

Entscheidungsbegründung

zum 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 10/24 „Altes Rathaus“ im Stadtteil
Korschenbroich

1. Darstellung der Situation im Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum der Stadt Korschenbroich im Stadtteil Korschenbroich. Es wird im wesentlichen durch die Steinstraße, Teilstücke der Hindenburg- und Arndtstraße, die Straße „Am Kirmsichhof“ sowie Teile der Regentenstraße und Pescher Straße begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet ist zum größten Teil bebaut. Lediglich im Innenbereich befinden sich größere unbebaute Grundstücksflächen, die als provisorisch angelegte öffentliche Parkplatzfläche sowie als privater Garagenhof genutzt werden.

2. Umfang und Auswirkung der Planänderung

Der Stadtteil Korschenbroich ist im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen als kleineres Mittelzentrum dargestellt.

Aufgrund der feststellbaren Kaufkraftbindung, der Angebotsstruktur hinsichtlich Qualität und Quantität sowie der räumlich-funktionalen Struktur ähnelt das Zentrum des Stadtteiles jedoch eher einem gut ausgebautem Grundzentrum.

Wie durch die Untersuchung des Büros BBE- Unternehmensberatung bestätigt wurde, bedarf es im Stadtteil Korschenbroich der Schaffung von rund 8.800 qm Verkaufsfläche, um die City zu dem adäquaten und leistungsfähigen (kleineren) Mittelzentrum auszubauen, wie es im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen dargestellt ist.

Diese Erweiterung von Geschäftsflächen muss sich in erster Linie im historischen Ortskern vollziehen.

Der historische Ortskern von Korschenbroich bietet die günstigsten Standortvoraussetzungen für Dienstleistungen und Geschäfte, da auch eine hohe Anzahl von zentralen bzw. öffentlichen Einrichtungen vorhanden ist.

Aus diesem Grunde wurde der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/24 „Altes Rathaus“ überarbeitet, wobei eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücksflächen durch Erhöhung der Geschossflächenzahl im Kerngebiet angedacht wurde.

Außerdem erfolgte eine Änderung der Baulinie zur Verbesserung der städtebaulichen Situation hinsichtlich geordneter Baufluchten im öffentlichen Innenparkraumes des Gebietes.

Die ursprüngliche Dachneigung von 35 Grad in Teilgebiet 4 wird auf 40 Grad erhöht, da sich hierdurch ebenfalls eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit für die Grundstücke ergibt.

Entlang der Arndtstraße, Teilgebiet 2, erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Fläche als Baulinie.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/24 „Altes Rathaus“ stehen mit den Darstellungen des seit 1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in Einklang, so dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

4. Aussagen zur Abfallwirtschaft, Wasser- und Stromversorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III B der Trinkwasserversorgungsanlage Waldhütte/Lodshof. Hier sind lt. Musterwasserschutzgebietsverordnung Verbote und Auflagen genannt, die bei Durchführung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen. Dies wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Bei der Erstellung der geplanten Bebauung wird sichergestellt, dass sämtliche dort anfallenden Abwässer vom städtischen Mischwasserkanal aufgenommen werden. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem genehmigten Mischwassergebiet; daher wird in Anlehnung zu § 51a LWG einer Versickerung für diesen Bereich nicht zugestimmt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Gewässer oder Überschwemmungsgebiete. Deichräume oder Grundwassermessstellen werden nichtberührt; dies gilt auch für weitere Anlagen wie Wasserwerke, Talsperren etc.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die NVV AG Mönchengladbach über das bestehende Leitungsnetz. Dies gilt auch für die Stromversorgung.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Korschenbroich auf vorgehaltener Mülldeponie durchgeführt.

5. Umweltschützende Belange im Rahmen der Bauleitplanung (§1a BauGB)

a) Rechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu beachten. Von Belang sind dabei im vorliegenden Fall die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser,- Abfall- und Immissions-schutzrechtes und die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und eventuell hiermit verbundene Ausgleichsmaßnahmen.

b) Eingriffsregelung

Durch die vorgesehenen Änderungen sind Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht betroffen, da die GRZ von 1.0 im Plangebiet unverändert bleibt.

Sofern sich im Gebiet schutzwürdige Bäume befinden (nach der Baumschutzsatzung der Stadt Korschenbroich) wird über deren Erhalt bzw. Beseitigung und ggf. Ersatzanpflanzungen im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.

c) Landschaftspläne

Das Plangebiet wird von den, für das Stadtgebiet Korschenbroich maßgeblichen Landschaftsplänen III und V des Kreises Neuss nicht erfasst; besondere Festsetzungen bestehen daher nicht.

d) Altlasten

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt (vgl. Altlastenkataster des Kreises Neuss).

e) Wasserschutzzonen

vgl. hierzu die Aussagen unter Punkt vier der Entwurfsbegründung.

f) Grundwassersituation

Als höchste zu erwartende Grundwasserstände werden laut Grundwassergleichenplan des Erftverbandes Bergheim und des Staatlichen Umweltamtes Krefeld Werte zwischen 41,5 und 42,0 Meter über NN für das Plangebiet angegeben.

Zur Zeit sind die Grundwasserstände laut Angaben des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen um ca. 0,5 – 1,0 m abgesenkt, dies aufgrund der Sümpfungsmaßnahmen im Zuge des rheinischen Braunkohlebergbaus und sonstiger Entnahmen Dritter.

Infolge der Stützungsmaßnahmen im Bereich des Trietbaches ist jedoch damit zu rechnen, dass sich bereits in den nächsten Jahren die Grundwasserstände wieder an die natürlichen Verhältnisse annähern werden.

Die o.g. höchsten zu erwartenden Grundwasserstände sind bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu ist die genaue Grundwassersituation im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren (durch den Bauherrn bzw. Architekten) zu eruieren und das Bauvorhaben hierauf abzustimmen.

6. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/24 „Altes Rathaus“ entstehen der Stadt Korschenbroich keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

Korschenbroich, den 19.04.2001

Der Bürgermeister


(H.J. Dick)

