

## Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. Gu 6.11 (Brucknerstr.) der Stadt Grevenbroich

Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. Aug. 1976 (BGBI. I S. 2256) wird dem Bebauungsplan Nr. Gu 6.11 (Brucknerstr.) folgende Begründung beigegeben:

### 1. Geltungsbereich

Nordgrenze des Grundstücks Gemarkung Gustorf, Flur 3, Nr. 95 bis zu einem Punkt in 92 m Entfernung von der L 116, von diesem Punkt in südlicher Richtung die Flurstücke 95 und 110 durchschneidend, bis zur Nordgrenze des Flurstücks 334, Flur 2, Nordgrenze des Flurstücks 334, nach 63 m nach Osten abbiegend und die Flurstücke Nr. 334, 273 sowie Flur 5, Nr. 1006 durchschneidend, das Flurstück Nr. 1005 von Westen nach Osten durchschneidend, 24 m von der Nordgrenze des Flurstücks entfernt, nach Norden abbiegend in einer Entfernung von 4 m von der Ostgrenze des Flurstücks 1005, die Flurstücke Nr. 1004 und 1003 nach Norden durchschneidend, der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 1003 nach Osten folgend, Flurstück 194 durchschneidend, Nordgrenze der Flurstücke 1008 und 1009, entlang der K 22 an den Ostgrenzen der Flurstücke 1009, 913, 914, 732, 918, 82, 83, 821, 921, 1025, 922, 925, 926, 929, 930, 91, 92, 933, 385, 934, 937, 938, 941, 942, 945, 946, 102, Südgrenze des Flurstücks 102, Ostgrenze Flurstück 194, Südgrenze des Flurstücks 289, Flur 2, Südgrenze der Flurstücke 289, 290, entlang der L 116 an den Westgrenzen der Flurstücke 290, 300, 299, 298, 296, 274, 273, 334. Flur 3, Westgrenze der Flurstücke 110 und 95.

18

## 2. Bestehende Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Grevenbroich, nördlich im Anschluß an den Stadtteil Gustorf. Im Süden grenzen die Bebauungsplanflächen an die Bebauung der Fürther Straße und Beethovenstraße, die zum Teil vom Plan aufgenommen wird. Im Westen grenzen die Planflächen an die Landstraße 116 (Bedburg-Grevenbroich), im Osten an die Kirchstraße K 22 (Gustorf-Grevenbroich Stadtmitte). Die westlich der Kirchstraße gelegene Bebauung wird vom Plan erfaßt. Die im Bereich der Kirchstraße, Fürther Straße und Beethovenstraße befindliche Bebauung besteht überwiegend aus älteren 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern. Im Norden berührt das Plangebiet landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Lediglich im Bereich der Kirchstraße grenzt das Plangebiet auf seiner Nordseite an vorhandene Wohnbebauung, die aus mehrgeschossigen Häusern besteht. Das Plangebiet wird zur Zeit gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Im Westen der Planflächen verläuft in Nord-Südrichtung eine 25 KV-Hochspannungsleitung.

### 2.1 bestehende Ausweisungen

Laut Gebietsentwicklungsplan sind die Bebauungsplanflächen als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.-

Zur Zeit stellt die Stadt Grevenbroich einen neuen Flächennutzungsplan auf, der die im Bebauungsplan Gu 6.11 enthaltenen Ausweisungen beinhaltet.

Dieser Entwurf ist inzwischen fertiggestellt. Z.Z. finden Abstimmungsgespräche im Sinne des § 18 LPlG mit der Bezirksplanungsbehörde statt.

## 3. Vorgesehene Maßnahmen und rechtsverbindliche Festsetzungen

### 3.1 Bebauung

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. Gu 6.11. sollen auf den vorstehend beschriebenen Flächen 73 eingeschossige Einfamilienhäuser und 37 zweigeschossige Wohnhäuser ausgewiesen werden. Die geplanten

Baugrundstücke belaufen sich auf im Mittel 400 bis 700 qm Flächengröße.

Für die an die Kirchstraße grenzenden Parzellen wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine Dachneigung von 45° festgesetzt. Für alle übrigen Planflächen wird eine Dachneigung von 40° oder 30° ausgewiesen.

Aufgrund der vorgegebenen, in der Darstellung der bestehenden Verhältnisse geschilderten, bereits vorhandenen Bebauung, wird für die zwischen der Kirchstraße und dem parallel zu der im Abstand von im Mittel 65,00 m westlich verlaufenden 2,5 m breiten Weg gelegenen Flächen Allgemeines Wohngebiet mit zwingender zweigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Alle übrigen Plangebiete werden als Reines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Dies gilt auch für die Planflächen längsseits der z. Zt. noch als L 116 klassifizierten Straße. Diese soll etwa im Jahr 1979 bzw. Anfang 1980 nach dem Bau der neuen EL 116 zur Stadtstraße abgestuft werden.

GRZ beträgt 0,4.

Für die eingeschossigen, überbaubaren Flächen wird GFZ mit 0,4 und für die Flächen mit zweigeschossiger Bauweise wird GFZ mit 0,8 festgesetzt.

### 3.2 öffentliche Verkehrsflächen

Als Haupterschließungsstraßen dienen im Westbereich des Plangebietes ein Wirtschaftsweg, der in nördlicher Verlängerung der Brucknerstraße in der Breite der Brucknerstraße ausgewiesen wird. Im Ostbereich des Plangebietes verläuft parallel zur Bruckner- und zur Kirchstraße ein vorhandener Wirtschaftsweg, der verbreitert als Stadtstraße ausgebaut werden soll. Beide öffentliche Verkehrsflächen erstrecken sich bis zur Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. Gu 6.11, um die Möglichkeit offenzuhalten, künftig, falls erforderlich, die nördlich angrenzenden Flächen erschließen können.

Längsseits der v.g. Nordgrenze wird zwischen der L 116 und der im Ostbereich ausgewiesenen Nord-Südplanstraße eine West-Ostplanstraße vorgesehen. Der Anschluß an die L 116 ist für den

Zeitpunkt vorgesehen, zu dem die Umgehungsstraße von Gustorf, die EL 116, fertiggestellt, und die L 116 keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muß. Nach Angaben der Landesstraßenbauverwaltung ist damit zu rechnen, daß die derzeitige L 116 nach dem Bau der Umgehungsstraße herabgestuft wird. Durch die Ausweisung der vorgenannten öffentlichen Verkehrsflächen und durch die Festsetzung von 8,00 m breiten Straßen in der Mitte sowie im Westen der Planflächen, kann das Plangebiet im erforderlichen Umfang durch Verkehrsringe erschlossen werden. Darüber hinaus wird der Rest der Planflächen durch im Mittel kurze Stichstraßen für den individuellen Pkw-Verkehr zugänglich gemacht.

Zur Beschickung der Gärten wird im Bereich zwischen der Kirchstraße und der östlichen Nord-Süderschließungsstraße parallel zu dieser ein 2,5 m breiter Wirtschafts- und Fußgängerweg vorgesehen.

### 3.3 sonstige Flächen

a) Im Südbereich wird eine Fläche von 50 x 24 m als Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Platz ist so ausgewiesen, daß er auch von den Bewohnern des südlich gelegenen Wohngebietes gut erreicht werden kann. Er ist für Kinder bis 12 Jahre vorgesehen. Die Ausstattung erfolgt mit Kleinkinderspielgeräten. Ergänzend werden mobile- und Kreativgeräte aufgestellt. Zu den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt eine Gehölzschutzabpflanzung.

Da im Nordwesten ein Bolzplatz von Fußballfeldgröße festgesetzt ist, reichen die Kinderspielplatzflächen in Bezug auf den ausgewiesenen Umfang aus.

b) Ober das Plangebiet verteilt sind öffentliche Pkw-Einstellplätze vorgesehen.

4. Zwingende Gründe für die vorgezogene Bebauungsplangenehmigung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG.

Wiederholt wurde die Stadt Grevenbroich sowohl seitens der Betriebsleitung der Kraftwerke der Rheinisch-Westf. Elektr. AG als auch der Tagebaue der Rheinischen Braunkohlenwerke AG gebeten, umgehend einen Bebauungsplan mit Wohngebietsausweisungen in der unmittelbaren Nähe ihrer Anlagen zu erstellen. Bei Betriebsstörungen, Unfällen usw. seien für die Werke, die Grundenergie erzeugen, kürzeste Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz der Beschäftigten entscheidend.

Trotz vorliegens des Gebietsentwicklungsplanes und des zwischenzeitlich rechtsungültigen Flächennutzungsplanes hat die ehemals selbständige Gemeinde Gustorf keine Bebauungsplanverfahren zu Ende geführt. Gebiet nach § 34 BBauG sind weitgehendst zwischenzeitlich bebaut worden. Aus diesem Grunde wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorstehend beschriebenen Planflächen dringend erforderlich, um den vorliegenden Baulandbedarf decken zu können. Wird das Plangebiet nicht jetzt einer Bebauung zugeführt, so tritt für die Stadt Grevenbroich ein unvertretbarer Schaden ein, weil Baugrundstücke im Süden der weiträumigen Stadt Grevenbroich nicht mehr zur Verfügung stehen und ohne den vorgezogenen Bebauungsplan eine geordnete Entwicklung dieses Teiles des Gemeindegebietes nicht sichergestellt ist.

Die Planausweisung stimmt mit den Ausweisungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes überein. Der Plan ist in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gemäß § 18 des Landesplanungsgesetzes vom 02.11.1976 erstellt worden.

5. Durchführung der Maßnahme

Die Durchführung der Maßnahme obliegt der Stadt Grevenbroich. Alle Planflächen werden an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die anfallenden Abwässer werden der neuen Kläranlage zugeleitet, die zur Zeit im Bau ist und im Frühjahr 1980 in Betrieb genommen wird.

6. Kosten

Die Erschließung ist mit folgenden Kosten verbunden:

a) Erwerbskosten f. öffentl. Verkehrsfl.	84.000,--	DM
b) Straßenbaukosten u. Pkw-Einstellpl.	1.700.000,--	DM
c) Kanalbaukosten	946.000,--	DM
d) Kosten Kinderspielplatz einschl. Grunderw.	35.000,--	DM
e) Kosten Bolzplatz einschl. Grunderwerb	109.300,--	DM
f) Vermessungskosten	60.000,--	DM

Die Finanzierung erfolgt zum größten Teil durch die Erhebung von Kanal- und Erschließungsbeiträgen. Die Kosten der Erschließung werden zunächst von der Stadt aufgebracht und sind für Kanalbau und Baustraße in 1979 veranschlagt. Die Kosten für die Fertigstellung werden 1980 bereitgestellt.

Die Ordnung des Grund und Bodens wird erforderlich.

Grevenbroich, den 31. Aug. 1978

gez. Wiese  
stellv. Bürgermeister

gez. Archimowitz  
Ratsherr

Die Übereinstimmung dieser Fotokopie /  
~~Abdruck~~ mit dem hier vorgelegten Original  
wird hiermit bescheinigt. 6. NOV. 1978

**STADT GREVENBROICH**

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

*Minkov*  
Stadtkammern