



3. Vereinfachte Bebauungsplanänderung Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“ im Stadtteil Glehn

BEGRÜNDUNG

1. Lage im Stadtgebiet

Das Änderungsplangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Glehn. Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück Gemarkung Glehn Flur 15 Flurstück 712 liegt im westlichen Teilstück des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“.

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das im Änderungsplangebiet liegende Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als Gemischte Baufläche dargestellt. Insofern ist die vereinfachte Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Aussagen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes

Das Grundstück Gemarkung Glehn Flur 15 Flurstück 712 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“ als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Da von Seiten der Stadt Korschenbroich die ursprüngliche Absicht, dieses Grundstück zum Ausbau einer Verbindungsstraße zwischen Bachstraße und Schulstraße zu nutzen, nicht mehr verfolgt wird, kann dieses Grundstück durch entsprechende Ausweisung eines Baufensters einer Wohnbebauung zugeführt werden. Einer derartigen Regelung stimmte der Hauptausschuss durch Beschluss vom 15.09.2005 zur Änderung des Erschließungsvertrages vom 09.11.1994 zu (Beschluss Nr. VI/1723).

4. Heutige Nutzung und Struktur

Das im Plangebiet liegende Grundstück wird als Wiese/Grünfläche genutzt

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die mit dem Ursprungsplan verfolgte Absicht zur Schaffung einer verkehrlichen Verbindung zwischen Bachstraße und Schulstraße ist städtebaulich nicht mehr gewünscht. Durch den nördlich des Plangebietes vorhandenen, von der Bachstraße zur Schulstraße führenden Weg „Am Spinngraben“ wird eine fuß- und fahrradfreundliche Verbindung in diesem Bereich gewährleistet.

Durch die Bebauungsplanänderung soll das Grundstück Gemarkung Glehn Flur 15 Flurstück 712 einer Wohnbebauung (Einzel- oder Doppelhausbebauung) zugeführt werden. Aus städtebaulichen Gründen ist die Arrondierung dieses Grundstückes in die vorhandene Bebauung an der Adam-Titz-Straße in Glehn sinnvoll. Die Festsetzung des neu auszuweisenden Baufensters für eine eingeschossige Doppel- oder Einzelhausbebauung erfolgt entsprechend der sich beidseits des Grundstücks anschließenden Bebauung in einer Größe von 12 m x 12 m. Die Festsetzung von GRZ/GFZ und Dachneigung entsprechen der Nachbarbebauung. Da durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters, wie im vereinfachten Änderungsplan dargestellt, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorliegen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden.

6. Aussagen zur Erschließung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasser- und Stromversorgung

Das Grundstück im Änderungsbereich liegt an der ausgebauten Erschließungsstraße Adam-Titz-Straße in Glehn. Die Straße ist im Bereich des Flurstückes 712 mit einem Schmutzwasserkanal ausgestattet. Bedingt durch den höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich. Wie bei der vorhandenen Bebauung wird das Niederschlagswasser der Dachflächen gesammelt und in das vorhandene Rückhaltebecken eingeleitet. Die Einleitung erfolgt in den Jüchener Bach. Das Niederschlagswasser von belasteten Flächen, wie z.B. Garagenzufahrten ist dem städtischen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde ist vorhanden, muss jedoch aufgrund der Erweiterung der Flächenanteile modifiziert werden (Änderungsanzeige erforderlich).

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz durch die Kreiswerke Grevenbroich. Die Stromversorgung wird durch die RWE Neuss AG gesichert

7. Umweltschützende Belange in der Abwägung gem. § 1 a BauGB

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Büttgen- Driesch.

Grundwasser

Im Änderungsplangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Braunkohletagebaues, die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, von Rheinbraun unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen.

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen.

Es wird hierzu auf die Karte der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände verwiesen, welche durch den Erftverband Bergheim und das Staatliche Umweltamt Krefeld (Stand 9/2000) und bei der Stadtverwaltung einsehbar ist.

Entsprechende zusätzliche Hinweise auf die Grundwassersituation erfolgen gesondert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Landschaftspflege

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Glehn, Flur 15 Flurstück 712. Das Grundstück umfasst eine Fläche von insgesamt 777 m².

Die zur Disposition stehende Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen.

Derzeit unterliegt sie keiner Nutzung - es hat sich hier spontan eine Gras- und Krautflora entwickelt.

Für die Beurteilung des Eingriffs in Natur- und Landschaft ist im vorliegenden Fall der Vergleich zwischen derzeit zulässiger Nutzung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan und der beabsichtigten Nutzung maßgebend.

Die Bewertung erfolgt nach Dankwart /Meinig (1991), „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ für die Naturraumgruppe 3 (Lößbörden)

Aufgrund der derzeitigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche und unter Anwendung des o. g. Verfahrens wurde von einem durchschnittlichen ökologischen Wert (ÖW) von 8,5 Einheiten nach jetzigem Planzustand ausgegangen (HM51, Rasenflächen und Zierpflanzenrabatten mit einem ÖW von 7 Einheiten und HM52, Ziergesträuch mit einem ÖW von 10 Einheiten zu je 50% der Fläche).

Für die Bewertung des beabsichtigten Planzustandes wird auf den beiliegenden Planentwurf verwiesen. Aufgrund des Baufensters und der Anordnung der Garagen und Stellplätze ist mit einer Versiegelungsfläche von insgesamt ca. 340m² zu rechnen. Dementsprechend ergibt sich folgende Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Tab.1: Eingriffsbilanzierung

Geplanter Zustand				
Bezeichnung	LÖBF-Code	ÖW	m²	Summe ÖW
Baufenster	HY1	0,0	132	0,0
Garagen, Stellplätze, Zufahrten	HY1	0,0	133	0,0
Sonstige Nebenanlagen (z.B. Terrasse, Wegflächen)	HY1	0,0	75	0,0
Gärten	HJ5	7,0	437	3.059,0
Summe			777	3.059,0
Derzeitiger Planzustand				
öffentliche Grünfläche	HM51/52	8,5	777	6.604,5
Summe			777	6.604,5
Defizit /ÖW-Verlust				3.545,5

Das durch die geplante Überbauung der festgesetzten Grünfläche zu erwartende ökologische Defizit von 3.545,5 ökologischen Werteinheiten wird auf einer externen

Ausgleichsfläche kompensiert. Die Fläche wird im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt und die Durchführung mittels städtebaulichem Vertrag sichergestellt.

Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Ko149,00. Es handelt sich hierbei um den ehemaligen Bachverlauf des Jüchener Baches. Die Altablagerung wurde bisher noch nicht untersucht. Bei Erdbaumaßnahmen im Bereich dieser Fläche sind daher folgende Maßnahmen empfehlenswert.

- Begleitung der Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter.
- Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Im Falle einer Entsorgung von Material >Z2 (besonders überwachungsbedürftiger Abfall gemäß Technische Regeln der LAGA) ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Durch die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/9 „Am Jüchener Bach“ entstehen der Stadt Korschenbroich keine zusätzlichen Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

Korschenbroich
Der Bürgermeister


(H.J. Dick)

