

## Entscheidungsbegründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/13  
"Düppheide" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich

### 1. Darstellung der Situation im Plangebiet

Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke liegen an der Straße "Düppheide" am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes und grenzen im rückwärtigen Bereich an die freie Feldflur. Die Straße "Düppheide" ist in ihrer festgesetzten Breite noch nicht endgültig ausgebaut. Die Umlegung ist jedoch rechtskräftig abgeschlossen. Die Grundstücke nördlich und südlich der von der Planänderung betroffenen Grundstücke sind größtenteils mit Wohnhäusern bebaut.

### 2. Umfang und Auswirkungen der Planänderung

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/13 "Düppheide" sind die Grundstücke mit ein- oder zweigeschossigen Wohnhäusern und einer Dachneigung von 0 - 30 ° bzw. 15 - 30° als Doppelhäuser oder Hausgruppen zu bebauen. Anstelle der bisher vorgesehenen möglichen zweigeschossigen Bebauung wird nunmehr auf allen Grundstücken lediglich eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Die vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen wird in Einzel- oder Doppelhäuser geändert. Die Dachneigung wird generell für alle Grundstücke auf 30 bis 45 ° festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird in gestaffelter Form in ausreichendem Abstand von der Straße "Düppheide" neu ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen bietet es sich an, diese am Ortsrand von Kleinenbroich bisher zulässige kompakte Bebauung aufzugeben und durch eine aufgelockerte Bebauung in eingeschossiger Bauweise zu ersetzen. Die gestaffelte Anordnung der Baukörper ist gegenüber der bisher zulässigen Bauweise sicherlich zu bevorzugen, zumal die bisherige überbaubare Fläche von max. 18 m auf nunmehr 14 m Tiefe reduziert wird. Die Änderung der Bauweise in Einzel- oder Doppelhäuser wird begrüßt, da nach den bisherigen Festsetzungen eine bis zu 50 m Breite Hausgruppe hätte errichtet werden können, die sicherlich am Ortsrand von Kleinenbroich als Abschluß zur freien Feldflur das Gesamtbild des Baugebietes verschlechtert hätte. Eine Einzel- oder Doppelhausbebauung fügt sich in die bereits vorhandene Nachbarbebauung ein. Auch die Änderung der Dachneigung rundet das bereits bestehende Erscheinungsbild in der Nachbarschaft harmonisch ab, zumal diese Dachneigung auf den nördlich angrenzenden Grundstücken bereits festgesetzt und auf den vorhandenen Wohnhäusern bereits ausgeführt ist. Die Zurücklegung der Bauflucht und die vorgesehene Staffelung ist aus gestalterischen Gründen ebenfalls zu begrüßen, zumal es nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich wäre, in einem Abstand von lediglich 2,5 m vom Bürgersteig Gebäude zu errichten. Insoweit wäre der Straßenraum zwischen den sich gegenüberliegenden Wohngebäuden sehr eingengt worden und hätte letztlich zu einer Verschlechterung der Wohnsituation geführt.

Die geplante Änderung gewährleistet eine großzügige Gestaltung des Vorgartens und führt zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse. Da die Grundzüge der Planung durch die beantragten Änderungen nicht berührt werden, kann das Verfahren vereinfacht gem. § 13 BBauG durchgeführt werden.

### 3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/13 "Düppheide" 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 Straße "Düppheide" ist noch nicht endgültig ausgebaut. Die Stadt ist jedoch im Besitz aller im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen, so daß der Ausbau ohne Schwierigkeiten 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 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen aufgrund der vereinfachten Änderung sind nicht notwendig.

Diese Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 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