

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 " Evang. Gemeindezentrum " der Gemeinde
Korschenbroich

1. Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kleinenbroich und wird begrenzt:

- a) im Norden durch die Südseite der Stettiner Straße bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 390, weiterverlaufend nach Norden entlang der westlichen Begrenzung des Flurstückes 525 bis zur nördlichen Begrenzung des Flurstückes 322, dann ab-schwenkend über die Eichendorffstraße entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 395 bis zur östlichen Begrenzung des Flurstückes 524
- b) im Osten durch die westliche Begrenzung der Wegparzelle 830 bis zur Berliner Straße
- c) im Süden durch die nördliche Begrenzung der Berliner Straße Flurstück 798 bis zur Straße Rhedung (L361)
- d) im Westen durch die Ostseite der Straße Rhedung bis zur Einmündung Auf der Boom/Stettiner Straße

2. Rechtslage

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Kleinenbroich überein, der mit dem 31.12.1977 rechtsungültig ist.

Der für die neue Gemeinde Korschenbroich erforderliche Flächennutzungsplanentwurf ist im Entwurf fertiggestellt.

Voraussichtlich wird Mitte des Jahres 1978 das Anhörungsverfahren gemäß § 2a des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

Alle vorbereitenden Untersuchungen für die Erstellung des Flächennutzungsplanes sind abgeschlossen.

Das Aufstellungsverfahren wurde bisher mit aller Intensivität betrieben und dürfte bei entsprechender Zügigkeit Ende des Jahres 1978 abgeschlossen sein.

3. Heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,93 ha und ist weitgehend bebaut. Lediglich der großräumige Innenbereich zwischen Eichendorffstraße, Berliner Straße, Rhedung und Stettiner Straße, das Kirchenbaugrundstück und die benachbarten Wohnbauparzellen sind unbebaut. Die vorhandene Bausubstanz entstand in den vergangenen 10 bis 15 Jahren, lediglich entlang der Rhedung ist z. T. eine ältere Bausubstanz vorhanden, die mittel- bzw. langfristig ersetzt werden wird.

Die Anzahl der im Bebauungsplan vorhandenen Wohneinheiten beträgt 64; planerisch sind weiter 19 WE vorgesehen. Gewerblich genutzt werden lediglich das Erdgeschoß des in Bau befindlichen Eckgebäudes Berliner Straße - Rhedung und das Erdgeschoß des dreigeschossigen Gebäudes an der Eichendorffstraße.

4. Ziele und Zwecke der Planung sowie Aussagen über die geplante

bauliche Nutzung

Die Gemeinde stellt diesen Bebauungsplan auf, um die Realisierung des im Flächennutzungsplan bereits dargestellten evang. Gemeindezentrums zu sichern und um eine geordnete Bebauung des bisher unzureichend genutzten Innenbereiches zu gewährleisten. Eine Bebauung dieses Teilbereiches bietet sich in geringem Umfang (6 WE) an, da aus städtebaulicher Sicht eine Verdichtung des relativ großen Innenbereiches sinnvoll erscheint und generell eine Konzentration an Wohnungseinheiten in unmittelbarer Nähe eines Haltepunktes der zukünftigen S-Bahn-Linie zu fördern ist.

Die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung für die vorhandenen Freiflächen besteht nach Durchführung des Bebauungsplanverfahren nicht mehr.

5. Zwingende Gründe für die vorgezogene Bauleitplanung

Das anstehende Bebauungsplanverfahren ist dringlich. Das eingeleitete Flächennutzungsplanverfahren kann nicht abgewartet werden, da ein geeigneteres Grundstück für die Errichtung einer evangelischen Kirche und eines Jugendzentrums nicht zur Verfügung steht. Die Evgl. Kirchengemeinde ist seit Jahren im Besitz dieses Grundstückes. Die Evgl. Kirche ist bis jetzt in unzureichenden angepachteten Räumen der Gemeinde Korschbroich untergebracht. Diese Räumlichkeiten werden von der Gemeinde im übrigen für andere öffentliche Zwecke dringend benötigt. Im Ortsteil Kleinenbroich sind von der Evgl. Kirchengemeinde rund 3.500 Seelen zu betreuen. Eine kirchliche Einrichtung für diese Konfession ist bisher im Ortsteil Kleinenbroich mit einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 7.500 Einwohnern nicht vorhanden.

Die Evgl. Kirchengemeinde hat aufgrund der unzureichenden Unterbringung und des vorhandenen eigenen Grundstückes Vorentwürfe für das Kirchen- und Jugendzentrum erstellt und hierfür die Finanzierung sichergestellt. Die Maßnahme wird mit erheblichen Zuschüssen der Landeskirche finanziert. Die Zuschüsse stehen für das Rechnungsjahr 1978 zur Verfügung und würden bei einem späteren Baubeginn verfallen. Die Errichtung des evangelischen Gemeindezentrums und die zügige Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit im öffentlichen Interesse. Die Frage der Zulässigkeit wurde mit dem Regierungspräsidenten erörtert.

Aus landesplanerischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes nach einer Verfügung des Regierungspräsidenten vom 22.12.1977 keine Bedenken.

6. Erschließung

Die Erschließung, die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes sind durch die vorhandenen Anlagen bereits gesichert, lediglich für die neue Bebauung im Innenbereich sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Voraussichtliche Kosten:

a) Straßenbau	55.400,00 DM
b) Kanalbau	23.100,00 DM
c) Straßenbeleuchtung	<u>4.500,00 DM</u>
Gesamtkosten	83.000,00 DM

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten werden im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Korschenbroich,

Der Bürgermeister
(Freiherr von Mirbach
Graf von Spee)



Der Gemeindedirektor
(Esser)

Diese Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 12.4.78 bis 16.5.78 mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt.

Korschenbroich, den 28. 1978



Der Gemeindedirektor
in Auftrage:
(Brodowski)
Verw.-Ang.