

SITZUNGSVORLAGE		Nr. VII/1134	
		X	öffentlich
			nichtöffentlich
Amt 61	Berichterstatter Beigeordneter Rudolf Graaff	Sachbearbeiterin Kerstin Wild	
Beratungsfolge			
Gremium		Sitzungsdatum	TOP-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege		20.01.2009	5
<p>Bebauungsplan Nr. 10/33 "Schaffenbergstraße" hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</p>			

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt, gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316), auf der Grundlage der in der Sitzung vorgestellten Planunterlagen den Bebauungsplans Nr. 10/33 „Schaffenbergstraße“ für den auf der beiliegenden Geltungsbereichsabgrenzung gekennzeichneten Bereich aufzustellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung/Begründung:

In seiner Sitzung am 20.11.2008 hatte der Ausschuss dem geänderten städtebaulichen Konzept zugestimmt.

Der Planbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Korschenbroich, Flur 8, Flurstücke Nr. 292 tlw., 293 tlw., 326, 390 tlw., 528 tlw., 534 und 535.

Die privaten Grundstücke im Plangebiet werden mit einer Ausnahme von der WEK erworben. Andere Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Korschenbroich. Die Kaufverträge der Privateigentümer mit der WEK werden zeitnah abgeschlossen.

Das zuständige Fachamt hat darauf hingewiesen, dass die Vertragsverhandlungen mit demjenigen privaten Eigentümer, der direkt am Baulandmanagement teilnimmt, so weit gediehen sind, dass ein Abschluss zeitnah erfolgen kann. Der Erwerb der anderen privaten Grundstücke durch die WEK steht ebenfalls vor dem Abschluss. Alle Vertragsparteien kennen die Bedingungen des Baulandmanagements und stimmen diesen zu.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanänderungsverfahren könnte aufgrund der Regelungen des Baulandmanagements an sich erst in Kraft gesetzt werden, wenn der Rat nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten

über das Vertragwerk zum Baulandmanagement (kombinierter Kaufvertrag und städtebaulicher Vertrag) abschließend entschieden hat. Dies kann frühestens am 12.02.2009 geschehen.

Aufgrund der Situation im Bereich der Neubebauung Johannes-Huppertz-Straße ist eine zeitnahe Entscheidung erforderlich. Der private Investor begehrt seit Jahren eine Baugenehmigung für das letzte Grundstück an der Johannes-Huppertz-Straße, die bislang mit Hinweis auf die Planungen im Rahmen des Baulandmanagementprojekts „Schaffenbergstraße“ immer zurück gestellt werden musste.

Bislang war es nicht möglich, dem Ausschuss eine Aufstellungsbeschlussempfehlung vorzulegen, da Probleme mit einem der damaligen Grundstückseigentümer die städtebauliche Planung maßgeblich verzögert haben. Deshalb leitet die Verwaltung ausnahmsweise das Verfahren bereits ein, ohne dass die Vertragswerke im Baulandmanagement im Rat beschlossen worden sind und der Grunderwerb durch die WEK vollständig abgeschlossen ist.

Sollte der Rat keinen positiven Beschluss fassen bzw. der Grunderwerb durch die WEK scheitern, wird das Bauleitplanverfahren nicht weitergeführt und der Aufstellungsbeschluss aufgehoben.

Inhalte des B-Plans

Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der als Anlage 1 beigefügte städtebauliche Entwurf, der beispielhaft die mögliche Bebauung darstellt.

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude.

Die Wohnbebauung wird über eine Stichstraße in Verlängerung der Johannes-Huppertz-Straße, die von der Schaffenbergstraße abzweigt, erschlossen. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von elf Metern bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise, die innerhalb eines der zusammenhängend konzipierten Baufenster liegen müssen. Die zeichnerische Darstellung der Baufenster ist der Anlage 2 zu entnehmen. Die Darstellung als Rechtsplan erfolgt zum Offenlagebeschluss nach Vorliegen des Vermesserplans.

Da verschiedene Bauformen möglich sein sollen (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser), kann die tatsächliche Bebauung von den Darstellungen des beigefügten städtebaulichen Entwurfs abweichen und die Zahl der Wohneinheiten differenzieren.

Eine zusätzliche Einschränkung der Bebauungsdichte erfolgt durch die Festsetzung einer minimalen und maximalen Grundstücksbreite. Die minimale Grundstücksbreite beträgt bei Reihemittelhäusern sechs Meter, bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern neun Meter und bei Einzelhäusern 12 Meter. Die maximale Grundstücksbreite beträgt bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern 13 Meter, bei Einzelhäusern 16 m.

Um Befreiungen aufgrund Baufensterüberschreitungen z. B. bei Terrassenüberdachungen vorzubeugen, ist das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) in einer Tiefe von bis zu vier Metern ausnahmsweise zulässig soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Straßen sind mit einer Breite von 8,50 bzw. 6 Metern vorgesehen. Die Haupteerschließungen sind rund 8,50 Meter breit und bieten Platz für öffentliche Stellplätze. Die Straßenbreiten und die Kurvenradien sind so ausgelegt, dass Müllfahrzeuge passieren können. Die vier Meter breite Straße verbindet zwei Erschließungstische, um auf zwei Wendehämmer an

den Enden der Erschließungsstiche verzichten zu können. Insgesamt sind ca. 30 öffentliche Stellplätze vorgesehen je nach Bauform.

Eine im Rahmenplan vorgesehene potentielle Erweiterung nach Westen kann über den Wendehammer am westlichen Ende des Plangebietes erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt getrennt für Schmutz- und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird über einen neu anzulegenden Kanal in das bestehende Kanalnetz in der Schaffenbergstraße abgeleitet. Das Regenwasser wird über eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche in Richtung Norden in ein Regenrückhaltebecken geleitet.

Der ökologische Ausgleich erfolgt teilweise im Gebiet selbst, teilweise extern. Im Gebiet dient der 7,50 Meter breite Grünstreifen neben der Ortsrandeingrünung dem Ausgleich. Diese Flächen sollen zum größten Teil den privaten Grundstücken zugeschlagen werden und erhalten deshalb die entsprechende Festsetzung als private Grünfläche und als Ausgleichsfläche. Der externe Ausgleich kann auf städtischen Ökopoolflächen erfolgen, die im weiteren Verfahren genauer definiert werden. Zusätzlich ist die Pflanzung von Einzelbäumen in den privaten Vorgärten vorgesehen.

Im Osten und Südwesten des Gebietes sind private Grünflächen vorgesehen, die zusammen mit den internen Ausgleichsflächen die großzügige Einbettung des neuen Wohngebietes in grüne Strukturen gewährleisten sollen, um dem ländlichen Charakter des Ortsteils Herrnhoff gerecht zu werden.

(H.J. Dick)
Bürgermeister

(Graaff)
Beigeordneter

(Hoffmans)
Amtsleiter

Anlagen