

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25
"Heckenend/Wolfstraße - Teil II im Ortsteil Glehn"
der Gemeinde Korschenbroich

1. Mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 17.9.1974 wurde der von der ehemaligen Gemeinde Glehn aufgestellte Bebauungsplan Nr. 6 unter Einschränkungen genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen ist der Teil des Plangebietes nördlich der Nordgrenze des Flurstückes Nr. 176. Der Regierungspräsident hielt die gewählte eingeschossige Bungalowform für städtebaulich nicht sinnvoll. Der Gemeinde wurde empfohlen, zu prüfen, ob nicht eine städtebaulich bessere Lösung für diesen Teilbereich gefunden werden kann.

Damit Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren abgeschlossen werden können, wurde entsprechend der Einschränkung in der Genehmigungsverfügung vom 17.9.1974 eine Überarbeitung des Bebauungsplanes für den nördlichen Teilbereich vorgenommen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde für den nichtrechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 "Heckenend/Wolfstraße" ein Beschluß über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 25 gefaßt. Gleichzeitig wurde der vom Rat der ehemaligen Gemeinde Glehn gefaßte Satzungsbeschluß vom 11.2.1974 für den nichtrechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 und der vom Rat der Gemeinde Korschenbroich am 3.3.1977 gefaßte Beschluß über die Aufstellung eines 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 6 aufgehoben. Die Durchführung des Verfahrens in der jetzigen Form wurde mit dem zuständigen Dezernat beim Regierungspräsidenten abgesprochen.

Erschließung

Das Prinzip der Erschließung hat sich durch diesen neuen Bebauungsplan zum ursprünglichen Entwurf nicht verändert. Lediglich wurde der Verbindungsweg zwischen der Haupterschließungsstraße und der Wolfstraße von 5 m auf 3 m reduziert. Die Planwege B und C sind wegen der vermehrten Anzahl der angrenzenden Wohneinheiten verlängert worden und der Planweg A ist infolge der Verschiebung des Garagenhofes geringfügig verändert.

Wohnbebauung

Die im ursprünglichen Plan gewählte eingeschossige Bungalowform, die vom Regierungspräsidenten in seiner Verfügung vom 17.9.1974 für städtebaulich unglücklich und nicht der dorflichen Bauform entsprechend eingestuft wird, weil sie zwischen der dreigeschossigen Altbebauung an der Hauptstraße und der zweigeschossig ausgewiesenen

Bebauung im südlich anschließenden Planbereich deplaciert wirkt, ist in diesem Bebauungsplanentwurf Nr. 25 durch eine bis zu zweigeschossige Bebauung ersetzt. Den Wohneinheiten, die am Planweg A und an der Erschließungsstraße liegen, ist jeweils eine Garage zugeordnet. Da die Planwege B und C aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung als nicht befahrbar und ohne Wendemöglichkeit ausgebildet wurden, ist für die verbleibenden Wohneinheiten ein Garagenhof am Planweg A vorgesehen, wo auch die notwendigen Garagen für die zusätzliche Bebauung an der Hauptstraße angeordnet sind.

Die jetzt vorhandenen Freiflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 25 innerhalb der bebauten Ortslage Glehn bieten sich aus städtebaulichen Gründen für eine Wohnbebauung an. Dies wurde auch bei den ursprünglichen Planvorstellungen der ehem. Gemeinde Glehn über die Einbeziehung dieser Freiflächen in das Bebauungsplangebiet Nr. 6 zum Ausdruck gebracht.

Durch die Verplanung dieser Freiflächen werden lediglich 15 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen.

Dieses Bebauungsplanverfahren ist zwingend erforderlich, um das eingeleitete Umlegungsverfahren zum Abschluß zu bringen.

Im übrigen muß die Kanalsanierungsmaßnahme für den Ortsteil Glehn dringend abgeschlossen werden. Durch diese Kanalbaumaßnahme soll ein Teil der Kanalisationsanlage des Ortsteiles Glehn saniert und das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 "Heckenend" entwässert werden. Der Hauptsammler muß über die im Bebauungsplan Nr. 25 vorgesehene öffentliche Verkehrsstrasse an das übrige Kanalsystem des Ortsteiles Glehn angeschlossen werden.

Korschenbroich, den 15. November 1977



Gemeinde Korschenbroich
Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]

(Esser)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 23.12.1977 bis 25.1.1978 öffentlich ausgelegen.

Korschenbroich, den 31.1.1978



Gemeinde Korschenbroich
Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]

(Esser)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 10.7. bis 10.8.1978 erneut öffentlich ausgelegen.

Korschenbroich, den 26. Oktober 1978



Gemeinde Korschenbroich
Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]

(Esser)