

Entscheidungsbeurteilung

zum Bebauungsplan Nr. 40/2 "Bauernhütte" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Steinhausen

1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteiles Steinhausen im Bereich zwischen der L 382, Hildegundisstraße, St.-Georg-Straße und dem Wasserweg.

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist seit dem 27.01.1982 rechtswirksam. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40/2 "Bauernhütte" ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" sowie "öffentliche Grünfläche" (20 m Streifen parallel entlang der L 382) dargestellt. Die im Plangebiet vorhandenen kirchlichen Einrichtungen (Jugendheim und Kindergarten) sind als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen. Die aus den zuvorgenannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen überein. Der Bebauungsplan entspricht darüber hinaus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Heutige Nutzung und Struktur

Die an der Hildegundisstraße, St.-Georg-Straße und dem Wasserweg gelegenen Grundstücke sind überwiegend bebaut. Neben der größtenteils vorhandenen Wohnnutzung befinden sich der Kindergarten und das Jugendheim auf dem Kirchengelände an der Hildegundisstraße. Im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen Wasserweg und L 382 stehen noch Restgebäude des verfallenen ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Der innenliegende Kernbereich des Plangebietes wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Korschenbroich ist daran interessiert, im Sinne des Landesentwicklungsprogrammgesetzes und der sonstigen von der Landesplanung entwickelten Vorstellungen, aber auch im Sinne der Stadtentwicklungsplanung möglichst in Lage der Ortskerne neue Wohngebiete zu erschließen. Hierdurch soll zum einen erreicht werden, daß die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gut ausgenutzt werden und zum anderen dem Bebauungsdruck auf Randbereiche entgegengewirkt wird.

Diese Standortvorteile treffen für das Gebiet "Bauernhütte" im Stadtteil Steinhausen zu. Die im Bebauungsplan erfaßten Bauflächen innerhalb der Ortslage Steinhausen bieten sich für eine Wohnbebauung insofern an, als sie in mitten der Ortslage gelegen sind bzw. eine sinnvolle Arrondierung der unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Wohnbereiche darstellen. Bei der Konzeption für die Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- a) Erschließung des noch unbebauten Geländes mittels Planstraßen und Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, um die geordnete Bebauung und Entwicklung dieses Bereiches zu ermöglichen;

- b) Verkehrsgerechte entschärfte Anbindung der Hildegundisstraße im Bereich des neu zu schaffenden Knotenpunktes der Planstraße A/L 382;
- c) Festsetzung ausreichender Schallschutzmaßnahmen für die von der L 382 ausgehenden Immissionen;
- d) Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen Jugendheim und Kindergarten.

Die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) führt von dem Kreuzungspunkt L 382/Drölsholz/An der Mühle in das Plangebiet hinein und bindet an den Wasserweg an. Von der Einmündung in den Wasserweg ist es geplant, eine weitere Verbindung zu dem sich westlich angrenzenden Wohngebiet Loosbenden/Mühlenkamp zu schaffen. Die Baugrundstücke im inneren des Plangebietes werden durch weitere Erschließungsstraßen (Planstraßen B, C und D) erschlossen. Die im Mittelpunkt des Planbereiches gelegenen Teilgebiete 4 und 8 sind als WR-Gebiet festgesetzt und sollen ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Aus diesem Grunde wurden für diese Teilgebiete die nach § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten mittels Festsetzungen im Textteil ausgeschlossen. Für die WR-Gebiete ist eine eingeschossige Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt worden. Die Baugrenzen wurden größtenteils versetzt mit Versprüngen angeordnet, um ein aufgelockertes städtebauliches Gesamtbild zu erzielen.

Die übrigen Wohngebiete des Planbereiches wurden als WA-Gebiet (Teilgebiete 1 bis 3, 5, 6 und 9) festgesetzt, um die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsarten eines WA-Gebietes zu ermöglichen. Durch Festsetzung im Textteil wurden die WA-Gebiete in der Weise gegliedert, daß bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen worden sind. Entsprechend der überwiegend bereits vorhandenen baulichen Nutzung in den WA-Gebieten ist die geplante Neubebauung in Anpassung der Geschossigkeit als eingeschossige Bauweise (Teilgebiete 1, 2, 5 und 9) festgesetzt worden. Lediglich in den Teilgebieten 3 und 6 wurde eine zweigeschossige Bauform gewählt, um sich einerseits dem vorhandenen Gebäudebestand anzupassen und andererseits Flächen für den Mietwohnungsbau bzw. für die Bildung von Wohnungseigentum vorzuhalten.

Die im Teilgebiet 7 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche sichert den Bestand der vorhandenen Einrichtungen und ermöglicht andererseits eine bauliche Erweiterung des Kindergartens und des Jugendheimes in ausreichendem Umfang. Auf die Festsetzung zusätzlicher Baugrenzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurde dabei verzichtet, um die baulichen Möglichkeiten nicht unnötig einzuschränken bzw. eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Hierdurch ist den kirchlichen Belangen in ausreichendem Umfang Rechnung getragen, so daß das nördlich hiervon gelegene kircheneigene Grundstück auch der Wohnbebauung zugeführt werden kann. Wegen der sehr guten zentralen Lage kann hierauf nicht verzichtet werden, zumal weitere Flächen in Kernlage anderweitig blockiert sind und zur Sicherung und Erhaltung der Infrastruktureinrichtungen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner ermöglicht werden soll.

Die im Plangebiet zugelassenen Bauweisen sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eröffnen vielfältige Bauformen. Im Plangebiet können rd. 70 Wohneinheiten angesiedelt werden, wobei die nachzuweisenden Garagen bzw. Stellplätze in ausreichender Zahl sowohl in Einzel- als auch Sammelgaragen festgesetzt worden sind. Einschließlich der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnenden Parkplätze für den ruhenden Verkehr wird im Bebauungsplangebiet das Verhältnis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit erreicht. Die Beschränkung der Höhenlage der Gebäude durch entsprechende Festsetzung im Textteil wurde notwendig, um die Einheitlichkeit des Baugebietes zu wahren und ein gestalterisch harmonisches Gesamtbild entlang der Straßenzüge zu gewährleisten.

Im Bereich der Einmündung der Hildegundisstraße in die L 382 wurde neben der öffentlichen Grünfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Korschenbroich und des Eigentümers des außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundstückes Hildegundisstraße 28 festgesetzt, um einerseits die in der alten Straßentrasse liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu schützen und andererseits die bisher mögliche Zufahrt von der Hildegundisstraße zum südlich angrenzenden bebauten Grundstück auch demnächst zu ermöglichen. Diese insbesondere als Zufahrt genutzte Grundstücksfläche ist dem angrenzenden Wohngebiet (WR) des Bebauungsplanes Nr. 40/14 "Fuchsstraße" zugeordnet. Die Zufahrt zum Garagenhof darf aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur von der Hildegundisstraße aus erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wurde daher mittels Planzeichen getroffen.

5. Erschließung

Die Randgebiete des Planbereiches sind bereits durch vorhandene Straßen (Hildegundisstraße, St.-Georg-Straße, Wasserweg) in ausreichendem Umfang erschlossen. Darüber hinaus bedarf der Kreuzungsbereich Hildegundisstraße/Drölsholz/L 382 einer verkehrstechnischen Neuregelung, die in dem Bebauungsplan festgesetzten Form mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt worden ist. Die hiermit verbundenen Nachteile für die im Kreuzungsbereich gelegenen Grundstückseigentümer müssen im Rahmen des noch durchzuführenden Umlegungsverfahrens ausgeglichen werden. Andere Lösungsmöglichkeiten scheidern wegen der hier vorhandenen Zwangspunkte (Kreuzungsbereich mit ausreichend groß dimensionierten Radien, Lärmschutzanlage, Führung des Fuß- und Radweges) aus. Dieser neue Einmündungsbereich bildet gleichzeitig den Ausgangspunkt für die Führung der Planstraße A, die das Plangebiet durchquert und in den Wasserweg mündet. Von dieser Planstraße ausgehend führen die Wohnstraßen in das Gebiet hinein und übernehmen die notwendige Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugrundstücke. Die Planstraße A ist mit einer Ausbaubreite von 9,5 m nach den Vorschriften der RAST für den Fahrverkehr und für den ruhenden Verkehr ausreichend breit ausgelegt. Die übrigen Wohnerschließungsstraßen sind je nach Anschlußdicke in einer Breite von 5 m bzw. 5,5 m festgesetzt, wobei eine Differenzierung von Geh- und Fahrfläche nicht vorgenommen werden soll. Diese Erschließungsstraßen enden jeweils in einem Wendebereich, der auch die Stellplätze für den ruhenden Verkehr aufnimmt. Die Planstraße B wurde dabei bis an den nördlichen Rand des Plangebietes geführt, um evtl. zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke problemlos durchführen zu können und somit eine Bebauung dieser Grundstücke noch zu ermöglichen. Hiermit verbunden wird sicherlich eine Überprüfung und Neugestaltung der Lärmschutzanlagen entlang der L 382, wobei eine vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes ohnehin erforderlich wird. Die innere Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt dem noch aufzustellenden Detailplanungen vorbehalten. Bei der Planung der Straßenführung, der Straßenbreite und -ausstattung wurden die derzeit geltenden Richtlinien zugrunde gelegt.

6. Immissionsschutz, Umweltverträglichkeit

Bei den inneren Erschließungsstraßen handelt es sich um Anliegerstraßen, so daß aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastungen Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Dies gilt auch für die bereits vorhandenen tangierenden Straßenzüge Hildegundisstraße, St.-Georg-Straße und Wasserweg.

Die von der L 382 ausgehenden Lärmbelastungen wurden gutachtlich ermittelt und ausgewertet. Die im Schallschutzgutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen sowohl aktiver als auch passiver Art wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Als aktiver Schallschutz ist eine kombinierte Wall/Wandanlage vorgesehen, um einen ausreichenden Schutz für die Bewohner im unmittelbaren Einzugsbereich der L 382 zu sichern. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten 20 m breiten öffentlichen Grünfläche wird zunächst ein steil ansteigender Wall bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet. Zusätzlich wird hierauf ein 1,5 m hohes Schallschutzwandelement, das beidseits eingegrünt wird, gesetzt. Die Höhe der Schallschutzanlage wurde auf die Fahrbahn der L 382 bezogen festgesetzt. Entlang des nördlichen Plangebietes wurde zusätzlich eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, wobei die Höhe sich bezieht auf die Oberkante Straßenkrone der Planstraße B.

Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die im Bebauungsplan vorgesehene Grundstücksaufteilung garantiert einen schonenden Umgang des Grund und Bodens.

Als Abschirmung zwischen den Gemeinbedarfsanlagen und der westlich verlaufenden Planstraße D wurde eine zusätzliche öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt, deren Bepflanzung im Detail weiteren Planungen vorbehalten bleibt.

7. Soziale und technische Infrastruktur, Grundsätze für soziale Maßnahmen

Das Bebauungsplangebiet liegt in naher Entfernung zum Mittelpunkt des Stadtteiles Liedberg/Steinhausen und ist durch diese günstige Lage an alle Infrastruktureinrichtungen gut angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Kindergarten und Jugendheim; die sportlichen Einrichtungen und die Grundschule sind in Nähe des Planbereiches gelegen und gut erreichbar.

Aufgrund dieses intakten Angebotes sind zusätzliche Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich. Dies gilt auch für einen Kinderspielplatz, der bereits auf dem Grundstück der Kirchengemeinde in der Gemeinbedarfsfläche vorhanden ist und von der Allgemeinheit genutzt wird. Darüber hinaus liegt im unmittelbar südlich angrenzenden Planbereich "Fuchsstraße" ein größerer Bolzplatz, der ebenfalls von den Kindern des Planbereiches mit genutzt werden kann. Ein Spielplatz für Kleinkinder der Kategorie C ist im unmittelbar westlich des Wasserweges gelegenen Gebiet "Loosbenden" vorgesehen. Ein weiterer Kleinkinderspielplatz ist an der Straße "Mühlenkamp" in naher Entfernung eingerichtet.

Die Erfordernisse des § 180 BauGB sind nicht gegeben. Auf die Darlegung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen kann daher verzichtet werden.

8. Maßnahmen zur Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasserversorgung

Die Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation zur Pumpstation am Wasserweg geleitet und von hieraus mittels Druckrohrleitung über den Haupt- und Transportsammler Liedberg/Schlich zur Kläranlage des Erftverbandes Glehn geführt. Die Abwasserableitung im Mischsystem erfolgt durch die noch zu schaffende Kanalisation unter Inanspruchnahme des vorhandenen Kanalnetzes des Stadtteiles Steinhausen. Die zu verlegenden und bereits vorhandenen Entwässerungskanäle sind bzw. werden ausreichend dimensioniert. Sie sind insoweit in der Lage, das künftig anfallende Abwasser aufzunehmen.

Die Entwässerung des Baugebietes nach dem vorliegenden Generalentwässerungsplan Glehn unter Berücksichtigung der hierin enthaltenen entwässerungstechnischen Maßnahmen ist als vollkommen gesichert anzusehen. Hiernach ist für den Stadtteil Liedberg/Steinhausen der Bau eines Regenüberlaufbeckens am Wasserweg festgesetzt. Die Realisierung dieses Beckens ist im Jahre 1990 geplant, wobei das Plangebiet erst nach Fertigstellung des Regenüberlaufbeckens einer Bebauung zugeführt wird.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Grevenbroich mittels bestehender Verträge. Die Abfallbeseitigung erfolgt zur Deponie der Stadt Neuss unter Zugrundelegung der hierfür bestehenden städtischen Satzung. Ein Eingriff in Überschwemmungsgebiete, Deichschutzräume oder Grundwassermeßstellen erfolgt nicht. Durch die Planung werden keine gemeinschaftlichen Anlagen wie Wasserwerke, Speicherbecken, Talsperren und Rückhaltebecken o.ä. Anlagen berührt. Eingriffe in vorhandene Gewässer werden nicht vorgenommen. Wasserwerke, Vorfluter und deren Unterhaltungstreifen werden nicht berührt. Pumpstationen, Kläranlagen, fremde Hauptsammler, Deponien und Müllverbrennungsanlagen werden durch das Plangebiet nicht erfaßt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Aus diesem Grunde wird ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die innerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführenden Erhellungsmaßnahmen (Kanal und Straßen, Grün- und Lärmschutzanlagen, Beleuchtung, Ingenieurkosten) belaufen sich auf rd. 1 Mio. DM. Die Mittel zur Finanzierung der Kosten werden im Investitionsplan der Stadt vorgesehen.

Korschenbroich, den 30.8.1990
Der Bürgermeister

H. Mühl
(Heinrich Mühlen)



Der Stadtdirektor
i.V.

[Signature]
(Berg)
Techn. Beigeordneter