534; Gemarkung Lucherberg, Flur 12, Flurstücke Nr. 1, 37, 38, 39; Gemarkung Lucherberg, Flur 13, Flurstücke Nr. 17/1, 20, 21, 22, 23, 26, 54, 57, 135.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 21,8 ha.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist bereits größtenteils nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die interne Erschließung ist hergestellt.

Das Plangebiet ist im Südosten erschlossen über die Landstraße L 12. Von hier verläuft die Haupterschließung (Sammelstraße) durch die Plangebiete des Bebauungsplans Nr. 27 A „Waagmühle Ost“ südlich und nördlich des Luchemer Mühlengrabens, durchläuft die Bauabschnitte nördlich von Mühlengrabens und Wehebach, quert dann über ein Brückenbauwerk den Wehebach und schließt dort an die bestehende Sammelstraße „Indener Straße“ an. Der Bauabschnitt südwestlich des Wehebachs ist über die bestehende Anliegerstraße „Geuenicher Straße“ an die bestehenden Wohngebiete angebunden. Die interne Erschließung der Bauabschnitte wird über Anliegerstraßen und Wohnwege als Stich- oder Ringerschließung organisiert.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Bebauungsplangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 27. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 18 „In den Benden“ und Nr. 22 „Umsiedlungsstandort Inden/Altdorf“ an.

4. Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplan soll in zwei Themenbereichen geändert werden:

4.1 Stellplätze und Garagen

Gegen die Rechtswirksamkeit der bisherigen textlichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen bestehen erhebliche Bedenken. Die Bedenken sind darin begründet, dass die Bezeichnung des Bereiches, innerhalb dessen Stellplätze zulässig bzw. im Umkehrschluss nicht zulässig sein sollen, nicht eindeutig ist.

Nach Überprüfung der Sachlage hat sich herausgestellt, dass eine Lösung, die das geltende Recht weder einschränkt noch erweitert, nicht gefunden werden konnte. Eine zusätzliche Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen könnte die Möglichkeit von Entschädigungsansprüchen eröffnen, so dass die jetzt gefundene Regelung die Zulässigkeit von Stellplätzen geringfügig erweitert.

Eine annähernde Lösung ist die jetzt vorliegende. Sie kennzeichnet Bereiche, in denen Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze zulässig sind. Da die Parzellengrenzen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und somit die genaue Lage der Grundstücksgrenzen nicht bekannt ist, wird in der Planzeichnung ein Bereich festgesetzt, der als Streifen über alle Grundstücke durchgeht. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf eine Tiefe von jeweils 3 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen begrenzt wird. Durch diese Festsetzung werden 6 m breite Doppelgaragen an den Grundstücksgrenzen möglich.

4.2 Einfriedungen

Bei einer Begehung des Plangebietes wurde festgestellt, dass einige Einfriedungen im Plangebiet entlang von öffentlichen Verkehrsflächen höher als 1 m sind. Diese Höhe widerspricht dem bisher gültigen Bebauungsplan unter 11.2 der textlichen Festsetzungen. Des Weiteren sind Einfriedungen in Höhe von über 1 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen baugenehmigungspflichtig gemäß der Bauordnung NRW. Hier werden unter anderem bauordnungsrechtliche Einflüsse auf die Verkehrssicherheit überprüft.

Von 8 betroffenen Bürgern wurde daher ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Es liegen aber bei weitem mehr Fälle von Einfriedungen über 1 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen vor. Aus diesen Gründen soll hier der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Viele der Einfriedungen können im Nachgang durch eine nachträgliche Baugenehmigung legalisiert werden, wenn die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes unter 11.2 gestrichen wird.

5. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht zu erwarten. Das geltende Recht wird bezüglich der Garagen und Stellplätze geringfügig erweitert. Eine höhere Versiegelung der Grundstücke ist mit der Änderung jedoch nicht verbunden, da die Festsetzungen zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad nicht verändert werden. Die Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen sind gestalterischen Festsetzungen nach § 86 BauO NRW und lassen bei ersatzloser Streichung ebenfalls keine Auswirkungen erkennen.

6. Planverwirklichung

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut.

Der Gemeinde Inden entstehen durch das Vorhaben Kosten für:

- Planungskosten Bebauungsplan

Inden, den 05.11.2013