

Begründung

Bebauungsplan Nr. 54 „Kirspenich-Hardtburgstraße“

1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

Städtebauliche Begründung

1.0 Planungserfordernis, Anlass und Ziel der Planung

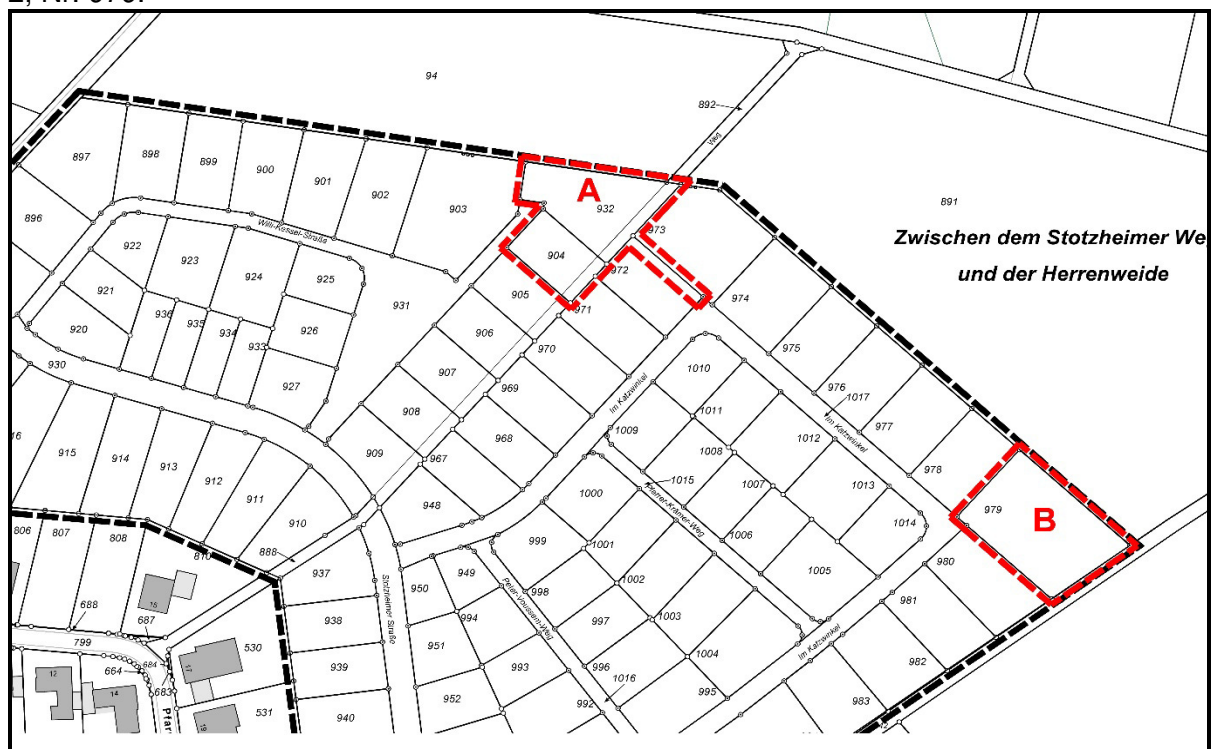
Der Bebauungsplan Nr. 54 „Kirspenich-Hardtburgstraße“ ist seit dem 23.12.2016 rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht insgesamt 109 Grundstücke für den Familienhausbau in reinen Wohngebieten (WR) vor. Das Gebiet ist inzwischen im Vorstufenausbau erschlossen und fast vollständig vermarktet.

Gegenüber dem Ursprungsplan wurde der festgesetzte **Feuerlöschteich** im Norden des Plangebietes nicht realisiert. Stattdessen wurde unter dem Quartiersplatz ein geschlossenes Becken für die Feuerwehr angelegt.

Die Projektentwicklungsgesellschaft beantragt nunmehr, das nicht in Anspruch genommene Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Weiterhin wird für das Eckgrundstück Gemarkung Arloff, Flur 2, Nr. 979 mit einer Größe von rd. 1.395 m² die Zulässigkeit von Doppelhäusern beantragt. Aufgrund der Größe und der dafür doch sehr geringen Baumöglichkeiten (nur Einzelhäuser) lässt sich dieses Grundstück nicht vermarkten.

2.0 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich A umfasst die Grundstücke Gemarkung Arloff, Flur 2, Nr. 904, 932 und 972 teilweise. Der Änderungsbereich B umfasst das Grundstück Gemarkung Arloff, Flur 2, Nr. 979.



Übersicht zu den Änderungsbereichen

3.0 Geplante Änderungen

Im **Änderungsbereich A** wird die Festsetzung **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich** zurückgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Richtung Norden erweitert. Entlang der nördlichen Grenze wird die Ortsrandeingrünung geschlossen und als private Grünfläche, analog zu den angrenzenden Grundstücken, festgesetzt.

Das Leitungsrecht, welches über das Grundstück Nr. 972 verläuft wird gestrichen.

Im **Änderungsbereich B** werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert.

Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Kirspenich-Hardtburgstraße“ (Planungsrechtliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise) behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

4.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).