

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 2o/14 "Dorfer Feldweg" der Stadt
Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Kleinenbroich und wird wie folgt begrenzt:

- a) Im Osten durch eine Linie, die in einem Abstand von ca. 45 m parallel zum Dorfer Feldweg verläuft, und zwar beginnend an der nordöstlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Kleinenbroich, Flur 6, Flurstück 54, und zwar in einem Abstand von ca. 32 m nördlich des Wirtschaftsweges Gemarkung Kleinenbroich, Flur 6, Nr. 52 und endend an der nördlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Kleinenbroich, Flur 6, Flurstück 39, von diesem Punkt in östl. Richtung entlang der nördl. Grenze des vorgenannten Flurstückes weiterverlaufend und das Grundstück Gemarkung Kleinenbroich, Flur 6, Flurstück 37 durchschneidend mit zu einem Punkt, der ca. 39 m nördlich des Baumsweges an der östlichen Grenze des vorgenannten Flurstückes liegt, von diesem Punkt in südl. Richtung verlaufend entlang der östlichen Grenze des vorgenannten Grundstückes bis zum Baumsweg;
- b) im Süden durch den Baumsweg und ein Teilstück der Planstraße B in einer Länge von ca. 57 m;
- c) im Westen durch die Nordstraße bis zum Grundstück Nordstraße 52, entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Kleinenbroich, Flur 8, Flurstück 86 in östl. Richtung bis zu einem Abstand von ca. 40 m zum Dorfer Feldweg weiterverlaufend, von diesem Punkt nach Norden verschwenkend durch eine Linie, die in einem Abstand von ca. 40 m zum Dorfer Feldweg verläuft bis zur Jan-van-Werth-Straße, von hier aus in westl. Richtung entlang der Jan-van-Werth-Straße weiterverlaufend bis zur Mitte des Gebäudes Jan-van-Werth-Straße 8, von diesem Punkt in nördliche Richtung die Jan-van-Werth-Straße überquerend entlang der nordwestlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Kleinenbroich, Flur 7, Flurstück 502, weiterverlaufend und in geradliniger Verlängerung die Grundstücke Gemarkung Kleinenbroich, Flur 7, Flurstücke 54 und 53 durchschneidend bis zur nordöstlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Kleinenbroich, Flur 7, Flurstück 53;
- d) im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Kleinenbroich, Flur 6, Flurstück 70 überquerend, von hier aus entlang der südlichen Grenze dieses Wirtschaftsweges ca. 33 m nach Südwesten verlaufend, von diesem Punkt in einem rechten Winkel in südl. Richtung verschwenkend bis zum Ausgangspunkt.

2. Heutige Nutzung und Struktur

Das Bebauungsplangebiet liegt an zentraler Stelle im Nordosten des Stadtteiles Kleinenbroich und östlich der K 4 (Nordstraße). Die zentrale Lage wird insbesondere dadurch gekennzeichnet, daß das Plangebiet in direkter Nähe zum neuen Einkaufszentrum im Bebauungsplangebiet "Auf den Kempfen" und zu den Schulen und Sporteinrichtungen liegt.

Das Gebiet ist bis auf die unmittelbar an der Nordstraße gelegenen Grundstücke unbebaut.

Das Flurstück 87 wird derzeit von einer Gärtnerei für den Gartenbaubetrieb genutzt.

Im übrigen Planbereich entlang der Nordstraße befinden sich Wohngebäude und Geschäfte. Die Flächen östlich des Dorfer Feldweges (Planstraße A) und nördlich der Planstraße B werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist seit dem 27.01.1982 rechtswirksam.

Die Trassenführung der Planstraße B und deren Weiterführung in östl. Richtung bis zur geplanten Anbindung an die L 361 n ist nach Abstimmung mit dem beteiligten Straßenbaulastträger nicht mehr änderbar, so daß insoweit der Bebauungsplan an der südlichen Abgrenzung über den Darstellungen und Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes geringfügig abweichen muß.

Diese Abweichung ist wegen ihres äußerst geringen Ausmaßes unbeachtlich, so daß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/14 "Dorfer Feldweg" stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Korschenbroich ist daran interessiert, im Sinne des Landesentwicklungsprogrammgesetzes unter 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 vorhandene Infrastruktur gut ausgenutzt wird.

Außerdem soll dadurch ein weiteres Zersiedeln der Landschaft verhindert werden. Das Bebauungsplangebiet Nr. 20/14 "Dorfer Feldweg" entspricht diesen Vorstellungen.

Durch seine zentrale Lage können alle wichtigen privaten und öffentlichen Dienstleistungsangebote fußläufig erreicht werden. Durch die notwendige Verbesserung der Erschließung und dem verstärkten Siedlungsdruck Bauwilliger, insbesondere im Gebiet des Dorfer Feldweges, wurde unter Berücksichtigung und nach sorgfältiger Abwägung aller Interessen die Aufstellung des Bebauungsplanes als dringend erforderlich angesehen.

Die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes soll durch die Planung erhalten bleiben.

Als Neubebauung ist eine aufgelockerte nicht zu dichte Bebauung mit ausschl. 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern vorgesehen. Die Dachformen sind in Anlehnung an die überwiegend vorhandenen Bauformen, in Kleinenbroich als Satteldächer, festgesetzt. Als Abschirmung zur freien Feldflur im Osten des Plangebietes ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies entspricht auch den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes.

Die Zulassung der unter II 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Ställe für Kleintierhaltung erfolgte, um den künftigen Bewohnern dieser an die freie Feldflur angrenzenden Gebiete die Möglichkeit der Kleintierhaltung zu bieten. Im Gegensatz zu dieser Festsetzung wird diese Kleintierhaltung im MI-Gebiet ausgeschlossen, da dies dem Charakter des hier entstehenden Gebietes widersprechen und zu Konfliktsituationen bzw. Störungen unter den Bewohnern führen könnte.

Die Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist sicherlich im Interesse der angesprochenen aufgelockerten Bauweise geboten. Die Freiflächen sollten möglichst in großem Umfang von der Bebauung freigehalten werden und der Erholung dienen.

Die Festsetzungen der Höhenlage ist in gestalterischer Hinsicht geboten. Hierdurch wird auch die Einheitlichkeit des Bebauungsplangebietes gewahrt, zumal die Vorgabe der Sockelhöhe am Rande der Peripherie von großer Bedeutung ist.

Die Festsetzung für die Bepflanzungsflächen erfolgte, um einen harmonischen Übergang der Bebauung zur freien Feldflur zu gewährleisten. Die gewählte Gehölzzusammenstellung und die Dichte der Bepflanzung entspricht der in diesem Bereich charakteristischen Landschaft und bietet auch einen sinnvollen Abschluß zu den sich anschließenden Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Zur Konfliktsituation des außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Bellinger und der heranrückenden Wohnbebauung ist die Stadt der Auffassung, daß das Nebeneinander aufgrund der in der Vergangenheit ergangenen Rechtsprechung planungsrechtlich zulässig ist.

Die jetzige Nutzung der Flächen im vorgesehenen Wohngebiet hat sich mit der im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung bisher unbeanstandet vertragen. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, daß bei der augenblicklichen Nutzung dieser Flächen Unverträglichkeiten entstehen, wenn künftig auch im Südosten eine Wohnbebauung näherkommt. Die Entfernung der bestehenden Wohngebäude zum Betrieb Bellinger ist näher als die der geplanten Wohngebäude. Somit ist davon auszugehen, daß sich die Grenze der Unzumutbarkeit im Falle der Bebauung des Planbereiches nicht wesentlich zum Nachteil des Landwirts Bellinger verschieben wird.

5. Erschließung

Der südliche Teil des Plangebietes liegt unmittelbar an der Kreisstraße 4, die den östlichen Teil des Stadtteiles Kleinenbroich erschließt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet die verkehrstechnisch notwendig gewordene Querverbindung der Kastanienstraße aus dem Bebauungsplangebiet "Auf den Kempfen" zur L 361 n, die als Ortsumgehung Kleinenbroich den jetzt vorhandenen Straßenzug Hochstraße/Nordstraße (K 4) entlasten soll. Von dieser Querspange (Planstraße B) erfolgt die Erschließung des Plangebietes durch die Planstraßen A und C. Die Grundstücke der Teilgebiete 1 und 2 werden von der Nordstraße erschlossen. Die im nördlichen Bereich gelegene Jan-van-Werth-Straße wird zur Übernahme von Erschließungsfunktionen verbreitert.

Insgesamt ist angestrebt, durch die Gestaltung der Straßenräume eine erhebliche Reduzierung der erzielbaren Geschwindigkeiten zum Schutze von Fußgängern, spielenden Kindern und Radfahrern zu erreichen. Bei der Planung der Straßenführung, der Straßenbreiten und Ausstattung, wurden die Vorschriften der RAST zugrundegelegt. Es ist geplant, Rad- und Fußwege innerhalb der verkehrsberuhigten Straßenführung nicht getrennt anzulegen, da durch die Maßnahme der Verkehrsberuhigung ein gefahrloser Aufenthalt auf den Straßen ermöglicht wird.

Stellplätze und Garagen sollen in die Gesamtgestaltung so eingebunden werden, daß sie das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Langfristig ist vorgesehen, die Planstraße B in östliche Richtung zu verlängern und an die L 361 n anzubinden. Die hierfür erforderlichen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes sollen im Rahmen des bereits eingeleiteten Flurbereinigungsverfahrens für den Neubau der L 361 n gesichert werden. Außerdem wird die fehlende rückläufige Erschließung für die östlich des Bebauungsplangebietes verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch das Flurbereinigungsverfahren gesichert.

6. Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Nordstraße befindet sich die für diesen Bereich des Stadtteiles Kleinenbroich eingerichtete Grundschule. Die Hauptschule ist in geringer Entfernung südlich der Bundesbahn gelegen eingerichtet. In diesem Schulbereich entstand kürzlich eine neue Sporthalle. Die übrigen Sportanlagen befinden sich nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Straße "Am Hallenbad" und sind auch in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Des weiteren sind sowohl im Bereich des Bebauungsplangebietes "Auf den Kempfen" als auch im Bereich der Straße "Am Hallenbad" zwei Kindergärten in Betrieb, die in geringer Entfernung zum Bebauungsplangebiet liegen. Die Spielplätze der Kategorie A und B sind in geringer fußläufiger Entfernung vom Plangebiet im Bereich des Bebauungsplangebietes "Auf den Kempfen" und der Sporteinrichtung

vorhanden.

Aufgrund dieses bereits intakten Angebotes und den hohen Anteil von geplanten Häusern mit Gärten ist ein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen nicht mehr gegeben.

7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ~~und~~ entlang der vorhandenen Straßen ist gesichert.

Die neu zu erschließenden Bereiche werden im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen an die örtlichen Versorgungsnetze gemäß den Ausbauplanungen der Stadt angeschlossen.

8. Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Aus diesem Grunde wird das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

9. Kosten

Der Stadt Korschenbroich entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1,6 Mio. DM.

Die Mittel zur Finanzierung dieser Kosten werden im Investitionsplan bereitgestellt.

Stadt Korschenbroich

Bebauungsplan Nr. 20/14

"Dorfer Feldweg"

Diese Begründung ist gem. § 2 Abs. 1 i. V. mit § 9 Abs. 8 BBauG durch Beschluß des Rates vom 7.11.1985 aufgestellt worden.

Korschenbroich, den 7.11.1985

Der Bürgermeister

(Freiherr von Mirbach Graf von Spee)



Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Berg)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat bei der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 BBauG vorgelegen.

Düsseldorf, den

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes ist am erfolgt.

Korschenbroich, den

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Berg)
Techn. Beigeordneter