Entscheidungsbegründung

zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/12 "Am Tömp" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Korschenbroich

1. Darstellung der Situation im Plangebiet

Das von der Änderung betroffene Grundstück in der Gemarkung Korschenbroich, Flur 18, Flurstück 454, liegt im Nordwesten des Bebauungsplangebietes Nr. 10/12 "Am Tömp" und wird über den Wendehammer Albrecht-Dürer-Straße erschlossen.

Zur Zeit ist das Flurstück 454 mit einer überbaubaren Fläche von 10 x 14 m und zwei Garagen von jeweils 3 x 6 m überplant. Das besagte Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 1.137 m². Es ist mit einem Einzelhaus in ein- oder zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 42 bis 47° bebaubar.

2. Umfang und Auswirkungen der Planänderung

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/12 "Am Tömp" ist das von der vereinfachten Änderung betroffene Flurstück im Verhältnis zur Grundstücksgröße nur mit einer geringfügigen überbaubaren Fläche überplant worden.

Städtebauliches Ziel ist es daher, eine dem übrigen Plangebiet entsprechende Bebauungsverdichtung auf dem Flurstück 454 herbeizuführen. Von daher wird es als notwendig erachtet, zwei überbaubare Flächen von jeweils 8 x 14 m mittels Baugrenzen und mit jeweils einer Garagenfläche von 3 x 6 m festzusetzen, die es erlauben, 2 Einzelhäuser mit einer Dachneigung von 42 bis 47° zu bebauen.
Eine Beeinträchtigung des Sonnen- und Lichteinfalls für das angrenzende Nachbargrundstück zu vermeiden, wird lediglich ein Vollgeschoß erlaubt. Diese Bauweise entspricht auch der westlich an der Gilleshütte entstandenen Wohnbebauung und fügt sich harmonisch in den Charakter der Umgebung ein.

Alle übrigen Festsetzungen (reines Wohngebiet, GRZ und GFZ) sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Drempelhöhe, Firstrichtung) werden beibehalten. Diese geringfügige Bebauungsverdichtung steht mit den übrigen in der Umgebung teilweise bereits vorhandenen bzw. geplanten Bauvorhaben in Einklang.
Das von der Änderung betroffene Flurstück 454 ist mit seinen 1.137 m² relativ groß bemessen, so daß die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit im Verhältnis zu den verbleibenden Freizeit- und Ruhebereichen verträglich ist.
Darüber hinaus ist es sicherlich städtebaulich sinnvoll, in den Kernlagen von Korschenbroich Wohnraum zu schaffen und eine Bebauungsverdichtung herbeizuführen, um insbesondere dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in ausreichendem Maße Rechnung tragen zu können. Die Grundzüge der Planung im übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes werden durch die

beabsichtigte Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen keinesfalls beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen für die Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft sind nicht zu erkennen.

Die Bauvorhaben passen sich hinsichtlich der Bauform dem Charakter der Umgebungsbebauung an.

Aus den zuvor genannten Gründen kann das Verfahren in vereinfachter Form nach den Bestimmungen des § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuches durchgeführt werden, zumal auch der Kreis der von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange eindeutig abgegrenzt werden kann.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes Nr. 10/12 "Am Tömp" entsprechen den Darstellungen des seit dem 27.01.1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4. Aussagen zur Abfallwirtschaft, Wasser- und Stromversorgung

Die im Bereich des ~~Bereich~~ des Änderungsplanes gelegenen Grundstücke können an den bestehenden öffentlichen Abwasserkanal in der Albrecht-Dürer-Straße angeschlossen werden. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der jeweiligen Versorgungsträger. Die Abfallbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr auf vorgehaltener Deponie durchgeführt.
Weitere Ver- und Entsorgungsregelungen sind aufgrund der 1.vereinfachten Änderung nicht notwendig.

5. Aussagen zur sonstigen Erschließung

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Erschließungsstraßen sind derzeit als Baustraßen hergerichtet. Zusätzliche Maßnahmen im Hinblick auf Erschließungsstraßen sind aufgrund des 1.vereinfachten Änderungsplanes nicht erforderlich. Die durch die Planänderung ermöglichte Bebauung (Einzelhäuser) wird erschließungsmäßig über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen, wobei die Herrichtung des Weges inkl. der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen den jeweiligen Grundstückseigentümern obliegt.

6. Verhältnis der Bauleitplanung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist im Rahmen der Abwägung bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund ihrer Darstellungen oder Festsetzungen erwarten lassen, auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs-

oder Ersatzpflicht entsprechend zu berücksichtigen und darüber zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, daß dies eingeordnet in den Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der planerischen Abwägung nach den materiellen und verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches erfolgen soll. Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes bzw. die hiermit verbundenen Planungsziele wird im Verhältnis zum jetzigen Zustand nur ein flächenmäßig geringer Teil des Bodens zusätzlich versiegelt.

Durch zusätzliche Bepflanzungen unter Beachtung der potentiell-natürlichen Vegetation auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen kann das Gelände insgesamt ökologisch aufgewertet werden. Entsprechende Pflanzmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und durchgesetzt.

7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Durch die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Da sich das Flurstück 454 im Eigentum der Stadt befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die erschließungsmäßige Anbindung an die Albrecht-Dürer-Straße erfolgt durch die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger.

Diese Begründung ist gemäß § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Korschenbroich am 27.06.1996 beschlossen worden.

Korschenbroich, den 27.6.1996

Der Bürgermeister
Hans-Ulrich Klose
(Dr. Hans-Ulrich Klose)

Der Stadtdirektor
In Vertretung
Franken
(Franken)
Techn. Beigeordneter

STADT KORSCHENBROICH KREIS NEUSS

\B96B\ESB057SC.TAT