

## Begründung

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 70 setzt bei der vorgeschriebenen offenen Bauweise z. T. "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" fest.

Im Umlegungsverfahren wurden in Absprache mit den Grundstückseigentümern bzw. Umlegungsbeteiligten Grundstücke zugeteilt, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden dürften, aufgrund ihrer Zuschnitte bzw. ihrer Frontbreiten aber ausschließlich für eine Doppelhausbebauung geeignet sind (Parzellen 244 und 245, 248 und 249, 255 und 256, 262 und 263 sowie 266 und 267).

Eine Bebauung ist an der Nachbargrenze gem. § 6 Abs. 1 Landesbauordnung (BauO NW) jedoch nur zulässig, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

- a) das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muß oder
- b) das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

Für die Grundstücke 248 und 249 sowie 255 und 256 wurde nach Buchst. b) eine entsprechende Verpflichtungserklärung der Eigentümer zur Eintragung einer Baulast auf diesen Grundstücken abgegeben, sodaß diese Grundstücke jeweils auf der gemeinsamen Grenzen bebaut werden. Für die übrigen Grundstücke konnten keine Baulasterklärungen erreicht werden.

Um auch diese Grundstücke zügig einer Bebauung zuführen zu können, wird der Bebauungsplan geändert: statt der heute zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung ist für die betroffenen Grundstücke in Zukunft nur eine Doppelhausbebauung zulässig. Die Baugrenzen bzw. Baulinien werden entsprechend geändert. Die übrigen Festsetzungen bleiben bestehen.

### 2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 3. Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Die Bebauungsplanänderung trägt dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung. Einerseits werden die Voraussetzungen für eine zügige Bebauung der Grundstücke geschaffen. Zum anderen wird die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Verdichtung der Bebauung durch die zukünftige ausschließliche Doppelhausbebauung zu einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden beitragen.

Geilenkirchen, 10.09.1996

  
Beemelmans  
Bürgermeister

Der Stadtdirektor  
i. V.

  
Hausmann  
Beigeordneter