

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 10/3 "Korschenbroich-West" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Korschenbroich 1

1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Stadtteiles Korschenbroich 1. Das Plangebiet wird nördlich durch die Straße "An der Sandkuhle" und westlich durch die L 31 tangiert.

Östlich des Planbereiches zwischen dem Polizeidienstgebäude und dem städtischen Bauhof liegen Garten- bzw. Ackerlandflächen, die im Zusammenhang mit dem zuvor genannten Bereich zwischen der Rheydter Straße und der Straße "An der Sandkuhle" künftig ebenfalls verplant werden sollen.

Unter anderem soll hier der Neubau einer Feuer- und Rettungswache entstehen, wobei auch Gemeinbedarfsanlagen anderer Art und Nutzung, wie z.B. Kirmesplatz untergebracht werden sollen. Der im Süden des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg bildet derzeit die Begrenzung zu dem sich unmittelbar anschließenden Bebauungsplan Nr. 10/11 "Rheydter Straße". Dieser Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Beide Planbereiche sollen nahtlos ineinander übergehen, wobei die Verwirklichung jedoch nicht in Abhängigkeit voneinander steht.

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist mit dem 27.01.1982 rechtswirksam. Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die hieraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes (allgemeines und reines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche) stehen mit den vorgenannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang. Der Bebauungsplan stimmt auch mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3. Heutige Nutzung und Struktur

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Sie sind derzeit durch die östlich und südlich des Baugebietes verlaufenden Wirtschaftswege erschlossen und befahrbar.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Korschenbroich ist daran interessiert, im Sinne des Landesentwicklungsprogrammgesetzes und der sonstigen von der Landesplanung entwickelten Vorstellungen, aber auch im Sinne der Stadtentwicklungsplanung möglichst in Lage der Ortsmitte neue Wohngebiete zu erschließen. Hierdurch soll erreicht werden, daß die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gut ausgenutzt werden. Diese Standortvorteile treffen für das Gebiet "Korschenbroich-West" zu. Da momentan eine sehr starke Nachfrage nach ortskernnahen Baugrundstücken besteht und auch das Angebot an Baugrund-

stücken im Stadtteil Korschenbroich 1 nahezu erschöpft ist, ist es vorrangiges Planungsziel der Stadt, dieses rund 15 ha große Areal zu verplanen und möglichst kurzfristig nach Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen der geplanten Wohnbebauung zuzuführen.

Grundlage dieser Planung ist das im Jahre 1982 entwickelte städtebauliche Grundkonzept für den gesamten Bereich zwischen den Straßen "An der Sandkuhle", L 31 und Rheydter Straße sowie das westlich der L 31 und der Gillesshütte gelegene Gebiet. Die hierin enthaltenen Aussagen hinsichtlich der künftigen Bebauung, Erschließung und Durchgrünung bilden die Grundlage für die aufzustellenden Bebauungspläne, die abschnittsweise Zug und Zug realisiert werden sollen.

Der erste Abschnitt lehnt sich westlich an den Ortskern an, wobei die Erschließung von der Straße "An der Sandkuhle" gegenüber der bereits vorhandenen Straßeneinmündung Willi-Hannen-Straße vorgenommen werden soll. Die für alle 3 Teilgebiete vorgeschlagenen Erschließungssysteme schließen jeweils an das übergeordnete Straßensystem an; die einzelnen Teilbereiche sind jeweils durch Fußgängerverbindungen aneinandergekettet. Dadurch bilden sich für das gesamte Bebauungsplangebiet Einzelbereiche, die sich durch die Randausbildung und Erschließung deutlich voneinander abgrenzen und die in ihrer Größenordnung überschaubar bleiben. Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 10/3 "Korschenbroich-West" führt die Haupteerschließungsstraße von der Straße "An der Sandkuhle" in südwestliche Richtung in das Bebauungsplangebiet hinein, teilt sich auf, und umfährt den inneren Bebauungsplanbereich mit einem Ringsystem. An diesen Erschließungsring binden Wohnstraßen an, die im wesentlichen in Nord-Süd-Richtung verlaufen und durch Versätze, Platzaufweitungen und Wendebereiche einen großen Spielraum für die Straßengestaltung eröffnen.

Um diese Wohnstraßen herum bilden sich jeweils Wohnhöfe, deren Einzelgebäude sich nach Norden bzw. Osten orientieren. Die einzelnen Wohngruppen bestehen aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden und werden durch dreigeschossige Kopfgebäude am inneren Erschließungsring städtebaulich markiert. Die Gliederung der Gebäude zueinander betont den platzbildenden Ausbau des Erschließungssystems. Sofern sich durch das Erschließungssystem Reihungen von gleichartigen Wohnhäusern ergeben, ist durch die Festlegung von Baulinien und durch den Rücksprung der zwischengelagerten Garagen ein strenges Gestaltungsprinzip unterstellt. Neben den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen werden zusätzlich Firstrichtung und Dachneigung in einem noch zu erstellenden Gestaltungsplan festgelegt, so daß insgesamt ein harmonisches Wohngebiet entstehen kann.

Weitere Festlegungen hinsichtlich des Dachausbaues, Einfriedigungen sowie Zulässigkeit von Nebenanlagen werden in der noch zu erlassenen Gestaltungssatzung festgesetzt.

Der größere innenliegende Kernbereich des Plangebietes ist als WR-Gebiet festgesetzt, der ausschließlich Wohnnutzungen vorbehalten bleiben soll. Aus diesem Grunde wurden für die WR-Gebiete die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die äußeren Teilbereiche entlang der tangierenden Straßenzüge wurden als WA-Gebiet festgesetzt, um in diesen Bereichen auch die in § 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsarten, wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften zuzulassen. Im Teilgebiet 5 im Bereich der Einmündung der Haupterschließungsstraße besteht ein geringes Defizit hinsichtlich der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen. Hier drückt der Schall in das Plangebiet hinein, so daß es notwendig erschien, zum Schutz der Freizeit- und Ruhebereiche eine Atriumhausbebauung mit schallgeschützten Innenhöfen vorzusehen. Da die vorgeschlagene Parzellierung nicht bindend ist und eine Grundstücksteilung innerhalb der überbaubaren Flächen durchaus noch möglich wäre, wurde es notwendig, eine Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ festzusetzen. Besondere Ausgleichsmaßnahmen hierfür sind nicht erforderlich, da die übrige Bebauung des Plangebietes in aufgelockerter Form ausgewiesen ist.

Die im Plangebiet zugelassenen Bauweisen sowie das Maß der baulichen Nutzung ermöglichen vielfältige Bauformen, wobei Variationen in der Geschossigkeit teilweise offen bleiben. Im Baugebiet können rund 120 WE angesiedelt werden, wobei der überwiegende Teil in 1- und 2-Familienhäusern untergebracht werden soll. Die festgesetzten zwingend 3-geschossigen Gebäude sollen dem Mietwohnungsbau dienen. Durch diese städtebaulichen Dominanten sollen die jeweiligen Kopfsituationen betont werden. Hier sollen turmartige Gebäude entstehen, wobei die Geschoßfläche sich wirklich in der vollen Breite auf allen Geschossen fortsetzen soll. Daher wurde die zulässige GFZ überschritten, wobei die Überschreitung im Verhältnis zur übrigen aufgelockerten Bebauung des Planbereiches als gering angesehen werden kann und daher besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind.

Die für die geplanten Wohneinheiten nachzuweisenden Garagen bzw. Stellplätze sind in ausreichender Zahl sowohl in Einzel- als auch Sammelanlagen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Höhenlage der Gebäude wurde im Textteil im begrenzten Umfang festgesetzt, um hierdurch die Einheitlichkeit des Baugebietes in der Höhenentwicklung zu wahren und ein gestalterisch geordnetes Straßenbild zu erzielen. Der zwischen der L 31 bzw. der östlichen Plangebietsabgrenzung und der festgesetzten Lärmschutzanlage verbleibende Grundstücksbereich ist aus Sichtschutzgründen von der Bebauung freizuhalten. Die Höhe der Lärmschutzanlagen wurde auf die NN-Höhen innerhalb der Fahrbahnen der L 31 bzw. der Straße "An der Sandkuhle" bezogen festgesetzt. Die im südlichen Planbereich entlang des derzeit begrenzenden Wirtschaftsweges festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen standortgerecht bepflanzt werden, wobei es auch vorgesehen ist, Feuchtbiotope kleineren Umfanges anzulegen, um somit eine den Bewohnern des Bebauungsplangebietes und auch des südlich angrenzenden Bereiches dienende durchgehende Grünzone zu schaffen. Die genaue Bepflanzung und Lage der Wasserflächen wird innerhalb der noch zu erarbeitenden Detailplanungen festgelegt. Zu- und Abflüsse zu den Wasserflächen sind nicht vorgesehen. Eine negative Beeinflussung des Grundwassers durch die geplanten Feuchtgebiete erfolgt nicht. Die Planung der Feuchtgebiete wird im Detail mit dem Erftverband Bergheim abgestimmt.

Zur Energieversorgung ist die Errichtung einer Trafo-Station in Mitte des Plangebietes notwendig. Hierfür ist eine entsprechende Fläche im Bebauungsplanentwurf festgesetzt worden.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße "An der Sandkuhle" über eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße erschlossen, die im Innenbereich des Bebauungsplangebietes in große Plätze mündet. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind großzügig ausgelegt, um hinreichenden Platz für den ruhenden Verkehr vorhalten zu

können. Die Plätze, in denen die Haupteerschließungsstraße endet, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Realisierung von Platzgestaltungen und außerdem sollen innerhalb der Straßenflächen auch Verkehrsgrünbepflanzungen durchgeführt werden. Die innere Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt den noch aufzustellenden Detailplanungen vorbehalten.

Die einzelnen Wohngruppen werden jeweils durch Anliegerstraßen in einer Breite zwischen 3 und 6 m erschlossen, wobei die Wohnstraßen sehr stark durch Platzbildungen und Abknickungen gegliedert sind, um die gewünschte Verkehrsberuhigung zu erzielen. Bei der Planung der Straßenführung, der Straßenbreite - und Ausstattung wurden die derzeit geltenden Richtlinien zugrundegelegt.

Das Straßensystem ist in der Weise angeordnet, daß es nahtlos an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10/11 "Rheydter Straße" anschließt. Dies gilt auch für den östlich angrenzenden künftigen Bebauungsplanbereich entlang der Straße "An der Sandkuhle" bis zur Rheydter Straße. Der an dieser Grenze endende Erschließungsweg aus dem Bebauungsplangebiet kann künftig als fußläufige Verbindung in dieses Bebauungsplangebiet mit den hier befindlichen Gemeinbedarfsanlagen genutzt werden.

Wie bereits ausgeführt, soll zwischen den Bebauungsplangebieten Nr. 10/3 "Korschenbroich-West" und Nr. 10/11 "Rheydter Straße" eine durchgehende Grünzone geschaffen werden, die über eine Wegeverbindung bis zur Niersaue an der Stadtgrenze zu Mönchengladbach weitergeführt und gestaltet werden soll. Hierzu ist es notwendig, den fußläufigen Weg über die L 31 zu führen, um eine nahtlose Verbindung des Wegenetzes herzustellen. Diese Wegeüberführung ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt worden.

6. Emissionsschutz, Umweltverträglichkeit

Bei den inneren Erschließungsanlagen handelt es sich um Anliegerstraßen, die keinen Durchgangsverkehr aufnehmen können, so daß aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastungen Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die von der L 31 und der Straße "An der Sandkuhle" ausgehenden Lärmbelastungen wurden gutachtlich ermittelt und ausgewertet. Die im Schallschutzgutachten des Instituts Dr. Klapdor, Düsseldorf vom 08.08.89 empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen sowohl aktiver als auch passiver Art wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Als aktiver Schallschutz wird entlang der L 31 bis zum Einmündungsbereich in die Straße "An der Sandkuhle" eine 3,80 m hohe kombinierte begrünte Wall/Wandanlage errichtet, deren Höhe auf die innerhalb der Fahrbahn festgelegten NN-Höhen bezogen festgesetzt ist. Vom Einmündungsbereich der Straße "An der Sandkuhle" in die L 31 bis zur festgesetzten Garagenhofanlage wird die Lärmschutzanlage stufenweise auf 3,50 m bzw. 3,00 m verringert. In Fortsetzung dieser Lärmschutzanlage schließt sich entlang der Straße "An der Sandkuhle" eine 2,5 m hohe Schall-

schutzwand an, so daß insgesamt ein ausreichender Lärmschutz sowohl für die zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume in Wohngebäuden als auch für die Ruhe- und Freizeitbereiche der Grundstücke gewährleistet ist.

Wie bereits ausgeführt, soll der im Osten des Bebauungsplanes gelegene Bereich künftig verplant und für die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen werden. Im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, daß die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ausreichend abgeschirmt wird und insoweit Beeinträchtigungen für die Bewohner dieses Gebietes nicht auftreten können.

Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die im Bebauungsplan vorgesehene Grundstücksaufteilung garantiert einen schonenden Umgang des Grund und Bodens.

Landschaftsgestalterisch sind neben den privaten Hausgärten die zentral gelegenen Grünflächen besonders wichtig, um das große zusammenhängende Baugebiet "Korschenbroich-West" zu gliedern und die Hauptfußwegeverbindungen zu markieren.

7. Soziale und technische Infrastruktur, Grundsätze für soziale Maßnahmen

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Mittelpunkt des Stadtteiles Korschenbroich und ist somit, bedingt durch diese günstige Lage, an alle Infrastruktureinrichtungen des Gesamtortes angeschlossen. In naher Entfernung befindet sich das Schulgelände mit Grund- und Hauptschule sowie Gymnasium und einer Vielzahl von Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Kindergärten und kirchliche Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. flächenmäßig in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen vorgehalten. Im Bebauungsplangebiet ist ein Kinderspielplatz der Kategorie B entsprechend dem geltenden Runderlaß des Innenministers (Spielflächensystemplan) festgesetzt. Der Spielbereich B ist vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und soll auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet werden. Dieser Spielplatz dient auch den künftigen Bewohnern des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10/11 "Rheydter Straße", wobei innerhalb dieses Plangebietes 2 Spielplätze der Kategorie C festgesetzt werden, die auch von den Kindern der Bewohner im Bebauungsplangebiet Nr. 10/3 genutzt werden können. Weitere zusätzliche Anlagen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der zuvor genannten vorhandenen und geplanten Einrichtungen nicht notwendig.

Die Erfordernisse des § 180 BauGB sind nicht gegeben. Auf die Darlegung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen kann daher verzichtet werden.

8. Maßnahmen zur Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Lodshof/Waldhütte, künftige Wasserschutzzone III B. Die Wasserschutzzone ist jedoch noch nicht festgesetzt worden. Für die Einhaltung der künftigen Schutzbestimmungen wird im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren Sorge getragen werden.

Für die Abwasserentsorgung werden die entsprechenden Entwässerungsanlagen erstellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die noch

zu verlegenden erforderlichen Kanäle, die an den Haupt- und Transportsammler in der Straße "An der Sandkuhle" angeschlossen werden. Das künftig mehr anfallende häusliche Abwasser sowie Regenwasser kann von den vorhandenen Entwässerungskanälen aufgenommen und schadlos abgeleitet werden. Eine geordnete Entsorgung des gesamten Baugebietes ist gewährleistet. Die Stadt ist mit ihrem Stadtteil Korschenbroich 1, in dem das Plangebiet liegt, Mitglied des Niersverbandes Viersen. Der Verband wird bezüglich der innerörtlichen Abwassermaßnahmen beteiligt. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über den Transportsammler zum Betriebspunkt Gillesshütte an der Niers zum Sammler Gladbacher Straße und von dort in den gemeinsamen Transportsammler mit der Stadt Mönchengladbach zur Kläranlage des Niersverbandes.

Der Erftverband Bergheim hat auf die im Bebauungsplangebiet sehr hoch anstehenden Grundwasserstände aufmerksam gemacht, die bei der Baudurchführung berücksichtigt werden sollten. Auf die Grundwasserstände ist im Bebauungsplan hingewiesen worden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Mönchengladbach mittels bestehender Verträge. Die Abfallbeseitigung erfolgt zur Deponie der Stadt Neuss unter Zugrundelegung der hierfür bestehenden städtischen Satzung. Ein Eingriff in die Überschwemmungsgebiete, Deichschutzräume oder Grundwassermeßstellen erfolgt nicht. Im Bebauungsplangebiet sind keine Grundwassermeßstellen vorhanden. Durch die Planung werden keine gemeinschaftlichen Anlagen, wie Wasserwerke, Speicherbecken, Talsperren und Rückhaltebecken o. ähnliche Anlagen berührt. Eingriffe in vorhandene Gewässer werden nicht vorgenommen. Wasserwerke, Vorfluter und deren Unterhaltungsstreifen werden nicht berührt. Pumpstationen, Kläranlagen, fremde Hauptsammler, Deponien und Verbrennungsanlagen werden durch das Bebauungsplangebiet nicht erfaßt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Aus diesem Grunde ist ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches eingeleitet worden.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die innerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau, Spielplatz und Grünanlagen, Lärmschutzanlagen, Beleuchtung und Ingenieurkosten) belaufen sich auf rd. 3 Mio. DM. Die Mittel zur Finanzierung der Kosten werden im Investitionsplan der Stadt vorgesehen.

Stadt Korschenbroich

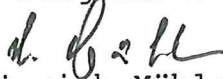
Bebauungsplan-Nr. 10/3

"Korschenbroich-West"

Diese Begründung ist gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 9 Abs. 8 BauGB durch
Beschluß des Rates vom 28.11.1989 aufgestellt worden.

Korschenbroich, den 28.11.1989

Der Bürgermeister


(Heinrich Mühlen)

Diese Begründung hat bei der Anzeige des Bebauungsplanes gemäß
§ 11 BauGB vorgelegen.

Düsseldorf, den 26.03.1990

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

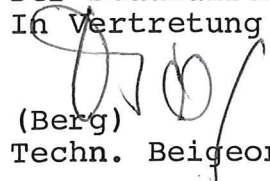




Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der
Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB ist am 5.4.1990
öffentlich bekanntgemacht worden.

Korschenbroich, den 6.4.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Berg)
Techn. Beigeordneter

