

## **Entscheidungsbeurteilung**

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“ der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Glehn

### **1. Darstellung der Situation im Plangebiet**

Das Änderungsplangebiet umfaßt das Teilgebiet 5 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (Flurstück 81 bzw. T.a. Flurstück 688), liegen im Norden des Plangebietes und werden östlich durch die „Adam-Titz-Straße“ und südlich durch die öffentliche Grünfläche begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet der Jüchener Bach, wobei die nördliche Abgrenzung der Verbindungsweg zwischen der Straße „Am Spinngraben“ und der „Bachstraße“ dargestellt.

Derzeit ist das Teilgebiet 5 mit gestaffelten überbaubaren Flächen überplant, die mittels Baugrenzen festgesetzt sind. Die Planstraße A, jetzt „Adam-Titz-Straße“, erschließt das Teilgebiet, in dem eine eingeschossige Einzel- und / oder Doppelhausbebauung zulässig ist. Die überbaubaren Flächen werden durch festgesetzte Garagenflächen unterbrochen bzw. schließen nördlich und südlich das Gebiet ab. Das Flurstück 81 ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Grundstücksflächen entlang der Adam-Titz-Straße sowie in Richtung Bachstraße sind bereits mit Wohnhäusern und in Kernnähe mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut.

### **2. Umfang und Auswirkung der Planänderung**

Mit Übereinstimmung der Bauherrschaft sollen die überbaubaren Flächen im Teilgebiet 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“ in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung erweitert bzw. anderweitig festgesetzt werden. Die Bebauungstiefe von max. 12,00 m sowie die gestaffelte Bauweise, der Abstand zur Erschließungsstraße und das Festsetzen der Standorte für Garagen bleiben grundsätzlich erhalten.

Durch die geänderte Festschreibung bzw. geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen wird dieser Planbereich besser gefaßt und läßt sich in das dort vorhandene städtebauliche Gesamtgefüge nahtlos integrieren.

Die hieraus resultierende maßvolle Bebauungsverdichtung im Kern des Stadtteiles Glehn ist aus städtebaulichen Erwägungen wünschenswert. Die damit verbundene geringfügige Verringerung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wirkt sich nicht negativ aus, da nach wie vor dieser Bereich ausreichend groß bemessen ist und der angestrebten Zweckbestimmung nach wie vor zugeführt werden kann.

Durch die beschriebene Änderung werden die Grundzüge der gesamten Planung nicht berührt, zumal hierdurch nur eine unwesentliche Bebauungsverdichtung herbeigeführt wird. Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen wie z.B. Eingeschossigkeit, die Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern, die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,5 sowie die mögliche Dachneigung zwischen 30 und 45° mit festgesetzter Dachform werden durch die Änderung nicht berührt und bleiben nach wie vor unverändert.

Die Vorhaben passen sich hinsichtlich der Bauformen dem Charakter der Umgebungsbebauung in diesem Plangebiet an.

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

### **3. Aussagen des Flächennutzungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“ entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich.

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

### **4. Aussagen zur Abfallwirtschaft, Wasser- und Stromversorgung**

Das Plangebiet befindet sich in der zukünftigen Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Driesch. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die im Zuge des Straßenausbaues verlegten Mischwasserkanäle. Diese sind an den Hauptsammler über das vorhandene Kanalsystem angeschlossen.

Wegen seiner Lage im Einzugsbereich des Wasserwerkes Driesch ist für das Plangebiet ein genereller Schutz des Grundwassers vorgesehen. Dies erfolgt durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln des § 51a Landeswassergesetz auf den Grundstücken zu versickern.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz des jeweiligen Versorgungsträgers.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Deponie der Stadt Neuss unter Zugrundelegung der städtischen Satzung.

### **5. Verhältnis der Bauleitplanung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) wurde geprüft, ob die vorgesehene Änderung zu einer Beeinträchtigung von Umweltbelangen führt. Bei der vorgesehenen Änderung handelt es sich um eine Verschiebung und geringfügigen Erweiterung (ca. 48 qm) der Baufenster, so daß insgesamt unter Berücksichtigung der

Nebenanlagen (20 % ) mit einer zusätzlichen Gesamtversiegelung von ca. 58 qm zu rechnen ist. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Umweltbelangen wird aufgrund dieser geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Flächen nicht gesehen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, so daß die seinerzeit zum Bebauungsplanverfahren Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“ ermittelte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in vollem Umfang aufrecht erhalten werden kann.

## 6. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des 2. vereinfachten Änderungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig. Die Erschließungsanlagen sowie die anderweitig festgesetzten öffentlichen Grünanlagen werden nach entsprechender Fertigstellung gemäß Vertragsgrundlage vom Erschließungsträger in das Eigentum der Stadt übertragen.

Korschenbroich, den 6.5.1999

Der Bürgermeister

*Hans-Ulrich Klose*

Dr. Hans-Ulrich Klose

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

*Franken*

Franken

Techn. Beigeordneter

