

Entscheidungsbegründung

zur 3.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/6 "Kirchstraße" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich

1. Darstellung der Situation im Plangebiet

Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke liegen zwischen der Ahrstraße und Rurstraße am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes "Kirchstraße". Die genannten Straßenzüge wurden kürzlich als Baustraßen hergerichtet. Erste Bautätigkeit auf den Grundstücken in der Nachbarschaft hat bereits begonnen. Der größte Teil des Bebauungsplangebietes ist noch unbebaut.

2. Umfang und Auswirkungen der Planänderung

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/6 "Kirchstraße" ist für die Flurstücke 179 bis 182 in der Flur 25 der Gemarkung Kleinenbroich eine Gartenhof - bzw. Atriumhausbebauung festgesetzt. Die GRZ und GFZ ist mit jeweils 0,6 ausgewiesen, wobei die Einzelgrundstücksgröße 250 qm nicht unterschreiten darf und die Gebäude mit einem Flachdach ausgeführt werden müssen. Durch die vereinfachte Änderung werden die überbaubaren Flächen auf den vorgenannten Grundstücken aufgehoben. Hierfür werden 8 separate überbaubare Flächen unterschiedlichen Ausmaßes neu festgesetzt. Die zulässige GRZ wird auf 0,4; die GFZ auf 0,5 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Anstelle der zulässigen "besonderen Bauweise" (Gartenhof- bzw. Atriumhausbebauung) werden "Einzelhäuser" zugelassen. Durch diese Änderungen wird die bisher mögliche starke Verdichtung dieser Grundstücksbereiche aufgegeben und durch eine aufgelockerte Bebauung ersetzt. Diese Einzelhausbebauung setzt sich im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes fort, so daß eine harmonische Einfügung in das Gesamtbild gewährleistet ist, zumal auch im sich anschließenden östlichen Bereich eine eingeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 30° zugelassen ist. Das städtebauliche Grundkonzept wird durch diese Änderung keinesfalls aufgegeben. Stellplatz- bzw. Garagenprobleme treten ebenfalls nicht auf, da keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden und durch die Festsetzung von "Einzelhäusern" auch eine künftige Verdichtung ausgeschlossen wird. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, so daß die Änderung vereinfacht gem. § 13 BBauG durchgeführt werden kann.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/6 "Kirchstraße" bereits dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die Planänderung nicht berührt, so daß eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

4. Aussagen zur Wasser- und Abfallwirtschaft

Kanalisation ist im Plangebiet vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen zur Abwasserableitung und- behandlung werden durch die Änderung nicht erforderlich. Die Wasserversorgung des Plangebietes ist ebenfalls gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr auf vorgehaltenen Mülldeponien.

5. Angaben zur sonstigen Erschließung

Die Ahrstraße und Rurstraße sind als Baustraßen hergerichtet. Die Stadt ist im Besitz aller im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen, so daß der endgültige Ausbau nach Abschluß der Bautätigkeit erfolgen kann. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die Planänderung nicht erforderlich.

6. Kosten der Planänderung

Da keine zusätzlichen Maßnahmen der Wasser- und Abfallwirtschaft sowie der sonstigen Erschließung notwendig werden, entstehen durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund der vereinfachten Änderung nicht notwendig.

Diese Begründung ist gem. § 9 Abs. BBauG vom Rat der Stadt Korschenbroich am
beschlossen worden.

Korschenbroich, den

Der Bürgermeister

(Freiherr von Mirbach Graf von Spee)

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Berg)
Techn. Beigeordneter