

Entscheidungsbegründung

zum 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 30/20 "Gewerbegebiet Daimlerstraße/Wankelstraße" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Glehn

1. Lage im Stadtgebiet

Das Änderungsplangebiet umfaßt den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30/20 "Gewerbegebiet Daimlerstraße/Wankelstraße" welches im Norden und Westen von dem Gewerbegebiet "Glehn-Ost" begrenzt wird. Seine östliche Grenze bildet der zwischen der K 8 und der Wankelstraße verlaufende städtische Wirtschaftsweg; im Süden grenzt die Kreisstraße (K 8) den Planbereich ab.

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist seit dem 27.01.1982 rechtswirksam. Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als "gewerbliche Bauflächen" ausgewiesen. Diese Darstellungen stimmen mit den geplanten Festsetzungen des Änderungsplanes überein, so dass der 1. Änderungsplan auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

3. Heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Daimlerstraße/Wankelstraße" ist ein Gewerbegebiet und nur im südlichen Bereich teilweise durch eine Baustraße erschlossen.

Mit Ausnahme eines im Bau befindlichen Gewerbebetriebes und eines genehmigten Vorhabens ist das Plangebiet unbebaut und wird größtenteils noch landwirtschaftlich genutzt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

a) Vorläuferplanung

In Anlehnung an die Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 30/4 "Gewerbegebiet Glehn-Ost" und Nr. 20/12 "Erweiterung Gewerbegebiet Glehn-Ost" wurde für den besagten Bebauungsplan

"GE-Gebiet" festgesetzt, wobei bis auf Teilgebiet 1 eine bis zu 3-geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 2,0 ausgewiesen wurde. Im Teilgebiet 1 wurde eine geringere bauliche Ausnutzung festgesetzt (2 Vollgeschosse, GRZ 0,8 und GFZ 1,6). Die zuvor genannten Festsetzungen und die vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen ermöglichen die Ansiedlung aller nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsarten mit Ausnahme der im Textteil ausgeschlossenen Nutzungen. Hierbei handelt es sich zum einen um Handelsbetriebe,

Ausnahme sind die sogenannten "nicht innenstadtrelevanten Einzelhändler mit atypischem Flächenbedarf", die in den hierfür vorgesehenen Kerngebieten in den Ortskern angesiedelt werden sollen. Auch die Vergnügungsstätten sind hier ausgeschlossen, damit das Gewerbegebiet auch im Hinblick auf seine geringere Größe ausschließlich für Gewerbebetriebe vorbehalten bleibt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bleibt ein ausreichender Spielraum für mögliche Neuparzellierungen.

Das Bebauungsplangebiet wird über drei bereits vorhandene Erschließungsanlagen mittels neuer Planstraßen erschlossen. Eine Anbindung erfolgt im Westen über die von der Wankelstraße ausgehende "Stichstraße", ein weiterer Anschluß ist im Norden an den vorhandenen Wendehammer der Wankelstraße vorgesehen.

Des weiteren wird das Gewerbegebiet im Süden über eine Planstraße direkt an die K 8 angeschlossen.

b) Planungsanlaß

Zwischenzeitlich wurden die im Plangebiet (Gewerbegebiet Daimlerstraße/Wankelstraße) liegenden Flurstücke 87 und 88 an ortsansässige Unternehmen veräußert die beabsichtigen, ihren vorhandenen Gewerbebetrieb an der Wankelstraße bzw. Daimlerstraße zu erweitern. Die Erwerber haben übereinstimmend angeregt, dass auf die nördlich gelegene Verkehrsspanne verzichtet werden kann, da sie ihre Grundstücke über die vorhandenen Betriebsgelände erschließen. Aufgrund dieser Entwicklung hat sich der Ausschuß für Stadtentwicklung und Planung in einer seiner Sitzungen dafür ausgesprochen, auf den Ausbau der nördlich gelegenen inneren Erschließungsstraße von mehr als 200 m zu verzichten. Diese Grundstücksflächen sollen dann den gewerblich genutzten Grundstücken zugeschlagen werden, um diese entsprechend mit überbaubaren Flächen zu überplanen.

Darüber hinaus sollen die im Plangebiet verbleibenden Erschließungsstraßen zur Kostenreduzierung gemäß Beschluß des Bauausschusses in ihrer Ausbaubreite verringert werden.

Die im Plangebiet gelegene 12 m breite Planstraße (innere Erschließung) im Bereich der Teilgebiete 1, 2, 3, 4 und 5 soll um 1 m in der Breite verschmälert werden, so dass diese Grundstücksteilflächen den angrenzenden Teilgebieten als private Grundstücksflächen (nicht überbaubare gewerbliche Bauflächen) zugeordnet werden können. Darüber hinaus ist es beabsichtigt, die in diesen Teilgebieten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um 1 m in Richtung der Planstraße auszudehnen, so dass eine günstigere bauliche Ausnutzung ermöglicht werden kann.

Bei einer verbleibenden Straßenbreite von 11 m kann die innere Aufteilung in der Weise erfolgen, dass eine Fahrbahn von 2 x 3 m mit jeweils 1,5 m Bürgersteig ausgebaut und zwischen Fahrbahn und Bürgersteig ein einseitiger Parkstreifen von 2 m Breite angelegt wird. Gleichzeitig soll die zwischen der K 8 und Wankelstraße festgesetzte

Planstraße in einer Breite von 10 m auf 9,5 m reduziert werden, um eine Verschiebung des westlich angrenzenden Grünstreifens (Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) erfolgen.

Des weiteren sollte ein reibungsloser und verkehrstechnisch gefälliger Anschluß der Planstraße an die Wankelstraße ermöglicht werden, die im Süden in die K 8 endet. Hierzu ist es erforderlich, die Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers an der Nahtstelle zur Wankelstraße entsprechend neu festzusetzen, um einen reibungslosen Verkehrsfluß zu gewährleisten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Verbindungsstraße zwischen K 8 und Wankelstraße nur in der Breite im Bebauungsplan Nr. 30/20 festgesetzt worden ist, wie dies für den öffentlichen Bereich notwendig ist. Der übrige Teil der öffentlichen Verkehrsfläche soll in dem sich östlich angrenzenden späteren Plangebiet festgeschrieben werden.

Nach der ursprünglichen Konzeption sollte diese Planstraße eine Ausbaubreite von insgesamt 16 m erhalten, wobei neben der Fahrbahn 2 x 3 m und jeweils beidseitigen Parkbuchten und Bürgersteigen von jeweils 2 m Breite noch ein weiterer Grünstreifen als öffentliches Verkehrsgrün eingeplant war. Analog der Reduzierung der Bürgersteigflächen von 2 m auf 1,5 m ist es daher für den im Plangebiet gelegenen Teil der Planstraße zu empfehlen, auch hier den Bürgersteig bzw. Gesamtausbaubreite somit um 0,5 m zu verringern.

5. Aussagen zur Abfallwirtschaft, Wasser-und Stromversorgung

Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Driesch. Im Zuge der künftigen Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, daß die textlichen Formulierungen (Genehmigungspflichten/Verbotstatbestände) der Musterschutzgebietsverordnung Broichhof erfüllt werden. Des weiteren wird darauf hingewiesen, daß bei der Ansiedlung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, eine gewerbliche Nutzung in erheblichem Maße eingeschränkt bzw. nur unter weitgehenden Auflagen ermöglicht werden kann.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die im Zuge des Straßenausbaues noch zu verlegenden Kanäle im Trennsystem Regenwasser und Schmutzwasser. Diese werden über den Hauptsammler über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage Glehn geführt. Derzeit ist die Erschließung des Baugebietes abwassertechnisch als nicht gewährleistet anzusehen, da die Kläranlage Glehn überlastet ist und saniert werden muß. Die erforderlichen Kläranlagenerweiterungsplanungen wurden bereits eingeleitet. Mit einer Ertüchtigung ist 1997 zu rechnen. Die für das Plangebiet einzusetzenden Einwohnerwerte bewegen sich noch im Rahmen der zugestandenen zusätzlichen Einwohnerwerte von bis zu 10%, so dass die abwassertechnische Entsorgung als gesichert angesehen werden kann. Zur Verringerung eines starken Oberflächenabflusses und

damit auch zur Entlastung der Kanalisation werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgeschrieben die Bodenversiegelung stark einzuschränken bzw. versickerungsfördernde Maßnahmen zuzulassen. Dies kann z.B. durch offenfugige Pflasterungen auf Wegeflächen, Versickerung von schwach belasteten Niederschlagswasser z.B. von

Dachflächen sowie Sammlung des Regenwassers und Nutzung für die nicht versiegelten Flächen erfolgen.

Durch die Realisierung der Planänderung erfolgen keine Eingriffe in Gewässer oder Überschwemmungsgebiete. Deichräume oder Grundwassermeßstellen werden nicht berührt. Dies gilt auch für weitere Anlagen wie Wasserwerke, Talsperren etc.. Durch entsprechende Auflagen in den Baugenehmigungsverfahren wird der generelle Schutz des Grundwassers sichergestellt.

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

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Kreiswerke Grevenbroich.

Die Stromversorgung wird durch die RWE Neuss AG gesichert. Dazu werden die erforderlichen Versorgungskabel im Zuge der Errichtung der Baustraßen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6. Verhältnis der Bauleitplanung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist im Rahmen der Abwägung bei Bauleitplänen, die Eingriffe, in Natur und Landschaft aufgrund ihrer Darstellungen oder Festsetzungen erwarten lassen, auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- oder Ersatzpflicht entsprechend zu berücksichtigen und darüber zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass dies eingeordnet in den Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der planerischen Abwägung nach den materiellen und verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches erfolgen soll. Durch die Änderung des Bebauungsplanes bzw. das hiermit verbundene Planungsziel erfolgt im Verhältnis zum jetzigen Zustand eine zusätzliche bzw. abweichende Versiegelung des Grund- und Bodens. Die durch die reduzierte Ausbaubreite der öffentlichen Verkehrsflächen und den Wegfall der Verkehrsspanne freiwerdenden Grundstücksteilflächen sollen den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeschlagen und erfahren im Umfange der Reduzierungen eine Erweiterung der überbaubaren Flächen. Da es sich hierbei um Flächenverschiebungen bzw. Verlagerungen und um Wegfall von öffentlichen Flächen handelt, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Dankwart/Meinig (Naturraumgruppe 2) erneut durchzuführen. somit ergibt sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes folgende Neubilanzierung:

IST-Zustand Bezeichnung	LÖBF-Code	ÖW	m ²	Σ ÖW
Ackerfläche	HAO	6	64.870	389.220
Wegeflächen versiegelt	HY 1	0	2.136	
	Summe:		67.006	389.220
Geplanter Zustand:				
Öffentl. verkehrs- flächen Obst- wiese inkl. Schnitthecke entlang der K 8	HY 1	0	6.039	0
Gehölzstreifen an Straßen	HK 21	18	3.710	66.780
	BD 72	17	3.480	59.160
Schnitt- hecken (aus- gehend von 1 m Breite)	BD 3	12	568	6.816
Gewerbege- bietsflächen GRZ 0,8 der "Restfläche"	Hy 1	0	42.567	0
Ziergehölze	HM 52	10	2.661	26.610
Rasen-und Zierpflanzen- Rabatte	HM 51	7	2.660	18.620
Nebenanlagen Zufahrten	HY 2	4	5.321	21.284
Baumanpflan- zungen	-	200 je Baum	104 Stück	20.800
	Summe:		67.006	220.070

Damit ergibt sich ein Defizit von 169.150 Einheiten. Durch die Aufforstung (AX 12 = 20 Einheiten) eine Ackerfläche (HAO = 6 Einheiten) im Bereich "Bongartzweide" (Gemarkung Kleinenbroich Flur 18, Flurstück 65 und Teilfläche aus Flurstück 66) ergibt sich ein Punktegewinn von $8300 \times 14 = 116.200$ Einheiten. Demnach verbleibt letztlich ein Defizit von $169.150 \text{ minus } 116.200 \text{ Einheiten} = 52.950 \text{ Einheiten}$, welches kompensiert werden kann. Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung unterliegt den Grundsätzen der Abwägung im Aufstellungsverfahren einer Bebauungsplanänderung. Durch die Erfassung des Ist-Zustandes der geplanten Maßnahmen errechnet sich in der Regel ein "faktischer Verlust an ökologischem Wert", hervorgerufen durch die Versiegelung von Flächen. Dessen vollständige Kompensation käme einem 100%igen Ausgleich bzw. Ersatz im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Belang gleich. Dies würde aber zugleich bedeuten, im Rahmen der Abwägung die Belange von Natur- und Landschaftsschutz so hoch zu bewerten, daß hier keine Abstriche zu machen sind. Dies ist jedoch vom Gesetzgeber so nicht gewollt. Im vorliegenden Fall ist unter Beachtung aller in die Abwägung einzustellender Tatbestände festzustellen, dass durch die im Änderungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die naturschutzrechtlichen Belange in ausreichendem Umfang berücksichtigt worden sind. Die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Festsetzung zur Fassadenbegrünung sowie die zur Aufforstung vorgesehene Fläche "Bongartzweide" schöpfen die Möglichkeiten des im Bebauungsplangebiet realistisch zu erzielenden Ausgleiches aus, so daß dem rechtlichen Aspekt hinsichtlich des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes nach dem Gesetz Genüge getan ist. Darüber hinaus ist die Stadt unter Einbeziehung vorgenannter Kriterien zu der Auffassung gelangt, dass im Hinblick auf die starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und der Sicherung von Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Vorrang eingeräumt werden muß, um den Bedürfnissen der Bevölkerung in ausreichendem Umfang, insbesondere an zentral gelegenen Standorten, Rechnung tragen zu können.

Eine weitere Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation wird durch vorgesehene Bepflanzungen der Erschließungsstraßen mit Baumreihen und Straßenbegleitgrün erzielt, wobei konkrete Einzelheiten erst im Rahmen der noch zu erstellenden Detailplanungen für den Straßenausbau festgelegt werden können.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung durch den Braunkohlebergbau liegt. Durch bergbaulich bedingte Sumpfungmaßnahmen für den Tagebau Garzweiler I ist der Grundwasserspiegel im Bebauungsplangebiet unter dem sich natürlicherweise einstellen den Grundwasserspiegel abgesenkt. Durch das Bespannen des Jüchener Baches mit Sumpfungswasser im Rahmen des

MURL-Konzeptes ist aufgrund der Versickerung eines Teils des Wassers ein bereichsweiser Anstieg des Grundwassers möglich. Außerdem ist nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen langfristig mit einem Wiederanstieg des gesamten Grundwasserspiegels bis in das ursprünglich vorhandene Niveau zu rechnen.

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Realisierung des 1. Änderungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Aus diesem Grunde wird ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches eingeleitet.

8. Kosten und Finanzierung

Im erheblichen Maße können die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen eingespart werden. Immerhin handelt es sich um ein Teilstück von mehr als 200 m bei einer mittleren Breite von 11 m (nach Reduzierung) könnte aufgrund 2.200 m² Straßenfläche verzichtet werden. Nach Schätzung des Fachamtes können bei Realisierung des 1. Änderungsplanes somit etwa 550.000,00 DM eingespart werden. Dies bedeutet sowohl eine erhebliche Entlastung der Wirtschaft als auch des städtischen Haushaltes.

Korschenbroich, den 22.05.1997

Der Bürgermeister

Hans-Ulrich Klose

(Hans-Ulrich Klose)

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Franken
(Franken)
Techn. Beigeordneter

