

# Entwurfsbegründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N. 30/38 „Am Bilderstock“  
in Korschenbroich-Glehn /Epsendorf

## **Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Stadtteiles Glehn, am Westrand des Ortsteiles Epsendorf in der Gemarkung Glehn, Flur 10, Flurstück 62.  
Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird eine Teilfläche aus dem Flurstück 264 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 140 und 61 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Westen von der L 361n, im Osten von der Straße Am Bilderstock, im Norden von dem Grundstück Am Bilderstock 5 und im Süden von einem Wegeflurstück begrenzt.

## **Aussagen des Flächennutzungsplanes / bestehende Rechtsverhältnisse**

Durch die rechtskräftige 73. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die ursprünglichen Flächen für die Landwirtschaft und als private Grünfläche dargestellten Flächen in Wohnbaufläche, Lärmschutzwand und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Ausgleichsfläche umgewandelt.

Insofern ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung über die Festlegung der Grenzen für den bebauten Ortsteil Epsendorf nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht für das Plangebiet nicht.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Landschaftsplan V (Korschenbroich/Jüchen) des Kreises Neuss mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Besondere Festsetzungen bestehen im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III b des Wasserwerkes Broichhof der Stadtwerke Neuss GmbH.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Capellchen 7“.

Im Bereich des Plangebietes ist nach den bei der Rheinbraun Verkaufsgesellschaft mbH Köln vorliegenden Unterlagen kein Bergbau umgegangen und somit mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

### **Heutige Nutzung und Struktur**

Die Grundstücksflächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich und als Hausgärten genutzt.

Das Flurstück 62 hat eine Größe von 10.590 qm, die einbezogene Teilflächen aus den Flurstücken 264, 140 und 61 haben Größen von ca. 1917 qm, 705 qm und 17 qm.

Die Flurstücke sind über die Straßen Am Bilderstock und die Teilfläche aus dem Flurstück 264 über die Blausteinstraße erschlossen bzw. angebunden.

Sowohl das Flurstück 62 als auch die einbezogenen Teilflächen aus den Flurstücken 264 und 61 gehören zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **Anlaß der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger, die S + G Baubetreuungs GmbH, hat das Flurstück 62 (Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) erworben.

Er beabsichtigt, dieses Flurstück mit 16 Doppelhaushälften bzw. 8 freistehenden Wohnhäusern zu bebauen, die sich in ihrer Höhe und Dachform der umgebenden Bebauung anpassen.

Die geplante Bebauung schließt sich im Süden und im Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Epsendorf an, der überwiegend mit Wohngebäuden bebaut ist.

Somit wird eine Arrondierung (Baulückenschließung) des bereits bestehenden Bebauungszusammenhangs erreicht.

Insbesondere auch wegen des im Ortsteil Epsendorf vorhandenen dringenden Wohnbedarfs, der durch die nur noch in sehr beschränktem Umfang baurechtlich möglichen Wohnraumerweiterungen noch verstärkt wird, bietet sich das Plangebiet besonders an.

Hierdurch wird dem Wunsch junger Familien, die in Epsendorf gebürtig oder wohnhaft sind, nach angemessenem und den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum entsprochen.

Um eine mögliche Abwanderung dieser jungen Familien zu verhindern und somit einer Überalterung der Bevölkerung des Ortsteiles Epsendorf entgegenzuwirken, ist es dringend erforderlich, hier ein zusätzliches Wohngebiet festzusetzen.

### **Städtebauliches Konzept**

Für das Plangebiet wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) getroffen.

Die städtebauliche Konfiguration der Baufenster erfolgt von Norden nach Süden entlang der Straße „Am Bilderstock“, wobei die Firstrichtung entsprechend den Wohnhäusern der gegenüberliegenden Seite parallel zur Straße angeordnet ist.

Die Baufenster ermöglichen die Errichtung von 16 Doppelhaushälften bzw. 8 freistehenden Wohnhäusern.

Gemäß § 17 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Statt dessen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,00m bezogen auf die mittlere vorhandene Straßenhöhe (51,60m ü. NN) eingegrenzt.

Weiterhin wird Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 40° festgesetzt. Dadurch wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Bebauung sichergestellt.

Die Vorderkanten von drei Baufenstern sind auf einer 3,50m-Parallelen zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dadurch wird die gewollte Konfiguration der Baukörper hinlänglich erreicht, so daß auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Die Baufenster haben eine Tiefe von 16,00m und eine Breite von 11,00m, wobei hier Doppelhaushälften von 5,50m Breite möglich sind.

Garagen und Stellplätze sind gemäß den textlichen Festsetzungen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei entlang einer Grundstücksgrenze unter Beachtung des Bauordnungsrechtes, die maximale Garagentiefe 9,00m betragen darf.

Die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sind den jeweiligen Wohneinheiten unmittelbar zugeordnet und wurden bewußt tiefer als 9,00m gewählt, damit die Planung hinsichtlich seitlicher Fenster und Hauseingänge flexibel gestaltet werden kann. Durch die jeweils gegenüber den straßenseitigen Baugrenzen zurückliegenden Garagenflächen entstehen vor den Garagen zusätzliche Stellplätze.

Entlang der zu verbreiternden Straße „Am Bilderstock“ sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Die vorhandene Straße „Am Bilderstock“ wird ausgebaut und durch Festsetzung der westlichen Straßenbegrenzungslinie auf 5,50m verbreitert und vor dem südlichen Endgrundstück zu einem Wendehammer mit 18,00m Durchmesser ausgebaut.

Hierdurch wird dem infolge der Neubebauung entstehenden verstärktem Verkehr hinreichend Rechnung getragen. Die Durchfahrmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge wird am Ende des geplanten Wendehammers durch eine Überfahrt sichergestellt, die mit herausnehmbaren Pollern absperrbar sein soll.

Zusätzliche Lärmbelästigungen der Anlieger sind durch den Straßenausbau nicht zu befürchten.

Vor den einzelnen Baufenstern sind straßenseitig Pflanzgebote für jeweils zwei zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Gartenseitig zur L 361n hin sind eine über ein Geh- und Leitungsrecht gesicherte private Grünfläche (ca. 807 qm) mit Teichanlage (Versickerungsbecken ca. 512 qm) und ein 4 bis 5m hoher und 15,00 m breiter Lärmschutzwall (ca. 2026 qm) festgesetzt, an dessen gartenseitigem Fuß und an der Ostseite des Teiches 25 Bäume anzupflanzen (Pflanzgebot) sind.

## **Entwässerung**

Das Oberflächenwasser soll - wie bisher auch schon - über Straßenabläufe in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Das Dachflächenwasser der geplanten Bebauung soll in eine gemeinsame Sickeranlage (s. gemeinsames Versicherungsbecken - im VEP als Teich bezeichnet -) entwässert werden. Die Zuleitung der Oberflächenwasser erfolgt über offene Rinnen, die entlang der mittig durch die Baufenster verlaufenden, empfohlenen Teilungsgrenzen verlaufen sollen.

## **Grundwasser**

Im Plangebiet sind, bedingt durch Sümpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohletagebaus die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, rheinbraun-unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen. Es wird hierzu auch die Karte der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände verwiesen, welche durch den Erftverband Bergheim und das StUA Krefeld erstellt wurde (Stand September 2000) und bei der Stadtverwaltung einsehbar ist. Entsprechende zusätzliche Hinweise auf die Grundwassersituation erfolgen gesondert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **Landschaftspläne / Altlasten**

Besondere Festsetzungen für das Plangebiet bestehen im rechtskräftigen Landschaftsplan V (Korschenbroich/ Jüchen) nicht. Altstandorte bzw. Altablagerungen sind (vergleiche „Altstandorte und Altablagerungen im Kreis Neuss“ (Amt für Umweltschutz) Blatt Glehn 1998) im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

## **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Rechtliche Grundlage:

Gemäß § 1 a BauGB sind auch bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des BauGB zu beachten. Hierbei sind insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (Wasser-, Abfall- und Emissionsschutzrecht) von Bedeutung.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen :

- Pflanzgebote in den Vorgärten, entlang der Ostseite des Lärmschutzwalles und auf den Hausgärten entlang des Weges um den Teich
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit Gebüschern, Einzelsträuchern bzw. Strauchhecken
- Begrünung der Garagendächer
- Einbezogene zu begrünende Kinderspielplatzfläche
- Durchführung der Ortsrandbegrünung an der Nordgrenze

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch textliche Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen (WA-Gebiet) vorgesehen.

Weiterhin ist ein Ausbau und eine Verbreiterung des vorhandenen Weges mit Ausbau eines Wendehammers festgesetzt.

Diese Ausweisungen führen zu einer Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen, Pferdeweide).

Die Bewertung des Eingriffs (Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung) erfolgt nach der Methode DANKWART/ MEINIG (1991) unter Zugrundelegung der Naturraumgruppe 2.

Bei der räumlichen Anordnung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde zudem auf eine Einbindung der zu erwartenden Wohnbebauung in die freie Landschaft geachtet (Ortsrandeingrünung/ Lärmschutzwall) und damit den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Die Gesamtfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt: 13229 qm und die Gesamtfläche des vom Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Gebietes beträgt: 10283 qm.

1.) Der **Ist-Zustand** (derzeitige Nutzung) stellt sich rechnerisch wie in Tabelle 1 dokumentiert dar (Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 siehe Anlage)

2.) Bewertung des **Planzustandes** (siehe Tabelle 2) :

Bei der Bewertung des aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Planzustandes wurden die Flächen der Baufenster als vollversiegelte Flächen in Ansatz gebracht;

die für die Verbreiterung der Straße und den Wendehammer benötigten Flächen ebenfalls.

Da die Garagendächer (maximal jeweils 3m x 9m) begrünt werden müssen, wurden diese ebenso wie die Garagenzufahrten als wassergebundene Flächen bewertet.

Die jeweiligen verbleibenden Vorgartenflächen mit den Pflanzgeboten für Bäume erhalten eine Bewertung als Rasen- und Zierpflanzenfläche und die hinter den Baufenstern gelegenen Gartenflächen wurden als Gartenfläche mit geringem Gehölzbestand bewertet.

Ein jeweils 3m breiter Streifen der mit Pflanzgeboten versehenen hinteren Hausgartenflächen sowie der mit einem Geh- und Leitungsrecht belasteten rückwärtigen privaten Grünfläche wurden als Flächen mit Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen mit starkem Baumholz bewertet.

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht belastete **nicht mit Pflanzgeboten versehene** private rückwärtige Grünfläche erhält die Bewertung als Wiese mit geringem Gehölzbestand.

Die Teichfläche (Versickerungsbecken) erhält eine Bewertung als stehendes, ständig zeitweise wasserführendes Kleinwasser.

Der Lärmschutzwall mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erhält eine Bewertung als Fläche zur Anpflanzung von Büschen, Einzelsträuchern und Strauchhecken mit einem Abschlag von zwei ökologischen Wertpunkten infolge der unmittelbaren Angrenzung an die L 361.

Die als Kinderspielplatz festgesetzte Fläche erhält eine Bewertung als Zierrasen und die L-förmig (bis zur L 361) angrenzende Fläche (Ortsrandbegrünung) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft erhält eine Bewertung als Fläche für die Anpflanzung von Büschen, Einzelsträuchern und Strauchhecken.

Für die Versiegelung durch überdachte Terrassen bzw. vortretende Kellerschächte wurde ein pauschaler Abschlag von 10 % der Hausgartenflächen vorgenommen.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird damit im Plangebiet rein rechnerisch vollständig kompensiert.

# Anlage zur Entwurfsbegründung

**Tabelle 1 : Bewertung des Ist-Zustandes**

Bezeichnung	LÖBF-Code	ÖW	qm	Summe ÖW
Vollversiegelte Flächen (vorhandener asphalt. Weg)	HY1	0	443	0
Wassergebundene Wegedecke (Seitenstreifen neben Asphalt)	HY2	4	264	1056
Ackerfläche	HAO	7	8958	62706
Artenarme intensive Fettweide	EB31	11	1646	18106
Gärten mit geringem Gehölzbest. (zugezogene Ausgleichsfläche)	HJ5	7	1917	13419
<b>Summe</b>			<b>13229</b>	<b>95287</b>

**Tabelle 2 : Bewertung des Planungszustandes**

Bezeichnung	LÖBF-Code	ÖW	qm	Summe ÖW
Vollversiegelte Flächen (Straße)	HY1	0	1028	0
Vollversiegelte Flächen (Baufenster)	HY1	0	1412	0
Wassergebundene Flächen (Zufahrten zu den Garagen)	HY2	4	522	2088
Wassergebundene Flächen (begrünte Garagendächer)	HY2	4	432	1728
Ziergehölze (Vorgärten mit Pflanzgebot)	HM52	10	416	4160
<b>Hausgärten ; Gesamtfläche :</b>				
<b>davon</b> Gärten mit geringem Gehölzbest. (Hausgärten, 90% der Fläche)	HJ5	7	3463	24241
<b>davon</b> prozentualer Abschl.f. Vers. (überd. Terr, Kellersch.usw., 10%)		0	385	0
Gärten mit geringem Gehölzbest. (priv. Grünfl.mit Geh- u. Leitgsr.)	HJ5	7	442	3094
Baumreihen, Baumgr. ...mit starkem Baumholz (3m-Pflanzgeb.str.)	BF33	18	674	12132
Stehende, ständig oder zeitw. wasserführende Kleingewässer	FD4	13	512	6656
Gebüsche, Einzelsträucher, Strauchhecken .. (Lärmschutzw.)	BB2*	13	2026	26338
Zierrasen (Kinderspielplatzfläche)	HM51	7	1115	7805
Gebüsche, Einzelsträucher, Strauchh... (Ortsrandbegrünung)	BB2	15	802	12030
<b>Summe</b>			<b>13229</b>	<b>100272</b>

\* Abwertung um zwei ökologische Punkte (siehe Text)

**Geringfügige ausgleichsmäßige Überdeckung : 4985 ÖW**

Korschenbroich, den 20.9.2001

.....  
Der Bürgermeister  
(Heinz Josef Dick)

