

STADT KORSCHENBROICH



2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/26 "Wohngebiet Raderbroicher Straße"

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:
Stadt Korschenbroich
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Hindenburgstraße 58
41352 Korschenbroich

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Lage im Stadtgebiet.....	3
3	Aussagen des Flächennutzungsplanes.....	3
4	Aussagen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes	3
5	Heutige Nutzung und Struktur.....	3
6	Ziele und Zwecke der Planänderung	3
6.1	Festsetzungen.....	4
6.2	Aussagen zur Erschließung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasser- und Stromversorgung.....	4
6.3	Fachplanungen	5
6.3.1	Erdbebenzone	5
6.3.2	Grundwasserverhältnisse	5
6.3.3	Bodendenkmalschutz	5
6.3.4	Kampfmittel	5
6.3.5	Fluglärm	5
6.3.6	Straßenplanung	5
6.3.7	Trinkwasserschutz.....	5
6.3.8	Baugrundverhältnisse.....	6
7	Kosten und bodenordnende Maßnahmen	6

2 Lage im Stadtgebiet

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke Gemarkung Korschenbroich, Flur 13, Flurstücke 157 bis 161 liegen im Osten des Stadtteils Raderbroich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 10/26 „Raderbroicher Straße“.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verlängerung der südlichen Hauskante des Hauses Raderbroich 16a parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Korschenbroich, Flur 13, Nr. 161,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Korschenbroich, Flur 13, Nr. 163,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Korschenbroich, Flur 13, Nr. 157 und
- im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Korschenbroich, Flur 13, Nr. 157 bis 162.

3 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/26 „Raderbroicher Straße“ als Wohnbaufläche dar.

4 Aussagen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der seit dem 16.06.1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/26 „Raderbroicher Straße“ setzt für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans als Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Geschossigkeit ist auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,5. Satteldächer mit einer Neigung von 35 -48° sind zulässig. Die Bauweise ist als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Der Bereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans enthält zwei Baufenster, die sich jeweils über mehrere Grundstücke erstrecken. Zwei Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage sind zwischen den beiden Baufenstern festgesetzt.

5 Heutige Nutzung und Struktur

Die Flurstücke Gemarkung Korschenbroich, Flur 13, Flurstücke 157 bis 161 sind nicht bebaut und liegen brach.

6 Ziele und Zwecke der Planänderung

Im Gebiet der Stadt Korschenbroich haben sich Probleme ergeben, geeignete Grundstücke in attraktiver Lage für Häuser mit Flach- bzw. Pultdach zu finden. Das Planänderungsverfahren dient der Schaffung einer Möglichkeit zur Realisierung dieser alternativen Hausformen.

Zudem ist im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte, der Versätze im Baufenster und der letzten vorhandenen Bebauung (Raderbroich 16a) unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen lediglich eine Bebauung mit sechs Meter breiten Einfamilienhäusern zulässig. Um vermarktbare Grundstücke zu schaffen, sollen die vorhandenen Baufenster durch ein

zusammenhängendes Baufenster mit dem Straßenverlauf und der vorhandenen Bebauung angepassten Versätzen ersetzt werden.

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden. Die Nutzungsart bleibt bestehen. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ändert sich minimal. Lediglich die gestalterischen Festsetzungen für die Dachform werden ergänzt.

6.1 Festsetzungen

Die Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ sowie die Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ bleibt unverändert. Zusätzlich zu Häusern mit Satteldach, für die die alte Festsetzung bestehen bleibt (eingeschossig, GFZ 0,5), sollen Flach- und Pultdächer zugelassen werden. Für diese Dachformen wird eine mögliche Zweigeschossigkeit festgesetzt und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 Metern bei Pultdächern bzw. 8,5 Metern bei Flachdächern, damit die Gebäude zu den umstehenden Häusern mit Satteldach in der Höhe passen. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass die Neigung der Pultdächer bei Ausnutzung der beiden Vollgeschosse sehr gering sein wird und die Nutzung eines Dachgeschosses für Wohnzwecke nicht möglich ist. Durch die Höhenfestsetzung bei Flachdächern von 8,5 Metern sind Staffelgeschosse nicht möglich. Entsprechend der neuen Geschossigkeit wird für Gebäude mit Pult- und Flachdach auch die GFZ auf maximal 0,8 festgesetzt, anstatt der bisherigen 0,5.

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wird eine Höhe für die Bebauung mit Satteldächern festgesetzt. Hier wird das Maß auf maximal 11,5 Meter festgesetzt, angepasst an die angrenzende Bebauung, um eine unangemessene Höhenentwicklung zu verhindern.

Aus gestalterischen Gründen wird durch eine entsprechende Festsetzung gewährleistet, dass Doppelhäuser einheitlich gestaltet werden, also beide Doppelhaushälften entweder mit Flach-, Pult- oder Satteldach gebaut werden.

Am Rand des Baufensters werden sowohl für das letzte Haus im Norden des Änderungsbereichs als auch für das bestehende Haus Nr. 16a Garagenstandorte festgesetzt. Ein weiterer Garagenstandort wird im Süden des Baufensters neben dem Haus Raderbroich 28a festgesetzt. Des weiteren sind Garagen innerhalb des Baufensters zulässig.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist ein Pflanzstreifen vorgesehen, der aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan übernommen wurde. Hier soll eine Eingrünung und Abgrenzung des Gebietes zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgen.

6.2 Aussagen zur Erschließung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasser- und Stromversorgung

Eine Änderung der bisherigen Erschließung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasser- und Stromversorgung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt, wie in der Begründung zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan¹ erläutert, über den städtischen Abwasserkanal, der in der Straße „Raderbroich“ liegt.

¹ Stadt Korschenbroich, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/26 „Wohngebiet Raderbroicher Straße“, 1994.

6.3 Fachplanungen

Fachplanung, die das Änderungsgebiet unmittelbar betreffen, liegen nicht vor.

6.3.1 Erdbebenzone

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklassen T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

6.3.2 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen baulicher Anlagen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

6.3.3 Bodendenkmalschutz

Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind bei Auffinden archäologischer Bodenfunde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

6.3.4 Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Färberstr. 136, 40223 Düsseldorf, Tel. 0211-5809860 zu verständigen. Vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6.3.5 Fluglärm

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich der An- und Abflugstrecke des Instrumentenflugverkehrs und unterhalb des an- und abfliegenden Sichtverkehrs von und zum VLP Mönchengladbach. Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm muss gerechnet werden. An einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel (MMP) von bis zu 61,6 dB(A) ermittelt.

6.3.6 Straßenplanung

Es wird darauf hingewiesen, dass die das Plangebiet erschließende, angrenzende Straße zum Zeitpunkt der Offenlage nicht endausgebaut ist.

6.3.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof (Nr. 4704-17 Waldhütte/Lodshof/Raderbroich) der NiederrheinWasser GmbH. Die Förderung von Grundwasser zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung aus

diesem Wasserwerk soll wieder aufgenommen werden. Dies führt zu einer Absenkung des Grundwassers und hilft somit bei der Entspannung der örtlichen Situation. Die in der Musterwasserschutzonenverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind unbedingt einzuhalten.

6.3.8 Baugrundverhältnisse

Die grundwasserbeeinflussten Bodensubstrate (Schwemm-)Löss sind gegebenenfalls setzungsgefährdet. Weiterhin reagieren grundwasserbeeinflusste Böden sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, so dass auch hier Setzungen möglich sein können. Eine Baugrundvoruntersuchung ist empfehlenswert. Langfristige Sumpfungsauswirkungen (ungleichmäßige Bodenbewegungen) sind gegebenenfalls mit zu berücksichtigen. Baugrundveränderungen können gegebenenfalls in den hier vorhandenen Lössen durch Ausspülung von Feinbodenmaterial im Untergrund (Suffosion) eintreten, zum Beispiel durch unfachgemäßes Versickern von Niederschlagswasser.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7 Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/26 „Raderbroicher Straße“ entstehen der Stadt Korschenbroich keine zusätzlichen Kosten. Die Planungskosten werden von den die Änderung beantragenden Eigentümer getragen.

Ein Umlegungsverfahren ist aufgrund der Änderung nicht erforderlich. Die vorgeschlagene Grenzverschiebung im nördlichen Bereich der Änderung ist privatrechtlich zu realisieren. Sie ist für die Realisierung der Planung nicht zwingend erforderlich.

Korschenbroich, den 17.7.2009
Der Bürgermeister


(H.J. Dick)