

Entscheidungsbegründung

Zur 8. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 40/1 „Steinhausen“

1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Steinhausen.

Die für die Änderung zur Disposition stehende Fläche wird im Westen durch die Von-Randerath-Straße, im Osten durch den Wasserweg, im südlichen Teil durch die Gärten der bestehenden Bebauung an der Straße „Steinhausen“ und im Norden durch den Fußweg zwischen Von-Raderath-Straße und Wasserweg begrenzt und umfasst die Flurstücke 100 und 99 (teilweise) der Gemarkung Liedberg, Flur 2.

Die Fläche beträgt 13.823 m².

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Insofern ist die vereinfachte Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Aussagen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40/1 „Steinhausen“

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40/1 „Steinhausen“. Für die Flurstücke 99 und 100 ist ein „Reines Wohngebiet“ mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 35° bis 48°.

Die restlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die nicht in den Änderungsbereich fallen, sind zum Teil als reine oder allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Hier wechseln sich ein- und zweigeschossige Bebauung ab.

4. Heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und nicht versiegelt. Es ist mit Gras bewachsen und dient als Weidefläche.

Die umliegende Bebauung der Straßen Wasserweg, Steinhausen und Von-Randerath-Straße besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern sowie der Hofanlage eines der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und fehlender Investitionsbereitschaft war es bisher nicht möglich, die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen ihrer geplanten Nutzung zuzuführen.

Durch die betriebene Planänderung lässt sich nunmehr durch die Eigentümer der Parzellen 99 und 100 eine Wohnbebauung in einem großen Teilbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes 40/1 „Steinhausen“ verwirklichen, ohne dass die bisherige Planung in ihren Grundzügen verändert wird. Insofern wird die Änderung des Bebauungsplanes auch im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 des BauGB betrieben.

Durch die vereinfachte Änderung wird das Erschließungskonzept so verändert, dass auf eine der bisher festgesetzten Sticherschließungen von der Von-Randerath-Straße einschließlich Wendeanlage verzichtet wird und nunmehr eine Ringerschließung im Einrichtungsverkehr konzipiert ist.

Im Gegensatz zur bisherigen Planung sind nunmehr acht zusätzliche öffentliche Stellplätze im Osten der Ringerschließung vorgesehen, so dass auf weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum verzichtet werden kann. Diese Veränderungen führen zur Einsparung von Erschließungsflächen und somit zu einem effektiveren Erschließungssystem.

Mit Ausnahme der unter 6. beschriebenen Punkte werden die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten und das Planungskonzept lediglich den Grundstücksflächen der bauwilligen Eigentümer angepasst, ohne dass andere Eigentümer im Bebauungsplanbereich hierdurch eine Verschlechterung erfahren.

6. Städtebauliches Konzept und einzelne Festsetzungen

Für das Plangebiet wurde die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ getroffen. Diese Nutzungsart entspricht dem Charakter und der Nutzungsstruktur der umliegenden Bebauung und entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Die städtebauliche Konfiguration der Baufenster erfolgt von Westen nach Osten entlang einer Ringerschließung, die von der Von-Randerath-Straße abzweigt und ca. 35 m weiter südlich wieder in diese einmündet. Die Straße ist nur in eine Richtung befahrbar und ist deshalb auch nur in einer Breite von 3,50 m bis 4,50 m geplant.

Die Straßenbreiten wurden in Abstimmung mit dem Tiefbauamt gewählt, um ein Parken am Straßenrand zu vermeiden und so eine effektive Nutzung des Straßenraums durch die Anwohner zu ermöglichen. Die öffentlichen Stellplätze befinden sich am östlichen Rand des betroffenen Gebietes.

Innerhalb der Baufenster im nördlichen Teilgebiet 1 lassen sich Doppelhäuser und innerhalb der Baufenster im südlichen Teil (Teilgebiet 2) zwei Blöcke mit jeweils vier Reihenhäusern errichten.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,5. Diese wurden gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verändert. Auch die Anzahl der Vollgeschosse liegt weiterhin bei einem Geschoss. Auch die Dachneigung von 35° bis 48° sowie die Tiefe der Baufenster von 12 m bleibt unverändert.

Auf die Setzung von Baulinien wurde wie im Ursprungsplan verzichtet, da das Erschließungssystem keine dominanten Eckpunkte erfordert und die Steuerung durch die Festsetzung der Baugrenzen erreicht werden kann.

Bei der Doppelhausbebauung (Teilbereich 1) sind Garagen im Grenzabstand bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen geplant. Bei den Viererblöcken (Teilbereich 2) sollen die Eckhäuser die Garagen im Bauwuch erhalten und die vier Mittelhäuser jeweils eine Garage, die im Kellergeschoss integriert ist. Dazu ist es notwendig, die im Teilbereich 2 zulässige

Sockelhöhe von 0,8 m auf 1,6 m über Straßenkrone anzuheben. Die Aussagen zu den zulässigen Traufhöhen in den textlichen Festsetzungen werden für diesen Teilbereich entsprechend angepasst (+0,8 m).

Alle Häuser verfügen mindestens über eine Garage plus einem Vorplatz, so dass ein Stellplatzverhältnis von 1:2 gegeben ist.

Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass auch Müll- und Rettungsfahrzeuge die Straße ohne Probleme befahren können.

Das 15 x 15 m große Baufenster im Südosten der Ringerschießung wurde geringfügig nach Süden verschoben, um einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten.

7. Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu beachten. Hierbei sind insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) von Bedeutung.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die vorgesehenen Änderungen führen im Plangebiet zu einer Verringerung der versiegelten Flächen gegenüber der alten Planung, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Es wird hierzu auf die nachfolgende Aufstellung verwiesen.

Versiegelte Flächen

	Alter Bebauungsplan	Neuer Bebauungsplan
Überbaubare Flächen Häuser	3.841 m ²	3.710 m ²
Überbaubare Flächen Garagen	192 m ²	282 m ²
Zufahrten	530 m ²	555 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.137 m ²	1.081 m ²
Versiegelte Flächen insgesamt	5.700 m ²	5.628 m ²
Gesamte Grundstücksfläche	13.823 m ²	13.823 m ²

Altlasten

Altlasten bzw. Altstandorte sind im Gebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt (vgl. hierzu Altlastenkataster des Kreis Neuss).

Fluglärm

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km östlich vom Pflichtmeldepunkt „GOLF“, so dass dort mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm des an- und abfliegendem Sichtflugverkehrs vom/zum Verkehrslandeplatz Mönchengladbach gerechnet werden muss.

Grundwasser/ Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlagen Waldhütte/Lodshof, zukünftig Wasserschutzzone III B. Dies Einzugsgebiet ist im GEP 99 vom 15.12.2001 als „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Aus Sicht des Trink- und Grundwasserschutzes ist das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsanlagen, d.h. Straßen, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze etc. in den öffentlichen Mischwasserkanal zu leiten.

Im Plangebiet sind bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Braunkohletagebaus die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürliche, von Rheinbraun unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen.

Es wird hierzu auf die Karte der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände, ein so genanntes „worst case Szenario“, verwiesen, welche durch den Erftverband Bergheim und das Staatliche Umweltamt Krefeld erstellt wurde und bei der Stadtverwaltung Korschenbroich einsehbar ist.

Entsprechende zusätzliche Hinweise auf die Grundwassersituation erfolgen gesondert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

8. Durchführung der Planung

Zur Durchführung der Planung ist eine Umlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich. Die von der Änderungsplanung betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Planänderung erfolgt einvernehmlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Die im Plangebiet liegende Erschließungsanlage wird durch Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Stadt realisiert.

Korschenbroich, den 14.04.2005

Der Bürgermeister


(H.J. Dick)

