

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 30/8 "Bachstraße" der Stadt Korschenbroich,
Stadtteil Glehn

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Glehn östlich der Bachstraße und wird wie folgt begrenzt:

- a) Im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstück 172 und ein Teil des Flurstückes 173, die westlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstücke 170, 168, 166 und 163, und die nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstück 163;
- b) im Osten durch die Wolfstraße, ein Teilstück der Straße "Heckenend", die östliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstück 275 und die nördlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstücke 281, 283, sowie die östliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstück 280;
- c) im Süden durch die Straße "An der Sandkaule" ;
- d) im Westen durch die Bachstraße.

2. Lage und vorhandene Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Teil des Zentrums der Ortslage Glehn, etwa die Hälfte der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit den Gebäuden der ehemaligen Krautfabrik Titz bebaut. Die Fabrikgebäude stehen überwiegend leer. Teile werden z.Z. als Lager bzw. Büro gewerblich genutzt. Im Eckbereich Bachstraße / An der Sandkaule befindet sich eine ehemalige Tankstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Die übrigen Gebäude werden ausschließlich für Wohnzwecke in Anspruch genommen. Die unbebauten Grundstücke der Wolfstraße werden derzeit gärtnerisch genutzt.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 30/8 "Bachstraße" stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für dieses Gebiet der Stadt Korschenbroich überein. Die getroffenen Festsetzungen stehen im Einklang mit dem seit 27.01.1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ①. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die festgesetzten Grenzen für das WA - Gebiet und die MI - Gebiete sind deckungsgleich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

① bzw. dem seit 31.8.1983 wirksamen Ergänzungsplan.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das z.Z. unbefriedigende städtebauliche Bild in diesem Bereich einer sinnvollen Ordnung zugeführt werden. Die z.Z. noch aufstehenden Fabrikgebäude auf dem ehem. Betriebsgelände der Krautfabrik Titz sollen künftig abgebrochen werden. Als Neubebauung ist eine aufgelockerte zwingende zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Zugelassen sind entlang der Straße "Heckenend" Einzel- und Doppelhäuser, entlang der Bachstraße ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sollen innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bzw. der bereits vorhandenen Tiefgaragen mit Zufahrt von der Straße "Heckenend" nachgewiesen werden. Die markanten Eckbereiche Bachstraße/Heckenend sowie Bachstraße/An der Sandkaule sollen langfristig durch die jetzt vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und das städtebauliche Gesamtbild der bereits in diesen gegenüberliegenden Bereichen vorhandenen zweigeschossigen Bebauung harmonisch abrunden. Die Dachformen sind in Anlehnung an die überwiegend vorhandenen Bauformen als Satteldächer festgesetzt. In Anlehnung an die bereits unterschiedliche Nutzung in diesem Bereich des Stadtteiles Glehn entlang der Bachstraße ist in diesem Bereich des Bebauungsplanes eine gemischte Nutzung vorgesehen, so daß für die größten Teile des Bebauungsplangebietes ein MI - Gebiet festgesetzt worden ist. Lediglich der im Flächennutzungsplan entlang der Wolfstraße als "Wohnbauflächen" dargestellte Bereich wurde im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind in den zum Bebauungsplan gehörenden textlichen Festsetzungen getroffen worden. ② Ergänzung siehe Seite 4!

5. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird im Süden durch die bereits ausgebaute Straße "An der Sandkaule" begrenzt. Im Westen verläuft die bereits ausgebaute Kreisstraße 4 (Bachstraße). Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die notwendige Verbreiterung der Straße "Heckenend" und des Einmündungsbereiches der Wolfstraße den verkehrstechnisch notwendigen reibungslosen Verkehrsablauf. Insbesondere der großzügig ausgebildete Einmündungsbereich der Straße "Heckenend" in die Bachstraße ist hier von besonderer Bedeutung, da die Bachstraße an dieser Stelle von Schulkindern häufig überquert wird. Insofern ist die Realisierung dieser Erschließungsanlage besonders wichtig. Zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Einmündungsbereich wurde die überbaubare Fläche nördlich dieses Einmündungsbereiches um 10 m gegenüber der jetzigen Bauflucht zurückgenommen, so daß ausreichende Sichtverhältnisse beim Anfahren gewährleistet sind. Bei der Straße "Heckenend" handelt es sich um eine Stop - Straße, für die eine Anfahrtsichtweite von 3 m vollkommen ausreichend ist. Mittels weiterer verkehrslenkender und tiefbautechnischer Maßnahmen wird die Verkehrssicherheit in diesem Einmündungsbereich erhöht. Die Zufahrt zur bereits vorhandenen Tiefgarage

auf dem Fabrikgelände Titz erfolgt von der Straße "Heckenend". Bei der Planung der Straßenführung und der Straßenbreite wurden die Vorschriften der RAST zugrundegelegt. Eine differenzierte Gestaltung der Verkehrsflächen sowie eine evtl. Bepflanzung innerhalb des Verkehrsraumes erfolgt nach den Ausbauplanungen der Stadt.

6. Technische Infrastruktur, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Für die bereits bebauten Gebiete ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Die künftig noch notwendigen Versorgungseinrichtungen und die neu zu erschließenden Bereiche werden im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch das vorhandene Kanalnetz des Ortsteiles Glehn gesichert. Die Entwässerung ist aufgrund der vorhandenen Ortskanalisation gewährleistet. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Stadt beauftragtes Unternehmen zur Müllkippe in Neuss - Grefrath unter Zugrundelegung der hierfür bestehenden städtischen Satzung.

7. Bodenordnung

Der Erwerb der öffentlichen Flächen erfolgt durch freihändigen Ankauf. Ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes ist daher nicht erforderlich.

8. Immissionsschutz

Nach dem Lärmschutzgutachten des Institutes für Umweltmeßtechnik Velbert vom 13.03.84 werden nach dem Immissionspegel an der geplanten ersten Bauzeile entlang der Bachstraße die Planungsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten. Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 08.11.1973 hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherrn im bauaufsichtlichen Verfahren bei Flächen und dem ihnen dienenden Baugebieten, deren Lärmbelastung die angegebenen Planungsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten, schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Insofern wird auf dem Bebauungsplan folgender Hinweis vermerkt:

Für die in den MI - Gebieten 2 und 3 zu erstellenden neuen Wohngebäude an der Bachstraße werden Schallschutzfenster der Klasse 1 empfohlen.

9. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes (Erweiterung der Kanalisation und erforderliche Straßenbauarbeiten) entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. DM 210.000,--. Die Mittel zur Finanzierung dieser Kosten werden im Investitionsplan bereitgestellt.

Stadt Korschenbroich

Bebauungsplan Nr. 30/8

„Bachstraße“

Aufgehoben gem. Beschluß des Rates v. 25.4.1985.

Diese Begründung ist gem. § 2 Abs. 1 i. V. mit § 9 Abs. 8 BBauG durch Beschluß des Rates vom 20.12.1984 aufgestellt worden.

Korschenbroich, den 20.12.1984

Siehe Rückseite!

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Freiherr von Mirbach Graf von Spee)

(Berg)
Techn. Beigeordneter



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

Düsseldorf, den 02.01.1986

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

② Ergänzung zu Punkt 4:

Die unter 1 a) und b) der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen erfolgte aus städtebaulichen Gründen, da die Zulassung dieser Anlagen zu einer Fehlentwicklung im Kern des Stadtteiles Glehn führen und den Planungszielen der Stadt insofern widersprechen würde. Die Zulässigkeit von Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach den Bestimmungen des § 14 Baunutzungsverordnung bleibt hiervon unberührt.

Ergänzung zu ① und ② gemäß Beschluß des Rates vom 25.04.1985.

Korschenbroich, den 25. April 1985

Der Stadtdirektor

i. V.

(Berg)

Techn. Beigeordneter



Diese Begründung ist gem. § 2 Absatz 1 in Verbindung mit
§ 9 Absatz 8 BBauG durch Beschluß des Rates vom **19.9.1985**
aufgestellt worden.

Korschenbroich, den **19.9.1985**

Der Bürgermeister

(Frh. v. Mirbach
Graf v. Spee)



Der Stadtdirektor
I. v.

Berg
Techn. Beigeordneter

