

STADT KORSCHENBROICH



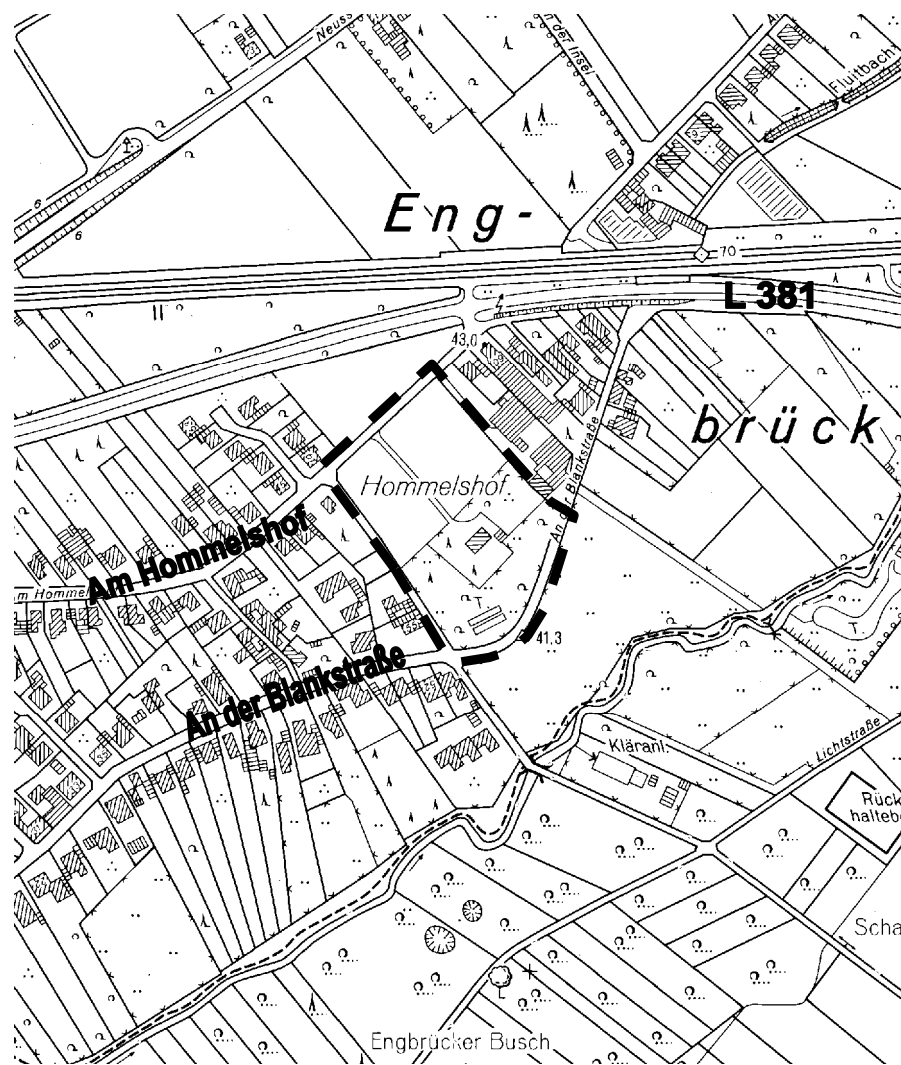
ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:
Stadt Korschenbroich
Amt für
Stadtentwicklung,
Planung
und Bauordnung
Hindenburgstraße 58
41352 Korschenbroich

Verfahrensstand:
Offenlagebeschluss
18.04.2013



Auszug aus der DGK5 mit Markierung des Planbereichs, M 1:5.000

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Einleitung	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Aufstellungsverfahren	3
2.3	Gesetzliche Grundlagen.....	4
2.4	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.5	Übergeordnete Planung	4
2.5.1	Regionalplan	4
2.5.2	FNP	5
2.5.3	Landschaftsplan.....	7
2.5.4	Baunutzungsverordnung.....	7
2.5.5	Fachplanungen	7
2.6	Räumliche und Strukturelle Situation	8
2.6.1	Lage im Gemeindegebiet.....	8
2.6.2	Aktuelle Nutzung / Planungsrecht.....	8
2.6.3	Eigentumsverhältnisse.....	9
2.6.4	Umfeld Plangebiet.....	9
2.6.5	Anbindung	9
2.6.6	Denkmalschutz	9
2.6.7	Immissionsschutz.....	9
2.6.8	Altlasten/Bodenschutz	9
2.6.9	Baugrundverhältnisse	10
2.6.10	Grundwasser	10
2.6.11	Geländehöhe	11
2.6.12	Geophysik.....	11
2.6.13	Kampfmittel.....	11
3	Inhalt des Bebauungsplans	13
3.1	Grundzüge der Planung	13
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
3.2.4	Flächen für Nebenanlagen	14
3.2.5	Verkehrsflächen	14
3.2.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen	15
3.2.7	Immissionsschutz.....	15
3.2.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	15
3.2.9	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	15
3.2.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
3.3	Erschließung	16
3.4	Ver- und Entsorgung	16
3.5	Immissionsschutz.....	16
3.6	Umweltbelange /Natur und Landschaft.....	17
3.7	Klimaschutz/Energieeinsparung.....	17
3.8	Flächenbilanzierung	18
3.9	Realisierung der Planung.....	18
3.10	Haushaltswirksamkeit der Planung.....	18
4	Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	19
4.1	Literaturverzeichnis	19
4.2	Abbildungsverzeichnis	19
4.3	Tabellenverzeichnis	20

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Im Stadtgebiet der Stadt Korschenbroich besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen von rund 30 ha (vgl. hierzu Pestel-Institut, 2008). Von den in den letzten Jahren ausgewiesenen Wohnbauflächen (knapp 6 ha) sind die meisten Flächen bereits bebaut. Die restlichen Flächen von rund 0,3 ha werden derzeit erschlossen.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Korschenbroich sind zur Bedarfsdeckung mögliche Flächen untersucht worden (Prüfung von Alternativflächen), auf denen eine städtebauliche Entwicklung insbesondere zu Wohnzwecken erfolgen kann. Vornehmlich wurde hier entsprechend der Vorgaben der Regionalplanung auf die drei größeren Ortsteile Wert gelegt. Für den Ortsteil Korschenbroich werden drei Flächen besonders vorgeschlagen, die jedoch mittelfristig bis auf den Bereich Korschenbroich-West nicht realisiert werden. Aussagen zum Plangebiet werden nicht getroffen.

Den Antrag des Grundstückseigentümers zum Anlass nehmend, hat die Verwaltung die Entwicklung des Plangebietes mit dem Ergebnis geprüft, dass aufgrund der nur langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der o. g. Gebiete und der mittelfristigen Entwicklungsdauer des Gebietes Korschenbroich-West der kurzfristige Bedarf für eine Wohnbaulandentwicklung im Ortsteil Korschenbroich gegeben ist. Hierfür spricht auch die regelmäßige Nachfrage durch Bürger nach Wohnbauland für diesen Ortsteil. Die innerstädtische Lage des Plangebietes als „Außenbereich im Innenbereich“ spricht in Bezug auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ebenso für diese Fläche wie die Tatsache, dass hier bereits eine brach liegende Nutzung erfolgt ist.

Grundlagen für diese Baulandentwicklung sind das Korschenbroicher Baulandmodell und das Stadtentwicklungskonzept. Die planerischen Zielvorstellungen der Stadt zum Korschenbroicher Baulandmodell haben ihren Niederschlag in den Ratsbeschlüssen vom 28.06.2005 und vom 22.09.2005 gefunden. Durch Anwendung des Korschenbroicher Baulandmodells wird die Stadt in die Lage versetzt, im Interesse einer sozial gerechten Bodenordnung allen Bauwilligen faire und vergleichbare Chancen für den Zugang zum Grundstücksmarkt zu eröffnen und zur Stabilisierung der Grundstückspreise bzw. des Bodenrichtwertes beizutragen. Des Weiteren ermöglicht die Anwendung des Baulandmodells der Stadt, bei der Vergabe von Baugrundstücken zur Förderung von Familien und Schwerbehinderten Rabatte zu gewähren (Ratsbeschluss vom 14.12.2006).

Um den kurzfristigen Wohnbauflächenbedarf des Ortsteils Korschenbroich zu decken, wird der Bebauungsplan Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“ aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll die Entwicklung des Ortsteils Korschenbroich als Wohnstandort gesichert werden, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Eigentumsbildung weiterer Kreise Rechnung getragen werden.

2.2 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“ beschlossen. Parallel wurde für den Planbereich die Aufstellung der 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Korschenbroich beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.06.2012 bis einschließlich 22.06.2012 im Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 22.06.2012 gebeten.

In seiner Sitzung am 30.04.2013 wird der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege voraussichtlich die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“ beschließen.

2.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Straße Am Hommelshof,
- im Nordosten durch die nordöstliche Grundstücksgrenze der Flurstücks Gemarkung Korschenbroich, Flur 14, Flurstück 286,
- im Süden durch die Straße An der Blankstraße und
- im Westen durch den Verbindungsweg Gemarkung Korschenbroich, Flur 14, Flurstück Nr. 285.

Von der Planung tangiert werden die Flurstücke Gemarkung Korschenbroich, Flur 14, Flurstücke Nr.151, 285, 286 und 302.

Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) Mühlhans zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist März 2011.

2.5 Übergeordnete Planung

2.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, GEP, 2000) weist den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Südlich grenzt Freiraum mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung an das Plangebiet.

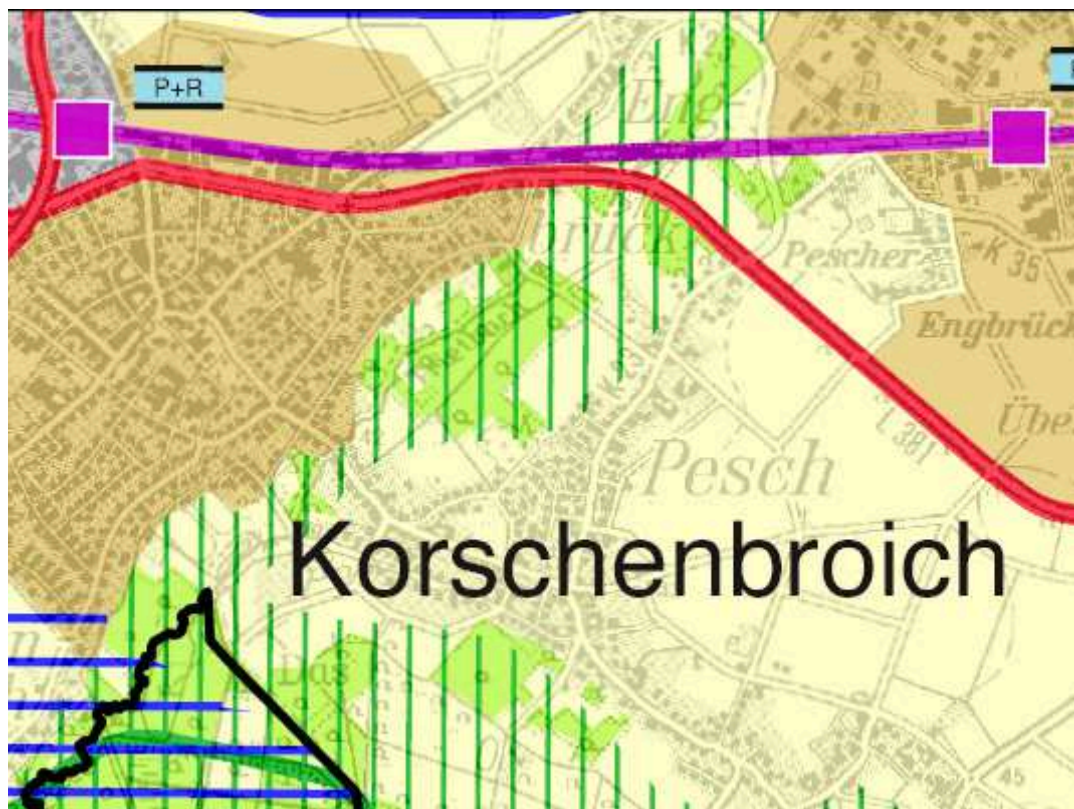


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

2.5.2 FNP

Das Plangebiet ist im seit 1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschbroich im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert. Die landesplanerische Abstimmung der 102. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz NRW erfolgt. Derzeit liegt die 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Bezirksregierung zur Genehmigung vor.

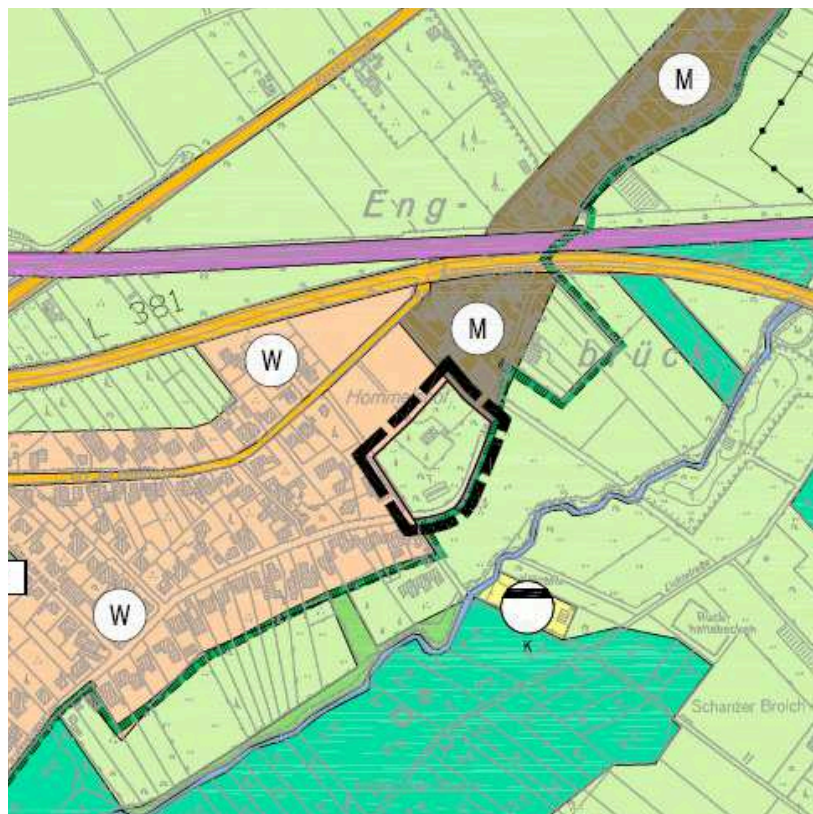


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich mit Markierung des Bereichs der 102. Änderung, ohne Maßstab.

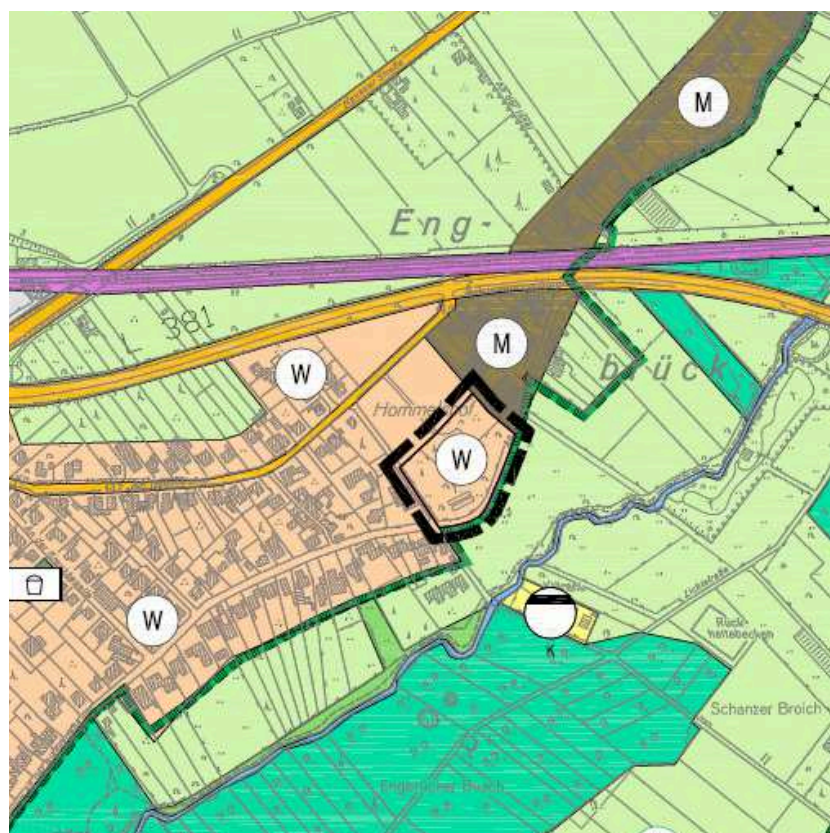


Abbildung 3: 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Korschenbroich, in Aufstellung, ohne Maßstab.

2.5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplan Teilbereich III Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss (Rhein-Kreis Neuss, 1992).

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet mit der Ordnungsnummer 6.2.2.9 des Landschaftsplans des Rhein-Kreis Neuss.



Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab.

2.5.4 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“ gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

2.5.5 Fachplanungen

a. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Es kann zu Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach kommen.

b. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone EIII B der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NiederrheinWasser GmbH. Die Förderung von Grundwasser zum

Zwecke der Versorgung der Bevölkerung aus diesem Wasserwerk wurde im Mai 2010 wieder aufgenommen.

2.6 Räumliche und Strukturelle Situation

2.6.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Korschenbroich zentral im Stadtgebiet.

2.6.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Plangebiet liegt derzeit teilweise brach bzw. wird landwirtschaftlich genutzt. Ein altes Hofgebäude, welches im Plangebiet steht, wird nicht mehr genutzt und zeigt bereits Spuren des Verfalls. Für das Gebäude wurde der Abriss genehmigt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Planungsrechtlich ist das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes, 2001.

2.6.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Plangebiet steht im privaten Eigentum. Im Rahmen des Korschenbroicher Baulandmanagements wird die Stadt Korschenbroich Grundstücke erwerben, um rabattierte Grundstücke im Rahmen der sozialpolitischen Vorgaben zu vermarkten.

Die umliegenden bestehenden Straßenflächen sind Eigentum der Stadt Korschenbroich.

2.6.4 Umfeld Plangebiet

Nordöstlich und westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Zudem befinden sich nordöstlich eine Schreinerei und ein Lager einer Zimmerei (Gemengelage). Nördlich des Plangebiets liegt eine ungenutzte Wohnbaufläche (Bebauungsplan Nr. 10/7 „Am Hommelshof“). Südlich des Plangebietes liegt ein Landschaftsschutzgebiet sowie Waldflächen. Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium sind im Ortsteil Korschenbroich vorhanden.

2.6.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzende Straße „Am Hommelshof“, den Verbindungsweg zwischen „Am Hommelshof“ und „An der Blankstraße“ und die Straße „An der Blankstraße“ erschlossen.

Die Haltestelle der Buslinie 029 liegt in fußläufiger Entfernung. Von hier fährt tagsüber mindestens einmal in der Stunde ein Bus. Der Korschenbroicher Bahnhof ist innerhalb von vier Minuten, der Hauptbahnhof Mönchengladbach in 22 Minuten zu erreichen.

Der S-Bahnhaltepunkt in rund 1200 m Entfernung verbindet das Plangebiet mit den umliegenden Städten Mönchengladbach, Neuss und Düsseldorf (S-Bahnlinie S8 Hagen-Mönchengladbach).

2.6.6 Denkmalschutz

Es werden keine Denkmäler von der Planung tangiert. Die Denkmalwürdigkeit des zur Zeit noch vorhandenen Hofgebäudes wurde seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege verneint.

2.6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Umfeld des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach. Es ist nicht auszuschließen, dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Störfallbetriebes.

2.6.8 Altlasten/Bodenschutz

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch die Altablagerung KO-0127 tangiert.

Es handelt sich um einen ehemaligen Bachlauf des Fluitbaches, der verlandet ist und reichsweise zusätzlich mit Gartenabfällen, Erdaushub etc. verfüllt wurde. Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für eine Ablagerung schadstoffhaltiger Materialien vor.

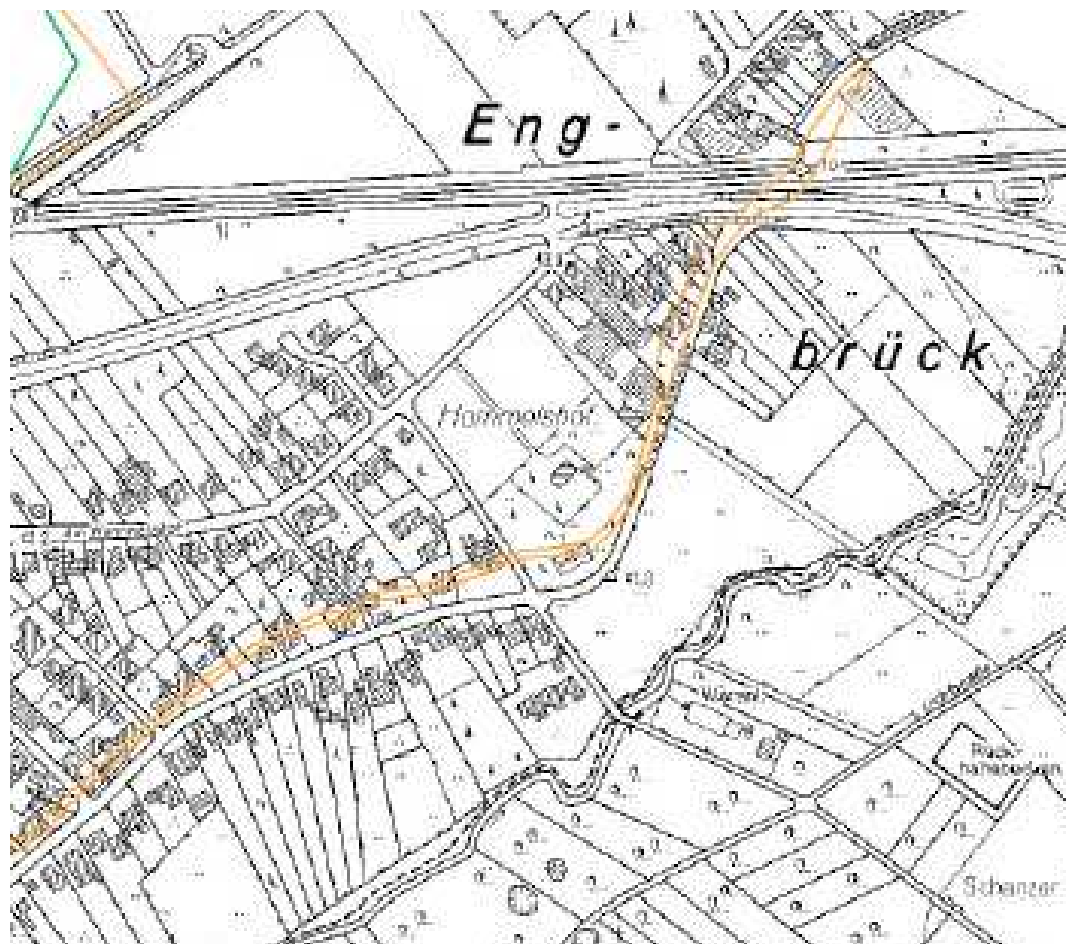


Abbildung 6: Auszug aus dem Altlastenkataster, Zugriff über GRAPPA-Online am 10.06.2011.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 19 731 ist zu beachten.

2.6.9 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Diese Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Selbst bei einer gleichmäßigen Belastung kann es zu unterschiedlichen Setzungen kommen. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2.6.10 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Es sollte berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem

Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

2.6.11 Geländehöhe

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhe liegt bei rund 41 m NHN.

2.6.12 Geophysik

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete mit relativ flachgründigen Sedimentbecken)) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

2.6.13 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

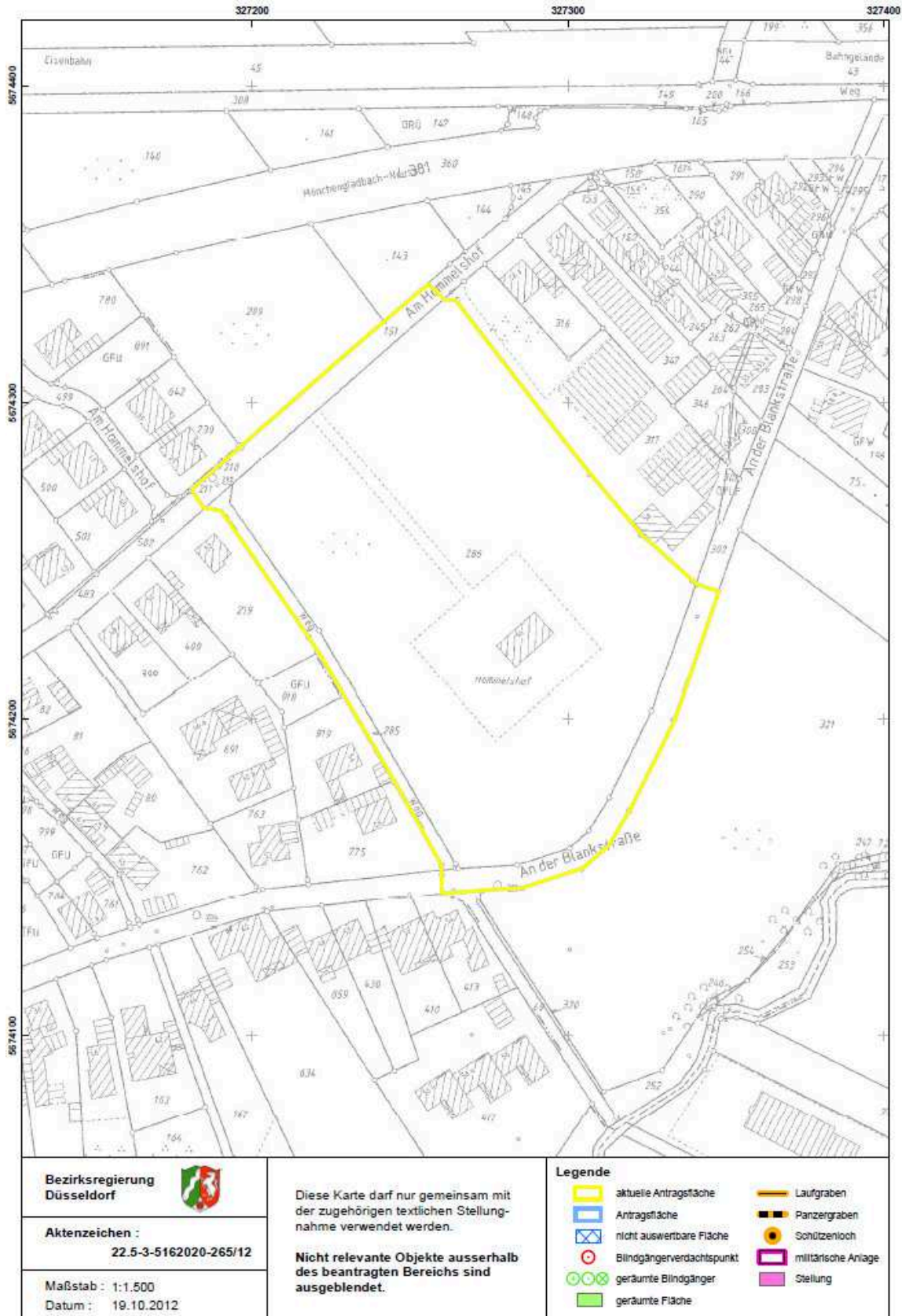


Abbildung 7: Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf mit Mail vom 19.10.2012, ohne Maßstab.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Grundzüge der Planung

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“ ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung.

Das Plangebiet wird von bestehender Bebauung teilweise umschlossen und kann als Außenbereich im Innenbereich gewertet werden. Entsprechend dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde dieser vorgegenutzte und brach gefallene Standort gewählt und eine an die umliegende Bebauung angepasste städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Freiraums erarbeitet.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10/35 "Erweiterung Am Hommelshof", November 2010, Quelle: Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Korschenbroich.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Blockrandbebauung im nordwestlichen Bereich mit einem innen liegenden Wohnweg vor. Entlang der Straße „Am Hommelshof“ ist eine dichtere Bebauung auf Grundstücken mit rund 300 qm in Form von Doppelhäusern oder freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Bebauung an der Verbindungsstraße zwischen der Straße „Am Hommelshof“ und der Straße „An der Blankstraße“ soll mit freistehenden Einfa-

milienhäusern auf Grundstücken mit rund 400 qm ergänzt werden. Das Konzept sieht vier Einfamilienhäuser im inneren Bereich vor, die auf größeren Grundstücken realisiert werden sollen. Der südliche Bereich soll im Gegensatz zum ersten Entwurf von Januar 2010 als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet als Garten- und Pflanzbereich von Bebauung freigehalten werden.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund des Planungsanlasses gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgenommen wurden hier Gartenbaubetriebe aufgrund des nötigen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund der zu erwartenden Belastungen bestehender und geplanter Wohnbebauung.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das übliche Maß der GRZ und GFZ für zweigeschossige Wohngebäude aus § 17 BauNVO wird für dieses Plangebiet übernommen. Es ermöglicht grundstücksbezogen eine dichte Bebauung unter Berücksichtigung des erforderlichen Grünanteils, der die Lage des Plangebietes entsprechend würdigt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 9 m über den Bezugspunkt, die Geschossigkeit auf II festgesetzt, um im Rahmen der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung zu bleiben.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Da die Vermarktung der meisten Grundstücke durch die Stadt erfolgt, wird zusätzlich im Rahmen der Kaufverträge Einfluss auf die Gestaltung genommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem städtebaulichen Entwurf entsprechend festgesetzt. Eine dichtere Bebauung am Straßenrand wird durch die innen liegenden Baufenster aufgelockert und in Richtung Landschaftsschutzgebiet aufgeweitet.

Um Befreiungen aufgrund von Baufensterüberschreitungen, z. B. bei Terrassenüberdachungen, vorzubeugen, ist das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) in einer Tiefe von bis zu drei Metern ausnahmsweise zulässig, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.2.4 Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind ergänzend zu den Baufenstern auch auf der Fläche für Stellplätze und Garagen im nördlichen Baufenster zulässig, so dass die seitliche Abstandsfläche im nordöstlichen Bereich für die erforderlichen Stellplätze genutzt werden kann, sowie in den Bereichen zwischen Baufenster und Straße zulässig. In den übrigen Bereichen sind Stellplätze und Garagen aus gestalterischen und landschaftspflegerischen Gründen ausgeschlossen.

3.2.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes gemäß dem städtebaulichen Entwurf. Die bestehenden Straßen werden festgesetzt und um die erforderliche Fläche erweitert.

3.2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen

Die Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstücke zu belasten ist, dient der Erschließung dieser Grundstücke. Eine öffentliche Erschließung ist aufgrund der geringen Anzahl von anliegenden Grundstücken nicht erforderlich.

3.2.7 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Immissionsvorbelastung, die sich aus der Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen- und Schienenwegen ergibt, werden Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird der Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet, im südlichen Bereich ergibt sich der Lärmpegelbereich III. Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass die Fassaden (Mauer und Fenster) mit entsprechenden Schalldämmmaßen errichtet werden müssen. Hier wird auf die DIN 4109 Bezug genommen. Ergänzend werden Lüftungseinrichtungen in den Schlafräume empfohlen, so dass auch bei geschlossenem Fenster ein ungestörter Schlaf möglich ist.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein kleiner Bereich als Fläche gekennzeichnet, in denen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu ergreifen sind. Dies wird in den textlichen Festsetzungen spezifiziert und bezieht sich nur auf das Dachgeschoss im 2. Obergeschoss, in dem schutzbedürftige Räume keine Fenster im gekennzeichneten Bereich haben dürfen. Dies ergibt sich aus dem Schallschutzgutachten vom Büro Grasy und Zanolli, das dort eine Beeinträchtigung durch die angrenzenden gewerblichen Betriebe festgestellt hat. Da es sich hierbei um einen sehr kleinen Teilbereich des Plangebiets handelt, wurde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen, die in keinem Verhältnis zur vorhandenen Belastung stehen würden, verzichtet. Die Beeinträchtigung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Abrücken des Baukörpers, eingeschossige Bauweise oder entsprechende Anordnung der Räume bzw. der Fenster im Gebäude vermieden werden.

3.2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dient zum einem dem Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet. Außerdem wird durch diese Pflanzfläche ein Abstand zum südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eingehalten und unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit genutzt. Im südöstlichen Bereich sind ein Walnussbaum und ein Feldahorn zu erhalten, die ebenfalls dem Zwecke der ökologischen Aufwertung bzw. dem Erhalt dienen.

Die anzupflanzenden Bäume im Bereich der privaten Erschließungsstraße sollen die historische Hofsituation aufgreifen und betonen. Sie dienen außerdem dem Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet.

Pro Wohnbaugrundstück wird ein Baum festgesetzt, der dem ländlich geprägten Umfeld des Plangebietes Rechnung trägt und ebenfalls für den Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet erforderlich ist.

3.2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die textlich festgesetzten externen Flächen für den Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet. Die internen textlich festgesetzten Maßnahmen sind ebenfalls erforderlich, um den Ausgleichsbedarf zu decken.

3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen und der Gestaltung der Vorgartenbereiche dient der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes und berücksichtigt die landschaftlichen Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße.

Auf eine Festsetzung der Dachform wird verzichtet, um den Bauherren gestalterische Möglichkeiten zu gewähren.

3.3 Erschließung

Die Wohnbebauung wird über „Am Hommelshof“ sowie die Verbindungsstraße zwischen „Am Hommelshof“ und „An der Blankstraße“ erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt zusätzlich über einen privaten Stichweg, der die innen liegenden Grundstücke erschließt. Zugunsten dieser Grundstücke ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem privaten Stichweg festgesetzt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Stadt ist bestrebt, im gesamten Stadtgebiet eine Versorgung mit breitbandigen Internetanschlüssen sicher zu stellen. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Leitungsverlegung schon im Vorfeld der Bebauung des neuen Wohngebietes im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen gewünscht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird frühzeitig Kontakt mit den örtlichen Leitungsbetreibern aufgenommen.

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Leitungssysteme zur Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch das von der Stadt Korschenbroich beauftragte Unternehmen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Abwassernetz im Mischsystem und wird in den Kanal in der Straße „Am Hommelshof“ und über den Verbindungsweg in den Kanal in der Straße „An der Blankstraße“ eingeleitet. Die bestehenden Kanäle müssen gegebenenfalls ertüchtigt bzw. ergänzt werden.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe des VLP Mönchengladbach, so dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalplan gemäß LEP „Schutz vor Fluglärm“ dargestellten Lärmschutzgebiete B und C.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Grasy und Zanolli erstellt, in dem die Lärmquellen Verkehr (Luft, Schiene und Straße) und Gewerbe berücksichtigt wurden. Bezüglich des Gewerbelärms wurde festgestellt, dass die Abstände zu den Betrieben weitestgehend ausreichen, um den Schutz der Wohnbevölkerung sicher zu stellen (vgl. Kapitel 3.2.7 Immissionsschutz).

Der Verkehrslärmbelastung wird durch die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen, im nördlichen Bereich Lärmpegelbereich IV, im südlichen Bereich Lärmpegelbereich III, begegnet. Es ist zudem vorgesehen, bei Überarbeitung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 381 in diesen Plan aufzunehmen. Weitere lärmindernde Maßnahmen entlang der L 381 und der Bahnlinie werden im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplans diskutiert (Geschwindigkeitsreduktion auf der L 381, Maßnahmen bzgl. der Ausstattung der Schienenfahrzeuge mit Bremsen etc.).

3.6 Umweltbelange /Natur und Landschaft

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft soll teilweise im Gebiet selbst, teilweise extern erfolgen. Bezüglich der Umweltbelange wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Tabelle 1: Ökologische Bilanzierung, Stand: April 2012, eigene Darstellung.

Ist-Zustand

Bezeichnung	LÖBF-Code	Grundwert A/P	m ²	Summe ÖW
Acker, intensiv	3.1	2	6.930	13.860
Weide, intensiv	3.4	3	5.245	15.735
Wegeraine	2.4	4	335	1.340
parkartiger Garten	4.7	5	1.300	6.500
Nutzgarten	4.3	2	250	500
Wohnhaus, Zufahrt, Nebenanlagen	1.1	0	815	0
Verkehrsflächen	1.1	0	2.275	0
Summe			17.150	37.935

Planzustand

Bezeichnung	LÖBF-Code	Grundwert A/P	m ²	Summe ÖW
Verkehrsflächen	1.1	0	3.050	0
Ausgleichsflächen	4.7	4	3.020	12.080
Wohnbauflächen*	1.1	0	6.225	0
Hausgärten	4.3	2	4.155	8.310
Private Fahrstr./ Innenhof	1.1.	0	700	0
Summe			17.150	20.390

*bei zu erwartender Versiegelung von 60%,
GRZ 0,4 zzgl. Nebenanlagen

Restdefizit

Ausgleichsfläche Aufforstung auf Acker

17.545 Werteinheiten

4.386 m² (extern)

Um negative Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden, wird eine Pflanzfläche im südlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Hierdurch wird ein Abstand zwischen der baulichen Nutzung und dem Landschaftsschutzgebiet erreicht.

3.7 Klimaschutz/Energieeinsparung

Bei der Vorhabenrealisierung ist die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Die Bauherren haben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wie sie die Vorgaben der EnEV einhalten. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine weitergehenden Vorgaben macht.

Der Bebauungsplan enthält aber Festsetzungen, die die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien begünstigen (Anordnung der Baufenster ermöglichen eine flexible Ausnutzung, Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze auch zur Nutzung regenerativer Energien).

3.8 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanz, eigene Berechnung.

Flächenart	Fläche in m ²
Geltungsbereich des Planes	17150
Art der baulichen Nutzung	
Wohnbauflächen	
Allgemeine Wohnbaugebiete	14100
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	3050
Flächen für Natur und Landschaft	
Flächen zum Anpflanzen	3000
Sonstige Planzeichen	
Flächen für Nebenanlagen	40
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	700

3.9 Realisierung der Planung

Die Planung soll mit Hilfe des Korschenbroicher Baulandmanagements realisiert werden. Hierzu wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer des Plangebietes geschlossen.

Die Grundstückszuschnitte werden durch ein Umlegungsverfahren, das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, der Planung angepasst, um eine schnelle Realisierung zu ermöglichen und die Erschließung zügig zu sichern.

3.10 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschenbroich entstehen im Rahmen des Baulandmanagements Kosten für das Planverfahren. Hierzu wurden städtebauliche Verträge vorab geschlossen, die die Kostenteilung regeln.

Verteilt werden die Kosten für die Planung, die Erschließung und den erforderlichen Ausgleich.

4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

4.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf, 2000 (Aktualisierung 2008).
- Erftverband, Hydrologie und Wasserversorgung (1999): Gebiete/ Bereiche mit Flurabständen von 0-3m im Stadtgebiet Korschenbroich, Stand Oktober 1955, Maßstab:1:25.000.
- Erftverband, STUA-Krefeld (2000): Karte der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände (1:25.000).
- Geologischer Dienst NRW (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zur DIN 4149.
- Grasy und Zanolli (2013): schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“, im Auftrag der Stadt Korschenbroich.
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Kreis Neuss (1998): Kataster über Altstandorte u. Altablagerungen, im Maßstab 1:5.000. Hrsg.: Kreis Neuss, Amt f. Umweltschutz. Grevenbroich
- Pestel Institut für Systemforschung e.V., Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Korschenbroich bis zum Jahr 2020, Hannover, 2008, im Auftrag der Stadt Korschenbroich.
- Rhein-Kreis Neuss (o. A.): Digitale Bodenbelastungskarte Rheinkreis Neuss. Plot für das Stadtgebiet Korschenbroich 1:15.000.
- Stadt Korschenbroich (1982):Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (2005): Stadtentwicklungskonzept 2004-2015.
- Stadt Korschenbroich (2013): Entwurf des Lärmaktionsplans der Stadt Korschenbroich, Stufe 2.

4.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.	5
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich mit Markierung des Bereichs der 102. Änderung, ohne Maßstab.....	6
Abbildung 3: 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Korschenbroich, in Aufstellung, ohne Maßstab.....	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab..	7
Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes, 2001.....	8
Abbildung 6: Auszug aus dem Altlastenkataster, Zugriff über GRAPPA-Online am 10.06.2011.....	10
Abbildung 7: Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf mit Mail vom 19.10.2012, ohne Maßstab.....	12

Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10/35 "Erweiterung Am Hommelshof", November 2010, Quelle: Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Korschenbroich.13

4.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ökologische Bilanzierung, Stand: April 2012, eigene Darstellung.17

Tabelle 2: Flächenbilanz, eigene Berechnung.18