



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.36 "Umsiedlung Elfgen-Belmen"

Auf Grund des § 9 Abs.6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S.341) wird dem Bebauungsplan Nr. 36 folgende Begründung beigegeben.

1) Allgemeines

1.1 Veranlassung

Die Rheinische Braunkohlenwerke AG., Köln beabsichtigt, das Gebiet, auf dem sich die alten Ortslagen von Elfgen und Belmen befinden, zur Gewinnung von Braunkohle im Tagebau abzubauen. Elfgen ist ein Ortsteil der Stadt Grevenbroich, Belmen ist der Gemeinde Garzweiler angegliedert. Beide Ortschaften sollen - vereint zu einer - im vorliegenden Bebauungsplangebiet zwischen Grevenbroich-Elsen und Grevenbroich-Laach neu angesiedelt werden.

Laut Erlaß des Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 11.2.1961 (GV.NW. 1961 S. 133) wurde der Teilplan "Umsiedlung Elfgen-Belmen" hinsichtlich der Teilfläche östlich des Weges Elsen-Laach für verbindlich erklärt. (Dieser von Elsen nach Laach führende Weg bildet die westliche Begrenzung des Plangebietes.) Für diejenigen Flächen des Bebauungsplangeländes, die Rheinbraun zur Durchführung der Umsiedlung nicht erwerben konnte, wurde durch Erlaß des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 3.12.1965 - Z/B5 - 32 - 00/4 (2) - (Abl. Reg. Ddf. 1966 5.1) die Enteignung in dem für die Durchführung der Umsiedlung erforderlichen Umfang zugelassen. Laut Verfügung des Regierungspräsidenten vom 14.7.1966 -21.50-47/63- sind durch Planfeststellungsbeschluß diejenigen Flächen festgelegt, die der Enteignung unterliegen.



Durch den Planfeststellungsbeschluß und durch den Umfang der Flächen, die im Eigentum von Rheinbraun stehen, ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 festgelegt:

Nordgrenze der Grundstücke Gemarkung Laach Flur 1 Nr. 386, 281, 79, 80, Ostgrenze der Parzellen 386, 69, Nordgrenze der Parzelle 67, Ostgrenze der Parzelle 67, Nordgrenze der Parzelle 66 (Sodbach), von Parzelle 67 ca. 55 m entlang des Sodbaches in Richtung Osten, den Sodbach überquerend, Ostgrenze der Parzelle 387 von der Parzelle 84 bis zum Knickpunkt der Parzelle 387, Nordgrenze der Parzelle 387 von dem vorgenannten Knickpunkt bis zur Parzelle 217, Nordgrenze der Parzelle 217, von der Nordostecke der Parzelle 217 geradlinig bis zur Südostecke der Parzelle 378, von dieser Ecke geradlinig parallel zur Bergheimer Straße (Abstand 11,00 m) bis zum 17,50 m von der Südostgrenze der Parzelle 176 befindlichen Schnittpunkt, geradlinige Verlängerung der Südwestgrenze der Parzelle 387, Südwestgrenze der Parzelle 387 über den Sodbach bis zur Nordwestgrenze der Parzelle 66, von diesem Schnittpunkt 11 m entlang der Nordwestgrenze der Parzelle 66 in Richtung Nordosten, von diesem Schnittpunkt bis zum 268 m von der Südwestecke der Parzelle 66 entfernt liegenden Schnittpunkt mit der Südgrenze der Parzelle 69, Südgrenze der Parzelle 69 in westlicher Richtung, Westgrenze der Parzellen 69, 386, 46.

1.2 Geltungsbereich

1.3 Bestehende Verhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist das nördlich an das Plangebiet anschließende Gelände zum Teil als private Grünfläche des weiter nördlich gelegenen Baugebietes und zum Teil als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Diese Flächen werden durch den Friedhof von Elsen und durch einen parallel zu diesem verlaufenden Streifen privaten Grüns von einander getrennt. Die West- und Südgrenze und ein Teil der



Ostgrenze werden von landwirtschaftlichen Flächen berührt. Im Südosten verläuft auf einer Länge von 90 m die Bergheimer Straße (K 22 Grevenbroich-Laach-Gustorf) parallel zur Grenze des Plangebietes. Der Abstand des Plangeländes zu dieser Straße beträgt 10 m.

Sämtliche an das Umsiedlungsgebiet grenzenden Flächen werden mit Ausnahme des Friedhofes z.Zt. als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

2) Vorgesehene Maßnahmen und rechtsverbindliche Festsetzungen

2.1 Straßen

Als Haupterschließungsstraße ist eine Verkehrsfläche vorgesehen, die das Plangebiet in seiner gesamten Längsausdehnung von Nordwesten nach Südosten durchzieht. Im Norden findet sie Anschluß an die Deutsch-Ritter-Allee und im Südosten an die Bergheimer Straße. Bevor die Haupterschließungsstraße im Südosten das Plangebiet verläßt, biegt sie in nördlicher Richtung ab, um künftig neben einer Abzweigung zur Bergheimer Straße eine Weiterführung der Trasse nach Südosten in Richtung Südstadt zu ermöglichen (Stadtkernumgehung).

Die vorgesehenen Wohnbereiche werden durch möglichst anbaufreie Sammelstraßen erschlossen. Die Wohngrundstücke selbst sollen in der Mehrzahl über Wohnwege erreichbar sein, um ein Wohnen zu ermöglichen, daß vom Verkehr abgeschirmt ist.

2.2 Bebauung

Die Gliederung und die Lage der im Bebauungsplan Nr. 36 ausgewiesenen Wohnflächen, Flächen für den Einkaufsbereich, Flächen für Anlagen kirchlicher, kultureller und sozialer Zwecke sowie für gewerbliche Zwecke, ergibt sich aus dem Zuschnitt des Plangebietes, aus den Anschlußmöglichkeiten der Haupterschließungsstraße an die vorhandenen Verkehrsflächen und aus der Lage des Elsener Friedhofes. Der Umfang aller ausgewiesenen Flächen, einschließlich derjenigen für Straßen,



Plätze und Wege wird durch den Planfeststellungsbeschuß des Regierungspräsidenten vom 14.7.1966 und die Größe und die Anzahl der Gebäude bzw. der überbaubaren Flächen durch das von Rheinbraun angegebene Bauprogramm festgelegt.

Mit Ausnahme von wenigen Gebäuden sind alle Wohnhäuser in zwei Großnachbarschaftsbereichen untergebracht, die südlich der Hapterschließungsstraße geplant sind. Aus städtebaulichen Gründen soll in jedem dieser Bereiche ein 6-geschossiges Gebäude errichtet werden, um zu der übrigen 1- oder 2-geschossigen Gruppen-, Reihen- oder Einzelbebauung einen Gegensatz bilden zu können.

Zwischen den Wohnbereichen liegen das Ladenzentrum und das für die Ausweisung von Flächen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke bestimmte Gelände.

Zur bestmöglichen Wahrung des Immissionsschutzes wurde gegenüber dem Einkaufsbereich ein Gewerbebereich - gegliedert in Zonen für störende und nichtstörende Betriebe - ausgewiesen. Das Friedhofsgelände ist im Norden des Plangebietes vorgesehen, um einen direkten Anschluß an den Friedhof von Elsen erreichen zu können.

2.3 Sonstige rechtsverbindliche Festsetzungen

Um außerhalb des Ladenzentrums in den Wohnbereichen auch die Möglichkeit zur Errichtung von einzelnen Ladengeschäften zu schaffen, wurden neben Reinem Wohngebiet einige Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3) Durchführung und Kosten der Maßnahme

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Ordnung des Grund und Bodens wird nicht erforderlich, weil die noch nicht im Besitz von Rheinbraun befindlichen Flächen durch Enteignung zur Verfügung gestellt werden.



3.2 Durchführung

Die Bebauung des Plangebietes wird nach Herstellung der Erschließungseinrichtungen als Umsiedlungsmaßnahme in wahrscheinlich geringer Zeit durchgeführt.

3.3 Kosten (lt. Ingenieur-Vorentwurf)

Straßen, Plätze u. Wege einschließlich Parkplätze	2.267.249,65	DM
Kinderspielplätze	60.000,00	"
Kirmesplatz	88.000,00	"
Straßenbeleuchtung	157.950,00	"
Grünflächen	122.375,00	"
Regen-u. Schmutzwasserkanäle	1.064.500,00	"
Ingenieurkosten	145.000,00	"
Vorflut außerhalb Plangebiet	<u>724.000,00</u>	"
	4.629.074,65	DM

Diese Kosten sind zu einem noch festzulegenden Teil von der Trägerin der Umsiedlungsmaßnahmen aufzubringen.

Grevenbroich, den 31. Dezember 1967


Bürgermeister


Ratsherr

Bescheinigung

Es wird hiermit bescheinigt, daß die vorstehende Begründung mit dem Bebauungsplan Nr. 36 in der Zeit vom 9. September 1968 bis zum 9. Oktober 1968 offengelegen hat.

Grevenbroich, den 10. Oktober 1968



Der Stadtdirektor
Im Auftrage:


(Wins)
Stadtoberammann