

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettlesheim-Butzheim
Nr. 4 "Nelkenweg"

1. Vorh. Situation
2. Planungserfordernis
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Auswirkungen der Planung

1. Vorhandene Situation

Der Bebauungsplan Nelkenweg umfaßt das Gebiet zwischen dem Gillbach, dem Fliederweg, dem Tulpenweg und der Johann-Päffgen-Straße in Nettlesheim.

Ausgangspunkt bzw. Anlaß, das vorstehend beschriebene Gebiet mit ihrer bereits vorhandenen Bebauung zu überplanen, war ein sich abzeichnendes Planungserfordernis hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung von zusätzlichen Garagen in der sogenannten Siedlung Nettlesheim.

Der Bebauungsplan ist seit dem 04. September 1987 rechtskräftig.

Der überwiegende Teil des Plangebietes erfüllt die Merkmale eines reinen Wohngebietes und ist aufgrund dessen mit der Festsetzung WR-Gebiet belegt.

Im Eckbereich der Johann-Päffgen-Straße/Tulpenweg befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude, in dessen Erdgeschoß eine Zweigstelle der Kreissparkasse Grevenbroich untergebracht ist.

Da die Sparkasse nicht nur den Bewohnern des Gebietes, sondern der gesamten Ortslage dient, ist an dieser Stelle des Planes allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt (s. Entscheidungsbegründung vom 09.03.1987).

Die Festsetzung der Baugrenzen für dieses dreigeschossige Wohngebäude erfolgte in enger Anlehnung an die vorhandene Ausdehnung des Baukörpers.

Weitere überbaubare Flächen sind für dieses Grundstück im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

2. Planungserfordernis

Unter Berücksichtigung heute üblicher Standards und dem weiter zunehmenden Ausstattungsniveau sieht sich die Kreissparkasse Grevenbroich gezwungen, zur Verbesserung ihrer Serviceleistungen in Bezug auf die räumliche

Situation einen Erweiterungsbau in eingeschossiger Bauweise vorzusehen.

Die vorgesehene Erweiterung widerspricht jedoch den derzeit getroffenen Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für den Fall, daß die in Aussicht genommene Erweiterung der Sparkasse infolge entgegenstehender Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht realisiert werden könnte, ist in naher Zukunft möglicherweise die Aufgabe des jetzigen Standortes bzw. der Unterhaltung dieser Zweigstelle zu befürchten.

Alternative Ausweichmöglichkeiten zur Vergrößerung des Raumangebotes innerhalb des bestehenden dreigeschossigen Gebäudes bestehen nicht.

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher aus Gründen der Standortsicherung sowie im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung an einer ortsnahen Versorgung erforderlich und insoweit städtebaulich sinnvoll.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der veränderten Festlegung der Baugrenzen bzw. mit der Vergrößerung der überbaubaren Fläche soll die von der Sparkasse geplante Erweiterung in Form eines rückwärtig an den vorhandenen Baukörper anschließenden eingeschossigen Anbaus planungsrechtlich abgesichert werden.

Für diese Erweiterungsfläche soll als Maß der baulichen Nutzung nur maximal ein Vollgeschoß als zulässig festgesetzt werden.

4. Auswirkungen der Planung

a) In bodenordnender Sicht:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

b) In finanzieller Sicht / Kosten der Planänderung:

Außer den Verwaltungsleistungen für die Planänderung entstehen keine Kosten.

c) In Bezug auf die Grundzüge der Planung:

Das Grundstück der Sparkasse ist gegenüber der Bebauung der Siedlung Nettesheim durch zwei seitlich angrenzende Garagenhöfe abgeschirmt. Im übrigen grenzt das Grundstück an die Johann-Päffgen-Straße und den Tulpenweg.

Aufgrund des räumlichen Umfangs der Planänderung und des Einzelfallcharakteres der Planänderung, der auf kein anderes Grundstück innerhalb des Plangebietes übertragbar ist, wird die für den Bebauungsplan bestehende Konzeption der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, die sich aus der Gesamtheit der vorhandenen planerischen Festsetzungen ergibt, nicht angetastet.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nettlesheim-Butzheim Nr. 4 "Nelkenweg" werden deshalb durch die geplante Änderung nicht berührt.

Aufgrund dessen wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

d) In Bezug auf den angrenzenden Wohnbereich (außerhalb des Plangebietes):

Die Nutzung der in der Nähe des Änderungsgrundstückes liegenden Grundstücke wird durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich der Sparkasse befinden sich desweiteren eine der örtlichen Versorgung dienende Apotheke sowie eine Arztpraxis.

Die mit der Planänderung verbundene Standortsicherung für die Zweigstelle der Sparkasse trägt insoweit **zum** Erhalt dieses kleineren, der ortsnahe Versorgung dienenden Nebenzentrums in Nettlesheim bei.

Aufgestellt:

Rommerskirchen, den 21. September 1989

Gemeinde Rommerskirchen
Der Gemeindedirektor



(Brinkmann)

Die vorgenannte Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Rommerskirchen am 19.02.1991 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB angenommen.

Rommerskirchen 1, den 22.02.1991
Der Bürgermeister



(Emunds)

