

## Entscheidungsbegründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/1 "Westliches Gemeindegebiet" im Stadtteil Korschenbroich-Pesch

### 1. Darstellung der Situation im Plangebiet

Das von der Planänderung betroffene Grundstück (Gemarkung Pesch, Flur7, Flurstück 80) liegt im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50/1 "Westliches Gemeindegebiet" und wird durch die Erschließungsstraßen Haus-Horst-Straße und Donatusstraße sowie im Norden durch das Flurstück 91 und im Westen durch das Flurstück 81 begrenzt.

Der vg. Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung "Erwerbsgärtnerei" fest, wobei in geschlossener Bauweise eine zwingende II-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vorgegeben ist.

Die westliche Grundstückshälfte ist z.Zt. mit einem Betriebsgebäude bebaut. Im Norden des Grundstückes befindet sich ein Wohnhaus; die restliche Fläche wird gärtnerisch genutzt (Pflanzenanzucht etc.).

### 2. Umfang und Auswirkung der Planänderung

Der auf dem von der Änderung betroffenen Grundstück angesiedelte Gärtnereibetrieb wird aufgegeben. Hierdurch ist die vorgenannte Festsetzung "Erwerbsgärtnerei" überholt und es ergibt sich die Notwendigkeit, die Fläche neu zu überplanen bzw. einer neuen standortgerechten Nutzung zuzuführen.

Zu diesem Zwecke hat der Grundstückseigentümer die Neufestsetzung von überbaubaren Flächen zur Realisierung einer Wohnbebauung beantragt.

Zur Realisierung dieser Bauabsichten ist es erforderlich, entlang den jeweiligen Erschließungsstraßen Haus-Horst-Straße und Donatusstraße überbaubare Flächen durch Baugrenzen neu festzusetzen. Darüber hinaus soll analog der vorhandenen Bebauung eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt werden. Die Dachneigung wird auf maximal 45° festgeschrieben.

Die Grundzüge der Planung im übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes werden durch die beabsichtigte Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen keinesfalls beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen für die Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft sind nicht erkennbar. Die festgesetzte Wohnbebauung paßt sich dem Charakter der Umgebung 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 sowie Träger öffentlicher Belange, Fachämter und städtische Eigenbetrieb eindeutig abgegrenzt werden kann.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/1 "Westliches Gemeindegebiet" entsprechen den Darstellungen des seit 1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Die von der Änderung betroffene Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; insoweit sind die Festsetzungen des 3. vereinfachten Änderungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Erschließungsstraßen sind mit einem betriebsfertigen Abwasserkanal versehen. Wegen der kritischen Höhe des Grundwassers ist von einer Versickerung des Niederschlagswassers Abstand zu nehmen. Die Entsorgung hat daher mittels Anschluß an die öffentliche Mischwasserkanalisation zu erfolgen.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Korschenbroich auf vorgehaltener Mülldeponie durchgeführt.

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

#### **Umweltschützende Belange in der Abwägung**

#### **a) Rechtliche Voraussetzungen**

Gemäß § 1 BauGB sind die umweltschützenden Belange bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu beachten. Von Belang sind dabei im vorliegenden Fall die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser,- Abfall- und Immissionsschutzrechtes und die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und die hiermit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen.

#### **b) Eingriffsregelung**

Die beabsichtigte 3. vereinfachte Änderung sieht lediglich eine Verschiebung der Baufenster und eine Reduzierung der GFZ von 0,8 auf 0,5 vor. Damit ist eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die Grundflächenzahl (GFZ) konstant bei 0,4 verbleibt und eine zusätzliche Versiegelung, über das ohnehin bisher erlaubte Maß des „Altplanes“ hinaus, nicht stattfindet. Gesonderter Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmen) gemäß § 1 a (2) Nr. 2 BauGB bedarf es daher nicht.

#### **c) Landschaftspläne**

Das Plangebiet wird von den, für das Stadtgebiet Korschenbroich maßgeblichen Landschaftsplänen III und V des Kreises Neuss nicht erfaßt; besondere Festsetzungen bestehen daher nicht.

**d) Altlasten**

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt (vgl. Altlastenkataster des Kreises Neuss).

**e) Wasserschutzzonen**

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich (voraussichtlich Wasserschutzzone IIIb) der Wassergewinnungsanlage Lodshof/Waldhütte, für die noch keine Wasserschutzzonenfestsetzung erfolgt ist.

**f) Grundwassersituation**

Gemäß Grundwassergleichenplan des Erfverbandes für Oktober 1955 (allgemein als Rheinbraun unbeeinflußter GW-Stand betrachtet) sind für den Planbereich Grundwasserstände zwischen 41 und 42 m über NN ausgewiesen. Damit liegt für Oktober 1955 der Flurabstand zwischen Null und drei Metern. Langfristig sind vergleichbare Flurabstände wie 1955 nicht auszuschließen. Diese geringen Flurabstände sind von den Bauherren beim eventuellen Bau von Kellergeschossen zu berücksichtigen.

**6. Kosten und bodenordnende Maßnahmen**

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/1 "Westliches Gemeindegebiet" entstehen der Stadt Korschenbroich keine Kosten, Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

Korschenbroich, den 23.11.1999

Der Bürgermeister



( H.J. Dick )