

Entscheidungsbegründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/1 „Steinhausen“ der Stadt Korschbroich, Stadtteil Liedberg-Steinhausen

Darstellung der Situation im Plangebiet

Das von der Änderung betroffene Grundstück in der Gemarkung Liedberg, Flur 2, Flurstück 418, liegt im Osten des Bebauungsplangebietes Nr. 40/1 „Steinhausen“ und wird durch die Straße „Wasserweg“ erschlossen.

Zur Zeit ist das betroffene Grundstück mit einer überbaubaren Fläche in den Ausmaßen 12 x 18,50 m überplant. Diese erfaßt im wesentlichen die bereits vorhandene Bausubstanz, so daß weitere Bebauungsmöglichkeiten entlang der Straße „Wasserweg“ im Verhältnis zur Grundstücksgröße nur im geringen Umfange möglich sind.

Das angrenzende Nachbargrundstück ist bereits mit einer großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche überplant worden.

Umfang und Auswirkung der Planänderung

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40/1 „Steinhausen“ ist das betreffende Flurstück entlang der Erschließungsstraße „Wasserweg“ mit einer rechteckig angelegten überbaubaren Fläche mit den Abmaßen 12,00 x 18,50 m überplant worden, die größtenteils die vorhandene Bausubstanz erfaßt und demzufolge nur begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten, die in keinem Verhältnis zur Grundstücksgröße stehen, ermöglicht.

Da sich die vorhandenen Objekte auf dem Flurstück 418 in einem sehr guten Zustand befinden, ist ein Abbruch sehr unwahrscheinlich, so daß sich das derzeit gewollte Planungsziel nicht verwirklichen läßt. Im Hinblick auf die zentrale Lage im Stadtteil Steinhausen und den übrigen Einrichtungen der Infrastruktur ist es hier sicherlich von Vorteil, eine bessere ausnutzbarere Form der Bebauung zu ermöglichen, zumal die umliegenden Flurstücke bereits mit großzügig bemessenen überbaubaren Flächen in der Vergangenheit überplant wurden.

Insofern ist dem Antrag des Herrn Eicker in der modifizierten Form durch Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung vom 19.06.1997 zu entsprechen.

Zur Realisierung der Bebauungsabsichten des Eigentümers ist es daher notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück in der Gemarkung Liedberg, Flur 2, Flurstück 418, beginnend mit der Giebellinie des vorhandenen Wohnhauses „Wasserweg 17“ in Richtung Norden, bis auf einen Abstand von 3,00 m zur Flurstücksgrenze 565 auszudehnen und entsprechend dem Änderungsplan neu festzusetzen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich des vorhandenen Grundstückes (allgemeines Wohngebiet, maximal 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 sowie Dachneigung zwischen 30 und 40 °) werden beibehalten, da die Planungsabsichten des Antragstellers diesen Festsetzungen nicht entgegen stehen.

Die hieraus resultierende Bebauungsverdichtung im Kern des Stadtteiles Steinhausen ist durchaus städtebaulich wünschenswert. Die Grundzüge der Planung im übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes werden durch die beabsichtigte Neufestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen keinesfalls beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen für die Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft sind nicht erkennbar.

Das Bauvorhaben paßt 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 und Träger öffentlicher Belange, Fachämter und städtische Eigenbetriebe eindeutig abgegrenzt werden kann.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40/1 „Steinhausen“ entsprechen den Darstellungen des seit 1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4. Aussagen zur Abwasser- und Abfallwirtschaft, Wasser- und Stromversorgung

Das von der Planänderung betroffene Grundstück liegt im Einzugsgebiet der „TWGA Krefeld II“ der „SW Krefeld, Zone III B“. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den im Wasserweg vorhandenen Mischwasserkanal. Die nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes erforderliche Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück kann durchgeführt werden, so daß diesbezüglich eine Beseitigung im vorhandenen Mischwasserkanal nicht in Frage kommt.

Die Strom- und Wasserversorgung des von der Änderung betroffenen Grundstückes erfolgt durch Anschluß an die örtlichen Leitungsnetze. Die Abfallbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr auf vorgehaltener Deponie durchgeführt.

Zusätzliche Maßnahmen im Hinblick auf die Verkehrserschließung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5. Verhältnis der Bauleitplanung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997) werden die umweltschützenden Belange im § 1 a BauGB geregelt. Hiernach ist bei der Neuauftellung und Änderung von Bebauungsplänen u.a. zu prüfen, ob und wenn ja in welchem Umfang das Planvorhaben Auswirkungen auf die Umwelt hat. Insbesondere ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft zu befürchten sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, § 8 a).

Dabei sind gegebenenfalls auch Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen sind gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Ferner sind die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser, Abfall und Immissionsschutzrechtes, zu beachten.

Im vorliegenden Fall ist folgendes festzustellen:

Die vorgesehene Änderung des B-Plans führt zur Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen in einer Größe von 125 m² im Anschluß an bereits bestehende überbaubare Flächen - inklusive Nebenanlagen (Garagen, Zufahrten etc.) ist aufgrund der Lage der vorgesehenen Erweiterungsflächen mit einer Versiegelung von 230m² zu rechnen. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle Flächen versiegelt sind ist der Tatbestand eines nachhaltigen Eingriffs in Natur und Landschaft erfüllt, da u.a.

- eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- eine Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus (Bodenprofil)
- eine Vernichtung der Bodenflora und -fauna
- und eine Vernichtung der vorhandenen Vegetationsdecke nebst den dazugehörigen Faunenelementen

für die bisher nicht versiegelten Bereiche gegeben sind.

II. Bewertung des Eingriffs:

Die Bewertung des Eingriffs (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) erfolgt nach der Methode DANKWART/ MEINIG (1991) unter Zugrundelegung der Naturraumgruppe 2.

Auf eine Bewertung des Landschaftsbildes etwa nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1986) wurde im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und der geringen Größenordnung des Planvorhabens verzichtet. Zudem ist offensichtlich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes - nicht zuletzt aufgrund der „umgebenden Bebauung“ - zu befürchten.

Für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde dabei von einer relevanten Eingriffsfläche von ca. 230m² (incl. Nebenanlagen) ausgegangen.

Tab.1: Bewertung des Ist- Zustandes

Bezeichnung	LÖBF-Code	ÖW	m ²	Summe ÖW
Zierrasenflächen	HM51	7	95	665
versiegelte Flächen	HY1	0	135	0
Summe			230	665

Damit ergibt sich zunächst ein ökologischer Wertverlust (ÖWV) von 665 Einheiten (E). Aufgrund der Grundstücksgröße läßt sich der Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück selbst durch die im folgenden aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.

Die zweireihige Gehölzanpflanzung mit Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation wurde dabei als Strauchhecke (LÖBF-Code BB1, ÖW = 18E) bewertet.

Unter Berücksichtigung der jetzigen Nutzung (Rasenfläche, LÖBF-Code HM51, ÖW = 7E) ergibt sich -ausgehend von einer Endbreite der Hecke von ca.3 Metern (d.h.45m²) - ein Ökologischer Wertgewinn von 495 Einheiten.

Durch die Anpflanzung von zwei Hochstämmen im Gartenbereich des geplanten Bauvorhabens wird dieser ökologisch aufgewertet (Garten mit Altbaumbestand) und das verbleibende Restdefizit von 195 Einheiten ausgeglichen.

● Im Gartenbereich des neuen Wohnhauses sind zwei Hochstämme der nachfolgend aufgeführten Arten (Auswahlliste) und Qualitäten anzupflanzen.

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm (HS) 3x verschult mit Ballen (m.B.), 16-18 cm Stammumfang (STU)

- *Acer pseudoplatanus*, Bergahorn
- *Betula pendula*, Sandbirke (Weißbirke)
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Fagus sylvatica*, Buche
- *Fraxinus excelsior*, Esche
- *Prunus avium*, Vogelkirsche
- *Prunus padus*, Traubenkirsche
- *Quercus petraea*, Traubeneiche
- *Quercus robur*, Stieleiche
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche
- *Tilia cordata*, Winterlinde
- *Tilia euchlora*, Krimlinde
- *Tilia platyphyllos*, Sommerlinde

Die Bäume sind durch eine 2-Pfahlverankerung Stand zu sichern.

● Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (angrenzend zur freien Landschaft) sind auf einer Länge von 15 Metern 30 Sträucher der nachfolgend aufgeführten Arten und Qualitäten anzupflanzen (2-reihige Bepflanzung mit einem Abstand der Sträucher von 1m in der Reihe und 1,5 Metern Abstand der Reihen untereinander).

Pflanzenliste (Auswahlliste) Sträucher, Mindest- Pflanzqualität: Sträucher, 3-4 Grundtriebe, ohne Ballen 80-100cm:

- *Acer campestre*, Feldahorn
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Cornus mas*, Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea*, Hartriegel
- *Corylus avellana*, Haselnuß
- *Crataegus monogyna*, Eingriffeliger Weißdorn
- *Crataegus oxyacantha* (laevigata), Zweigriffeliger Weißdorn
- *Fagus sylvatica*, Rotbuche
- *Ilex aquifolium*, Stechpalme
- *Ligustrum vulgare*, Liguster
- *Lonicera xylosteum*, Heckenkirsche
- *Prunus spinosa*, Schlehe
- *Rhamnus catharticus*, Kreuzdorn
- *Rhamnus frangula* (*Frangula alnus*), Faulbaum

- Rosa canina bzw. Rosa arvensis, Hunds- bzw. Ackerrose
- Rubus fruticosus, Gewöhnliche Brombeere
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa, Traubenholunder
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Taxus baccata, Eibe

III. Hinweise für die Baugenehmigung:

Die unter Punkt II. genannten Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bauschein aufzunehmen und durch die folgenden Auflagen zu präzisieren.

Die Anpflanzungen haben in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens ordnungsgemäß (auf die DIN 18916 wird hingewiesen) zu erfolgen und sind mir zwecks Abnahme anzuzeigen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Für die Anpflanzung sind ausschließlich „Wildformen zu verwenden, Zuchtformen (Säulen-, Kugelwuchs etc.) oder veränderte Blattfarben (z.B. Varität „atrorubens“ oder panaschierte Blätter) sind nicht zulässig.

Ich weise darauf hin, daß bei Anpflanzungen die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW vom 15.04.1969 in der zur Zeit gültigen Fassung zu beachten sind. Eventuelle privatrechtliche Ansprüche oder Rechte Dritter bleiben von den Festsetzungen unberührt.

IV. Zusammenfassung

Wie die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gezeigt hat, ist unter Berücksichtigung der unter Punkt II. genannten Ausgleichsmaßnahmen das - durch das Planvorhaben hervorgerufene ökologische Defizit am Eingriffsort selbst **zu kompensieren**. Sofern die o.g. Festsetzungen berücksichtigt werden bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene vereinfachte Änderung des B-Planes.

V. Literatur- und Kartenverzeichnis

ADAM, K. / NOHL, W. & VALENTIN, W. (1986): Naturschutz und Landschaftspflege in Nordrhein-Westfalen. Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hrsg.: Der Minister f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

DANKWART, L. & MEINIG, H. (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Bochum.

6. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind auf Grund der Planänderung ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Begründung ist gemäß § 9 Abs.8 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Korschenbroich am 29.1.1998 beschlossen worden.

Korschenbroich, den 29.1.1998

Hans Ulrich Klose
Der Bürgermeister

Hans Ulrich Klose

der Stadtdirektor
In Vertretung:

Franken
Techn. Beigeordneter

