

Entscheidungsbegründung

Zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/18 "Rathaus / Kath. Kirche Kleinenbroich" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich

1. Darstellung der Situation im Plangebiet

Das von der Änderung betroffene Grundstück in der Gemarkung Kleinenbroich, Flurstück 1339 liegt im Osten des Bebauungsplangebietes Nr. 20/18 "Rathaus / Kath. Kirche Kleinenbroich" und wird durch die Maternusstraße und der Johannes-Wolf-Straße erschlossen.

Zur Zeit ist das betroffene Grundstück mit einer bandartig angeordneten überbaubaren Fläche überplant. Im wesentlichen wird hierdurch die vorhandene Einfamilienwohnhausbauung erfaßt, so daß weitere Baumöglichkeiten entlang der Johannes-Wolf-Straße im Verhältnis zur Grundstücksgröße nur in sehr geringem Umfang möglich sind. Die angrenzenden Nachbargrundstücke sowie dem betreffenden Grundstück gegenüberliegenden Grundstücksflächen entlang der Johannes-Wolf-Straße sind mit großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen überplant worden.

2. Umfang und Auswirkung der Planänderung

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/18 "Rathaus / Kath. Kirche Kleinenbroich" ist das betreffende Flurstück im Einmündungsbereich Maternusstraße/Johannes-Wolf-Straße mit einer überbaubaren Fläche überplant worden, die größtenteils die vorhandene Bausubstanz erfaßt und demzufolge entlang der Johannes-Wolf-Straße lediglich einen Anbau bzw. eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes in westliche Richtung erlaubt. Diese Baumöglichkeit ist jedoch vollkommen unzureichend, um ausreichenden Wohnraum zu schaffen, zumal auch wegen der Grundrißanordnung des vorhandenen Gebäudes und Lage des Freizeit - und Ruhebereiches ein Anbau an dieser Stelle nur unter sehr schwierigen Voraussetzungen geschaffen werden kann. Von daher beabsichtigt der Eigentümer ein separates Wohnhaus im Gartengelände zu errichten. Von daher ist es notwendig, die festgesetzte überbaubare Fläche in Richtung Westen auszudehnen, wie dies aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist. Durch die Verschiebung bzw. Verbindung der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Grundstück des Antragstellers und dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück wird die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine separate Baumöglichkeit zu schaffen, um den Wohnbedarf für die Kinder des Eigentümers abzudecken. Diese geringfügige Baumungsverdichtung steht mit den übrigen in der unmittelbaren Umgebung teilweise bereits vorhandenen bzw. geplanten Bauvorhaben in Einklang, zumal das Grundstück des

Antragstellers relativ groß bemessen ist und die zusätzliche geplante Bebauung im Verhältnis zu den verbleibenden Freizeit- und Ruhebereichen verträglich sein wird. Darüber hinaus trifft es sicherlich zu, daß es wegen der besseren Ausnutzung der im unmittelbaren Einzugsbereich des Grundstückes vorhandenen Infrastruktureinrichtungen städtebaulich sinnvoll und zweckmäßig ist, in den Kernlagen Kleinenbroich Wohnraum zu schaffen. Insofern ist dem Antrag des Herrn Dr. med. H. Poerschke zu entsprechen.

Da das Grundstück des Antragstellers im Teilgebiet 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und dieses als reines Wohngebiet festgesetzt ist, sind nach den Bestimmungen des § 13 BauNVO (1990) Nutzungen von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Ob und inwieweit hierunter auch die Einrichtung einer Arztpraxis verstanden werden könnte, hat die Rechtsprechung diesbezüglich unterschiedliche Auffassungen vertreten. Von daher wäre es nicht auszuschließen, daß der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger in Zukunft eine Arztpraxis oder ähnliches auf dem Antragsgrundstück einrichten könnte. Um einer derartigen städtebaulichen Entwicklung rechtzeitig entgegenwirken zu können, damit die hieraus resultierenden Belastungen für die Umgebungsbebauung von vornherein vermieden werden, ist es sicher sinnvoll, durch planerische Festsetzungen die in § 13 BauNVO genannten freiberuflichen Tätigkeiten für das Antragsgrundstück auszuschließen.

Zur Realisierung der Bebauungsabsichten des Antragstellers ist es daher notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Gemarkung Kleinenbroich, Flur 8, Flurstück 1339 in westliche Richtung bis zur Baugrenze auf dem Flurstück 1340 auszudehnen. Die bisher festgesetzte Nutzungsartgrenze zwischen den Teilgebieten 4 und 5 des Bebauungsplanes wird entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1339 und 1343 verlegt. Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, festgesetzt, daß auf dem im Änderungsbereich liegenden Grundstück (reines Wohngebiet, Teilgebiet 5) die gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ausgeschlossen ist. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie z.B. max. Eingeschossigkeit, GRZ 0,4, GFZ 0,5 sowie offene Bauweise und Dachneigung 30 - 40° werden beibehalten, da die Planungsabsichten des Antragstellers diesen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Die hieraus resultierende Bebauungsverdichtung im Kern des Stadtteiles Kleinenbroich ist aus städtebaulichen Erwägungen wünschenswert. Die Grundzüge der Planung im übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes werden durch die beabsichtigte Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen keinesfalls beeinträchtigt. Nachteilige Auswir-

kungen für die Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft sind nicht zu erkennen. Das Vorhaben wird sich hinsichtlich der Bauformen, dem Charakter der Umgebungsbebauung in diesem Plangebiet anpassen.

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 Bebauungsplanes Nr. 20/18 "Rathaus / Kath. Kirche Kleinenbroich" entsprechen den Darstellungen des seit dem 27.01.1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

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

4. Aussagen zur Wasser- und Abfallwirtschaft

Sämtliche Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mit einem betriebsfertigen Abwasserkanal versehen. Zusätzliche Maßnahmen der Abwasserableitung und Behandlung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Die Abfallbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr auf vorgehaltener Mülldeponie durchgeführt.

5. Angaben zur sonstigen Erschließung

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Erschließungsstraßen sind endgültig ausgebaut. Die Stromversorgung ist gesichert. Die Straßenbeleuchtung vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen, bedingt durch den vereinfachten Änderungsplan, sind nicht notwendig.

6. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planänderung ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Begründung ist gem. § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Korschenbroich am 28.03./1995 beschlossen worden.

Korschenbroich, den 28.03.1995

Der Bürgermeister

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



~~Der Stadtdirektor~~
~~In Vertretung~~

(Beigeordneter)
Techn. Beigeordneter