

## Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 30/10 "Im Kottenkamp" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Glehn

---

### 1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteiles Glehn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- a) Im Westen durch die westliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Glehn, Flur 23, Flurstück 125;
- b) im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Glehn, Flur 23, Flurstück 125, ein Teilstück der Friedensstraße und die nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Glehn, Flur 23, Flurstück 115;
- c) im Osten durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Glehn, Flur 23, Flurstücke 115, 32 und 125;
- d) im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Glehn, Flur 23, Flurstück 125.

### 2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist seit dem 27.01.1982 rechtswirksam. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30/10 "Im Kottenkamp" überein. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 3. Heutige Nutzung und Struktur

Das im Eigentum der Stadt stehende Flurstück 125 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 115 ist mit älteren Wohnhäusern bebaut. Das sich südlich anschließende Flurstück 32 ist als private Grünanlage ausgebildet. Die Friedensstraße ist endgültig ausgebaut und mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

### 4. Erfordernis der Planaufstellung und städtebauliche Ziele

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet rundet die Ortslage nach Südosten ab.

Die städtebaulichen Ziele stellen sich wie folgt dar:

- a) Schaffung eines Wohnquartieres unter besonderer Berücksichtigung

sichtigung der umgebenden Baustruktur und der Ortsrandlage;

- b) städtebauliche Ordnung und Erschließung mit dem Versuch einer möglichst wirtschaftlichen Grundstücksaufteilung;
- c) sparsame Erschließungsflächen mit späteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Bepflanzung.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung und in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird die Neubebauung als eingeschossige Bebauung in Einzel- oder Doppelhausbauweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter des hier entstehenden Wohngebietes nicht zu stören und den künftigen Nutzungszweck zu wahren.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ist eingeschränkt worden, um eine zu große Inanspruchnahme des Frei- bzw. Gartenraumes der Grundstücke auszuschließen. Dies gilt auch für die Einschränkung von Garagen und Stellplätzen.

Die Festlegung der Sockelhöhe ist erforderlich, um eine gewisse Einheitlichkeit der Gebäudehöhen im Verhältnis zu den Erschließungsanlagen und damit ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten.

Die vorgeschriebene Ortsrandeingrünung ist erforderlich, um in Koordination mit den im Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen einen sinnvollen Übergang zu der sich anschließenden freien Feldflur zu erreichen. Ergänzend zu diesen Festsetzungen wurde auf ein mögliches Pflanzschema hingewiesen. Die abwechslungsreichen Gehölzarten sind standortgerecht und entsprechen der potentiellen natürlichen Vegetation.

Es wird darauf hingewiesen, daß für die im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme enthaltenen gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung eine separate bauordnungsrechtliche Gestaltungsatzung erlassen worden ist.

Die Stadt beabsichtigt, die hier entstehenden Baugrundstücke auf dem städteigenen Grundstück an sozialförderungswürdige Familien im Wege der Erbbaupacht zu vergeben, um auch diesem Personenkreis die Errichtung eines Eigenheimes zu ermöglichen.

Begründung zum Verfahren gem. § 2 a Abs. 7 BBauG:

Zur Wahrung der Kleinteiligkeit des Baugebietes unter Berücksichtigung der Schaffung einer möglichst großen Anzahl von Eigentumsmaßnahmen wurde im Textteil festgesetzt, daß die Wohngebäude in den WA-Gebieten nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Da eine derartige Festsetzung

- 3 -

mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nicht zu vereinbaren ist, wurde der Anregung des Kreises Neuss entsprechend und nach erfolgtem Satzungsbeschluß diese Festsetzung gestrichen. Bei der Beschlußfassung vertrat der Rat der Stadt die Auffassung, daß auf die mit dieser Festsetzung ursprünglich beabsichtigten starren Bindung verzichtet werden könnte, zumal es der Stadt bezüglich des in ihrem Eigentum stehenden Flurstückes 125 vorbehalten bleibe, im konkreten Einzelfall die Anzahl der Wohnungen durch die vorzunehmende Grundstücksaufteilung selbst festzulegen bzw. im Rahmen der beabsichtigten Vergabe der Erbbaugrundstücke hierauf Einfluß zu nehmen. Über die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, die teilweise unbegründet sind und in keiner Beziehung zu der vorgenannten Änderung des Bebauungsplanes stehen, wird auf die hierzu ergangenen Beschlüsse des Rates Bezug genommen.

#### 5. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich von der Friedensstraße durch Wohnstraßen bzw. Fußwege. Die Straßenbreiten der geplanten Wohnwege entsprechen dem Straßentyp "befahrbarer Wohnweg, Typ 1" der Richtlinien für die Anlagen von Straßen, RAST 1981. Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der festgesetzten Straßentrassen vorgesehen und werden in der noch zu erfolgenden Ausbauplanung der Stadt berücksichtigt. Dies gilt auch für Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 6. Immissionsschutz

Nach dem Lärmschutzgutachten des Instituts für Umweltmeßtechnik, Velbert vom 13.03.1984 würde durch den Betrieb des Sägewerkes Minten an den Meßpunkten 4 und 5 der Tagesrichtwert von 55 dB(A) überschritten. Da auf eine Wohnbebauung in diesem betroffenen Bereich nicht verzichtet werden kann und sich aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht anbieten, werden für die jeweils betroffenen drei Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### 7. Soziale und technische Infrastruktur

Das Baugebiet liegt ca. 500 m vom Ortsmittelpunkt des Stadtteiles Glehn entfernt und ist somit, bedingt durch seine zentrale Lage, an alle Infrastruktureinrichtungen des Gesamtortes angeschlossen. Das neu zu erstellende Gebiet wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen an die örtlichen Versorgungsnetze gem. den Ausbauplanungen der Stadt angeschlossen.

#### 8. Maßnahmen zur Abwasser- und Abfallbeseitigung

Der Stadtteil Glehn wird im Mischsystem entwässert. Nach dem neu erstellten Generalentwässerungsplan ist es vorgesehen, die für das Baugebiet erforderlichen Entsorgungsleitungen an den in der Bachstraße vorhandenen Hauptsammler anzuschließen.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes erheblich verkleinert. Die Anzahl der ursprünglich geplanten Wohneinheiten ist um die Hälfte reduziert worden. Nach Überprüfung aller technischen Voraussetzungen ist es auch möglich, die Kanalisation des Plangebietes an den in der Friedensstraße vorhandenen Kanal anzuschließen. Die schadlose Abwasserbeseitigung des Planbereiches ist in jedem Fall gewährleistet.

Der Stadtteil Glehn ist dem Abwasserzweckverband Glehn-Bedburdyck-Liedberg angeschlossen, dessen Kläranlage sich im Bereich Glehn befindet.

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

9. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden im Plangebiet nicht erforderlich, da das Flurstück 125 sich im Eigentum der Stadt befindet und die Fläche für den Fußweg auf dem Flurstück 115 durch freihändigen Ankauf erworben werden kann.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen betragen rd. 325.000,-- DM. Die Mittel zur Finanzierung der Kosten werden im Investitionsplan der Stadt vorgesehen.

Stadt Korschenbroich

Bebauungsplan-Nr. 30/10  
"Im Kottenkamp"

Diese Begründung ist gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 9 Abs. 8 BBauG durch  
Beschluß des Rates vom 22.7.1986 aufgestellt worden.

Korschenbroich, den 22.7.1986

Der Bürgermeister

  
(Heinrich Mühlen)

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

Düsseldorf, den 09. Dez. 1986

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag





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

Korschenbroich, den

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

(Berg)  
Techn. Beigeordneter