

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 20/22 "Im Eickerender Feld" der Stadt
Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich

1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten des Stadtteils Kleinenbroich in Nähe des Ortskerns. Die westliche Begrenzung bildet die Nordstraße; nördlich wird das Plangebiet durch den Baumweg bzw. ein Teilstücks der verlängerten Anne-Frank-Straße abgegrenzt. Der östliche Plangebietsbereich grenzt an die freie Feldflur; im Süden verläuft die Bundesbahnlinie Mönchengladbach-Neuss-Düsseldorf.

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist seit dem 27.01.1982 rechtswirksam. Der Bereich des Bebauungsplanes "Im Eickerender Feld" ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" bzw. "gemischte Baufläche" dargestellt. Entlang der Bundesbahnlinie ist im Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die hieraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, auch im Hinblick auf die entgegenstehenden Darstellungen der Grundstücke entlang der Nord- und Antoniusstraße (im Bebauungsplan WA-Gebiet, im Flächennutzungsplan "gemischte Baufläche") als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch anzusehen, da der Bebauungsplan Regelungen trifft, die die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Zielsetzungen des Rahmenplanes, also die Darstellung der gemischten Bauflächen entlang der genannten Straßenzüge, werden durch die abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verletzt. Die planerische Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, in diesem Bereich des Stadtgebietes eine gemischte Nutzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden zuzulassen, wird nicht angetastet, da diese Nutzungen im wesentlichen auch im WA-Gebiet realisiert werden können und die Struktur des betroffenen Bereiches inzwischen auch als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Darüber hinaus wird nur ein Teilbereich der an der Nordstraße vorhandenen "gemischten Baufläche" durch den Bebauungsplan erfaßt, so daß die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen, in diesem Bereich des Stadtgebietes ein Nebeneinander von Wohnen und störungsfreier gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, nach wie vor gewährleistet bleiben. Solche Verschiebungen bzw. Umwidmungen der dargestellten Art der Bauflächen verstoßen nicht gegen das Entwicklungsgebot, zumal sie sich räumlich nicht wesentlich und die Nutzungsarten sich nicht erheblich unter-

scheiden. Insofern ist es nicht notwendig, für die an der Nord- und Antoniusstraße gelegenen Grundstücke eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Im übrigen steht der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang.

3. Heutige Nutzung und Struktur

Entlang der Nordstraße, der Antoniusstraße und des Baumsweges ist in meist einzeiliger Anordnung eine Bebauung entstanden, die größtenteils aus Wohngebäuden besteht. An der Nordstraße existiert eine gemischt genutzte Bebauung, überwiegend bestehend aus Wohngebäuden, die durch einige Läden bzw. Handwerksbetriebe ergänzt werden. Der an der Antoniusstraße befindliche landwirtschaftliche Betrieb wird nur noch im Nebenerwerb bewirtschaftet; verschiedene Gebäude wurden bereits seit Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, wobei auch die im ehemaligen Schweinestall betriebene Viehhaltung (Schweinemast) seit Jahren aufgegeben ist. Das übrige nicht bebaute Gelände des Plangebietes wird teilweise als Hausgärten und teilweise als Ackerland genutzt. Unmittelbar hinter diesem ehemaligen Bauernhof an der Antoniusstraße befindet sich der Lagerplatz einer Bauunternehmung. Der Pächter hat inzwischen ein Grundstück im Gewerbegebiet erworben, so daß die Bauunternehmung in Kürze komplett ausgelagert wird.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern des Stadtteiles Kleinenbroich. Ein wichtiges Planungsziel ist die Verplanung des noch un bebauten Gebietes zur Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wobei die vorhandene Randbebauung in dieses Konzept einbezogen werden soll. Hierdurch soll erreicht werden, daß die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gut ausgenutzt werden. Da momentan eine sehr starke Nachfrage nach ortskernnahen Baugrundstücken besteht und das Angebot im Stadtteil Kleinenbroich nahezu erschöpft ist, ist es vorrangiges Planungsziel, möglichst kurzfristig die Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung zu schaffen. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Einwohnerzuwachs soll dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck, insbesondere im Siedlungsschwerpunkt Kleinenbroich, begegnet werden, zumal die Bebauung der übrigen Bebauungsplangebiete größtenteils abgeschlossen ist und Reserven nahezu nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Planstraße A, die im Bereich der vorhandenen Baulücke an der Nordstraße anbindet; eine weitere Zuwegung erfolgt von der nördlich tangierenden Anne-Frank-Straße. Insgesamt ist für das HAUPTerschließungs-

system des Plangebietes ein Rundstraßensystem gewählt worden, von dem aus Radialstraßen auf eine zentrale Mitte zuführen. Hierdurch ergibt sich eine eindeutige städtebauliche Form, die den Charakter der Wohnanlage prägt und eine hervorragende Orientierung zur zentralen Grünfläche hin bewirkt. Diese zentrale "grüne Mitte", die parkähnlich mit Wasserflächen und Spielmöglichkeiten gestaltet wird, bindet an die Randgrünzone an, die das Baugebiet von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzt und damit den neuen Ortsrand bildet. Die Bauflächen im Bebauungsplangebiet sind rd. 7,4 ha groß (ca. 72 % des Plangebietes). Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt ca. 1,4 ha (rd. 14 % des Plangebietes).

Weitere Beachtung findet die Einmündung der Planstraße B in die Anne-Frank-Straße. Dieser Kreuzungsbereich soll verkehrslenkend durch einen Kreisverkehr gelöst werden, da davon auszugehen ist, daß bei evtl. künftigen Erweiterungen des Wohngebietes in östl. Richtung hier bewußt ein Ortsbeginn gestaltet werden müßte, um an dieser Stelle verkehrsberuhigend wirken zu können und die Einfahrt in den Ortsbereich bewußt zu betonen.

Des weiteren wird hier ein Einstieg geschaffen, um über die bereits vorhandene Anne-Frank-Straße den landwirtschaftlichen Verkehr an das in diesem Bereich anschließende landwirtschaftliche Wegenetz zu ermöglichen.

Grundidee der Planung ist ein Wohngebiet, das sowohl an den Ortskern Kleinenbroich als auch an die überörtlichen Straßen anbindet. Die an den Anliegerstraßen liegenden Wohngruppen bestehen aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden. Die Einzelgebäude der Wohngruppen sind als Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die auf in der Regel eine Wohneinheit je Haus ausgelegt sind. Neben der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wurden auch Hausgruppenbebauungen ermöglicht, um zum einen der Nachfrage nach dem Mietwohnungsbau gerecht zu werden und zum anderen bereits vorhandenen Baustrukturen Platz zu bieten. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Flächen relativ großzügig bemessen, so daß innerhalb der Baugrenzen möglichst viel Freiraum in der Baugestaltung verbleibt. Die festgesetzte Maximalausweisung wird über die Baugrenzen nicht ausgeschöpft, so daß das Maß an bebauter und versiegelter Fläche geringer ist, als die Baunutzungsverordnung dies zuläßt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da das Erschließungssystem keine dominanten Eckpunktfestsetzungen erfordert.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen wird eine variable gestalterische Vielfalt ermöglicht, wobei in einem noch aufzustellenden Gestaltungsplan weitere Festlegungen hinsichtlich der Firstrichtung, Dachform und -neigung erlassen werden, so daß insgesamt auch eine gute Einbindung in den bereits vorhandenen Ortskerncharakter gewährleistet ist. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die übrigen Freiflächen der Grundstücke möglichst von jeglicher Bebauung freigehalten werden und der Erholung dienen. Aus diesem Grund wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen mittels entsprechender Festsetzungen im Textteil eingeschränkt.

Die für die geplanten Wohneinheiten (zwischen 80 und 115 neue Wohneinheiten können angesiedelt werden) nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind auf den dafür besonders festgesetzten Flächen, in Garagen und Stellplatzanlagen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Baugrundstücke zu errichten. Unter Einbeziehung der öffentlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr, die im Rahmen der Straßenausbauplanung speziell nachgewiesen werden, wird die Zahl von 2 Stellplätzen je Wohneinheit erreicht. Insgesamt wurde bei der Bebauungskonzeption durch die vorgeschlagenen Parzellengrößen und die Ausweisung der Baugrenzen auf ein großes Maß an Freiflächen Wert gelegt, um die an der Nordstraße vorhandene dörfliche Struktur aufzugreifen bzw. fortzusetzen.

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 Baugebiet zu gliedern. Wie bereits ausgeführt, sollen sie standortgerecht bepflanzt werden, wobei es auch vorgesehen ist, in der zentralen Grünfläche Feuchtbiotope kleineren Umfanges anzulegen, um damit eine den Bewohnern des Plangebietes dienende sog. "grüne Lunge" zu schaffen. Zu- und Abflüsse zu den Wasserflächen sind dabei nicht vorgesehen.

Zur ausreichenden Stromversorgung werden die notwendigen Flächen für die Errichtung von Trafostationen vorgehalten. Sofern im öffentlichen Wegebereich Baumanpflanzungen vorgesehen sind, wird ein Sicherheitsabstand von mindestens 2 m zu den Versorgungsleitungen eingehalten.

Für die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist es u.a. auch erforderlich, einen Müllsammelplatz vorzuhalten (an der Planstraße B im Teilgebiet 3).

Die Einschränkung der Höhenlage der Gebäude durch entsprechende Festsetzungen im Textteil wurde notwendig, um die Einheitlichkeit des Baugebietes zu wahren und ein insgesamt gestalterisch harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten.

Die im Plangebiet festgesetzten reinen Wohngebiete (WR-Gebiete) sollen ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Aus diesem Grunde wurden für diese Bereiche die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten mittels Festsetzungen im Textteil ausgeschlossen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA-Gebiete) sollen auch die in § 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsarten ermöglicht werden, wobei jedoch die Ziffern 2 bis 5 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mittels Festsetzungen im Textteil ausgeschlossen worden sind, da die hier genannten Betriebsformen zum einen mit der überwiegend gewollten Wohnnutzung nicht in Einklang zu bringen sind und zum anderen sie in den hierfür vorgesehenen Baugebieten angesiedelt werden können.

Die vorhandene Bebauung mit einem relativ stark ausgeprägten

dörflichen Charakter wird über die Baugrenzen gesichert, so daß eine Auffüllung bzw. Erneuerung des Bestandes möglich ist.

Der an der Antoniusstraße gelegene, als Nebenerwerbsstelle geführte landwirtschaftliche Betrieb soll kurzfristig in die freie Feldflur ausgesiedelt werden, so daß die bisherige Konfliktsituation zwischen Wohnen und Landwirtschaft nicht mehr regelungsbedürftig ist. Aus diesem Grunde kann das Grundstück mit überbaubaren Flächen überplant werden, so daß die im WA-Gebiet zulässigen Nutzungsarten angesiedelt werden können.

Die Zulässigkeit der Nutzungsarten im WA-Gebiet wurde jedoch durch textliche Festsetzungen eingeschränkt, da sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten mit den übrigen gewollten Nutzungen nicht in Einklang zu bringen sind und sie in den hierfür vorgesehenen übrigen Baugebieten im Stadtbereich angesiedelt werden können.

Entlang der S-Bahn-Strecke ist innerhalb einer 4 m breiten öffentlichen Grünfläche die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt worden, wobei die Detailplanung und die Errichtung dieser Lärmschutzanlage wegen der unmittelbar angrenzenden Gleisanlage sowie der Strommasten mit der Deutschen Bahn AG abgestimmt werden.

Dieser Grünbereich soll ähnlich wie die entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte öffentliche Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden, wobei Art und Dichte in den zu beschließenden Detailplänen festgesetzt werden. Im Blickbereich der Bundesbahnlinie/Nordstraße ist die Errichtung der Lärmschutzanlage sowohl wegen der Grundstücksverhältnisse als auch Nähe der vorhandenen Altbebauung zur Bundesbahnlinie als problematisch anzusehen, wobei neben den städtebaulichen Erwägungen (Beeinträchtigungen der Stadt- und Wohnumfeldqualität, zusätzliche Trennwirkungseffekte) auch nicht unerhebliche Pegelerhöhungen zu erwarten sind, da selbst bei einer Ausführung als absorbierende bzw. hochabsorbierende Wand Reflexionen auftreten. Des weiteren würde die Errichtung einer Lärmschutzwand den Zugang bzw. die Zufahrt von der Erschließungsanlage auf das Eckgrundstück erheblich beeinträchtigen bzw. behindern.

Aufgrund der zu erwartenden Einwohnerentwicklung des Stadtteiles Kleinenbroich und den zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibungen des Kindergartenbedarfsplanes ist damit zu rechnen, daß für den Stadtteil Kleinenbroich in absehbarer Zeit ein Defizit an Kindergartenplätzen vorhanden sein wird. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan in zentraler Lage eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt, so daß im Bedarfsfalle ein 3-Gruppen-Kindergarten errichtet werden kann.

Letztlich wird festgestellt, daß es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 des BauGB-Maßnahmengesetzes handelt, da er zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt und realisiert werden soll. Der dringende Wohnbedarf, d.h. die

Unterversorgung mit Wohnraum sowohl quantitativer als auch qualitativer Art, liegt bereits darin begründet, daß die Stadt Korschenbroich dem Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971, geändert am 17.05.1990, unterliegt. Durch dieses Gesetz wurden die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Die Landesregierung NRW hat von dieser gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum am 24.04.1990 erlassen. Nach § 1 Ziffer b dieser Verordnung gilt das Zweckentfremdungsgebot auch für die Stadt Korschenbroich.

5. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch ein Rundstraßensystem von zwei Seiten her erschlossen. Zum einen bindet die Planstraße A das Plangebiet über die Nordstraße an den Ortskern von Kleinenbroich an; zum anderen erreicht man über die Planstraße B und die Anne-Frank-Straße den Ortskern, wobei eine weitere Anbindung bzw. Erschließung in östl. Richtung möglich wäre, um ggfs. spätere Erweiterungen des Wohnsiedlungsbereiches problemlos erschließen zu können.

Das Haupterschließungssystem (Planstraßen A, B, C) ist mit einer Breite von 10 m ausreichend dimensioniert, um Park- und Bepflanzungsmöglichkeiten in Form einer Allee Platz bieten zu können. Soweit die Fahrbahnränder nicht durch Grundstückszufahrten in Anspruch genommen werden, sind innerhalb der Verkehrsflächen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Die weitergehende innere Gestaltung der öffentlichen Straßenräume ist teilweise in dem als Anlage 1 und Bestandteil der textlichen Festsetzungen bezeichneten Detailplan festgelegt worden. Sie bleibt im übrigen den noch aufzustellenden Detailstraßenplanungen vorbehalten. Die Bepflanzung dient neben der Gliederung und Beschattung der Verkehrsflächen gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas.

Von diesen Haupterschließungsstraßen aus führen kleinere, nur noch 6 m breite Anliegerstraßen sowie Wohnwege unterschiedlicher Breite in die Wohngruppen. Diese Straßen münden jeweils in einen Platz, der die notwendige Wendemöglichkeit garantiert. Zum anderen soll dieser Platz so gestaltet werden, daß er den Charakter eines Wohnhofes erhält.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken und in Sammelanlagen unterzubringen, da die letztgenannten Anliegerstraßen keine Parkmöglichkeiten bieten.

Weitere Anbindungen an den Ortskern erfolgen über die Antoniusstraße und den Baumsweg, deren Profil nicht ausbaufähig und daher beibehalten wird. Wegen der geringen Breite des Baumsweges soll diese Verkehrsfläche als Einbahnstraße geführt werden, wobei diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens als verkehrslenkende Maßnahme vorgesehen ist.

Die Antoniusstraße wird über eine bereits fertiggestellte planfestgestellte Anbindung von der Nordstraße her befahren, die im Bebauungsplan daher nachrichtlich übernommen worden ist. Sie dient der Andienung der bisher vorhandenen Gebäude an der Nord- und Antoniusstraße. Damit der landwirtschaftliche Verkehr auch weiterhin über die Antoniusstraße bzw. das innerörtliche Erschließungssystem in die weiter östlich gelegenen Ackerflächen geführt werden kann, wird im Anschluß an die Planstraße C in der bereits bestehenden Breite dieser Teil als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Ackerflächen über die fertiggestellte Anne-Frank-Straße und das im Bebauungsplan anschließend festgesetzte Teilstück zu erreichen, da hier ein unmittelbarer Anschluß an das Wegesystem besteht. Außerdem sind die im Plangebiet bereits vorhandenen Wirtschaftswege (Flurstücke 110 und 19) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so daß auch über diese grünen Wege ein Anschluß an die Ackerflächen bestehen bleibt.

Das Plangebiet liegt am Rande des fußläufigen Einzugsbereiches des S-Bahnhofes Kleinenbroich. Es ist damit im 20-Minuten-Takt an die östlich und westlich gelegenen Zentren durch die S-Bahn gut angeschlossen. Die Verbindung mit den südlich gelegenen Stadtteilen wird durch die Buslinie 096 zum Bahnhof Korschenbroich (12 x täglich) hergestellt. Insoweit sind die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziffer 8 des Baugesetzbuches ausreichend berücksichtigt worden.

6. Immissionsschutz, Umweltverträglichkeit, Bewältigung naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen

Für die im Plangebiet liegenden Straßen, die lediglich als Sammel- bzw. Anliegerstraßen dienen, sind aufgrund der geringen Verkehrsaufkommen keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die durch die K 4 (Nordstraße) und die Bundesbahn- und S-Bahn-Strecke Mönchengladbach-Neuss-Düsseldorf verursachten Lärmbelastungen wurden gutachtlich untersucht und ausgewertet. Gemäß Empfehlung des Gutachters (Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Stolz, Kaarst, Januar 1993 und Ergänzung Dezember 1993) wurde entlang der Bundesbahnstrecke eine 3 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Nach Realisierung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, daß in allen zu schützenden Bereichen des Bebauungsplangebietes die angestrebten Orientierungswerte in den WR-Gebieten sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Dies gilt nicht für die vorhandene Bebauung entlang der Nordstraße. Die hier

zulässigen Orientierungswerte werden um ca. 5 bis 6 dB(A) überschritten. Gemäß Empfehlung des Gutachters wurden daher für die vorhandene Bebauung entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Textteil festgesetzt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, daß ruhebedürftige Räume an der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden sollten. Unter Berücksichtigung vorgenannter aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, daß ein ausreichender Lärmschutz aller künftiger Bewohner des Plangebietes sichergestellt ist.

Auf die Errichtung bzw. Fortsetzung der Lärmschutzwand im Bereich der Altbebauung an der Nordstraße wurde verzichtet, da diese Lärmschutzanlage aus städtebaulichen Erwägungen (Beeinträchtigungen der Stadt- und Wohnumfeldqualität, zusätzliche Trennwirkungseffekte) als äußerst problematisch anzusehen ist. Hinzu kommt, daß selbst bei einer Ausführung als absorbierende bzw. hochabsorbierende Wand in den bebauten Bereichen nördlich der Bahnlinie aufgrund von Reflexionen, Pegelerhöhungen in nicht unerheblicher Höhe zu erwarten sind. Darüber hinaus ist es wegen der Grundstücksverhältnisse, insbesondere im Hinblick auf die Behinderung der Zufahrt des Grundstückes Nordstr. 2 nicht möglich, eine Lärmschutzwand in diesem Bereich zu installieren. Insofern wird in diesem Bereich auf die Lärmschutzwand verzichtet, wobei sich die bestehenden Wohngebäude jedoch schützend auf die nördlich angrenzenden bebauten Gebiete auswirkt. Insoweit wird Bezug genommen auf die diesbezüglichen Aussagen des Gutachters.

Durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Stadt verpflichtet, das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, insbesondere zu den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB zu untersuchen bzw. zu werten. Dabei sind als Rechtsfolge zunächst alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, wobei dieses Vermeidungsgebot nach allgemeiner Auffassung unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit steht. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Lassen sich diese Eingriffe weder vermeiden noch in erforderlichem Umfang ausgleichen, hat nach § 8 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz eine Abwägung stattzufinden. Dabei ist zu prüfen, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einzelfall allen anderen Anforderungen an Natur und Landschaft vorgehen bzw. ob der Eingriff dagegen als vorrangig zuzulassen ist.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde eine Berechnung der Ausgleichsflächen durchgeführt, die als Anlage 1 und wesentlicher Bestandteil dieser Entscheidungsbegründung beigefügt ist. Hiernach ist festzustellen, daß bis auf ein noch auszugleichendes Restdefizit alle Eingriffe im Bebauungsplangebiet selbst ausgeglichen werden können. Außerdem ist davon auszugehen, daß durch die künftig verbleibenden Garten- und Freiflächen der Baugrundstücke bzw. deren natürliche Bepflanzung eine weitere ökologische Verbesserung des Gesamtbereiches gegenüber dem Istzustand er-

zielt wird. Zur Steigerung des Wohnwertes und auch zur Verbesserung des Kleinklimas ist neben den bereits festgelegten Details in den textlichen Festsetzungen es außerdem vorgesehen, auch die Erschließungsanlagen durch entsprechende Bepflanzungen zu durchgrünen, wobei die Details den noch zu verabschiedenden Plänen vorbehalten bleiben müssen. Unter Einbeziehung vorgenannter Gesichtspunkte und Beachtung des im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Abwägungsgebotes ist die Stadt zu der Auffassung gelangt, daß im Hinblick auf die bestehende Wohnungsnot der Schaffung von Wohnraum gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Vorrang einzuräumen ist, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in ausreichendem Umfang Rechnung tragen zu können, ohne jedoch die naturschutzrechtlichen Grundsätze zu verletzen.

Altlasten bzw. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Lärmschutzbereiche des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach im Rahmen der Installation des Instrumenten-Landesystems (ILS) neu festgesetzt werden. Die Gutachten hierfür sind bereits in Auftrag gegeben.

7. Soziale und technische Infrastruktur, Grundsätze für soziale Maßnahmen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Kern des Stadtteiles Kleinenbroich und ist somit, bedingt durch diese günstige Lage, an alle Infrastruktureinrichtungen des Gesamtortes angeschlossen. In kurzer Entfernung befindet sich das Schulgelände mit Grund- und Realschule. Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich sowohl im Schulzentrum als auch in naher Entfernung im Bereich des Ortsteiles Eickerend (Sportplätze sowie Mehrzweckhalle und Schwimmbad an der Straße "Am Hallenbad"). Kindergärten und kirchliche Einrichtungen sind gleichfalls im Einzugsbereich des Plangebietes zu finden. Im Bebauungsplan ist darüber hinaus ein Kinderspielplatz der Kategorie B (die Spielbereiche sind vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet). Außerdem ist im Bereich der zentralen Grünanlage eine Fläche festgesetzt worden, die im Sinne der Rittner-Sportstudie (Band 2 Seite 443) ein "spontanes Sporttreiben im Wohnfeld" ermöglichen soll. Des weiteren ist im Hinblick auf den künftig zu erwartenden Fehlbedarf an Kindergartenplätzen eine zusätzliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" in zentraler Lage ausgewiesen worden, um hier die Voraussetzungen für die Errichtung eines 3-Gruppen-Kindergartens zu schaffen. Aufgrund des zuvor genannten vielfältigen intakten Angebotes bzw. der erfolgten Festsetzungen bedarf es weiterer zusätzlicher Einrichtungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

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, Wasser- und Stromversorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der künftigen Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes "Krefeld II". Eine Festsetzung hierüber ist noch nicht erfolgt.

Für die Abwasserbeseitigung sind innerhalb der Flächen Mischwasserkanäle zu verlegen. Diese sind an den Hauptsammler in der Matthiasstraße anzuschließen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die weiterführenden Hauptsammler der Matthiasstraße zum Transportsammler entlang des Jüchener Baches zum Betriebspunkt "Am Hallenbad". Von hier aus werden die Abwässer zur Kläranlage Nordkanal des Erftverbandes geleitet. Derzeit ist die Erschließung des Baugebietes abwassertechnisch als nicht gewährleistet anzusehen. Insoweit ist die Erteilung von Baugenehmigungen nur möglich, wenn eine gesicherte Erschließung des Plangebietes vorliegt. Diese Voraussetzungen können als erfüllt angesehen werden, da zunächst ein Umlegungsverfahren erforderlich ist und die erschließungstechnischen Maßnahmen daher erst mittelfristig in Angriff genommen werden können. Im übrigen verfügt die Stadt Korschenbroich im Einzugsbereich der Kläranlage Nordkanal noch über ausreichende Reserven an Einwohnerwerten, die auch in Abstimmung mit der Stadt Kaarst zusätzlich noch ohne besondere weitere Verpflichtungen problemlos entsorgt werden können. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß zur Verringerung eines starken Oberflächenabflusses die Bodenversiegelung so gering wie möglich sein sollte. Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. offenfugige Pflasterung auf Wegflächen, geringer Versiegelungsgrad auf den Grundstücken, Versickerung von schwachbelastetem Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) über belebte Bodenschichten, Sammlung des Regenwassers zur Bewässerung von Grün- und Gartenanlagen oder in Teichen kann eine Minderung der Abflußkonzentration und damit eine Entlastung der Kanalisation erreicht werden. Durch entsprechende Auflagen in den noch durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren wird außerdem ein notwendiger Schutz des Grundwassers sichergestellt.

Die Klärschlammabeseitigung erfolgt durch den Erftverband. Durch die Planung wird der Staukanal "Auf den Kempen", die Pumpstation und das Regenrückhaltebecken "Am Hallenbad" belastet, wobei zusätzliche Maßnahmen durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht notwendig werden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Gewässer oder Überschwemmungsgebiete. Deichräume oder Grundwassermeßstellen werden nicht berührt. Dies gilt auch für weitere Anlagen, wie Wasserwerke, Talsperren etc.

Bei Niederschlägen wird das über den Trockenwetterabfluß hinaus anfallende Niederschlagswasser im Rückstaukanal der Straße "Auf den Kempen" bzw. im Regenrückhaltebecken "Am Hallenbad" zurückgehalten. Das Regenrückhaltebecken hat einen Notabschlag in den Jüchener Bach. Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten erfolgt der Abschlag in den Jüchener Bach im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Grevenbroich des Kreises Neuss über das bestehende Leitungsnetz. Es wird darauf hingewiesen, daß zukünftige Grundwasserstände von 39,50 m über NN im Bereich des Möglichen liegen und somit besondere Vorkehrungen bei der Realisierung der Bebauungen in bezug auf die Kellersohlen ggf. erforderlich werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zur Deponie der Stadt Neuss unter Zugrundelegung der hierfür bestehenden städtischen Satzung.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz durch die RWE Neuss AG.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Aus diesem Grunde wird ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die innerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau, Spielplätze und Grünanlagen, Lärmschutzanlagen, Beleuchtung und Ingenieurkosten) belaufen sich auf rd. 5 Mio. DM. Die Mittel zur Finanzierung der Kosten werden im Investitionsplan der Stadt vorgesehen.

Korschenbroich, den 06.07.1995

Der Bürgermeister

Hans-Ulrich Klose

(Dr. Hans-Ulrich Klose)

Der Stadtdirektor
in Vertretung

J. Berg

(Berg)
Techn. Beigeordneter

