

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

Nr. 20/42

„Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“

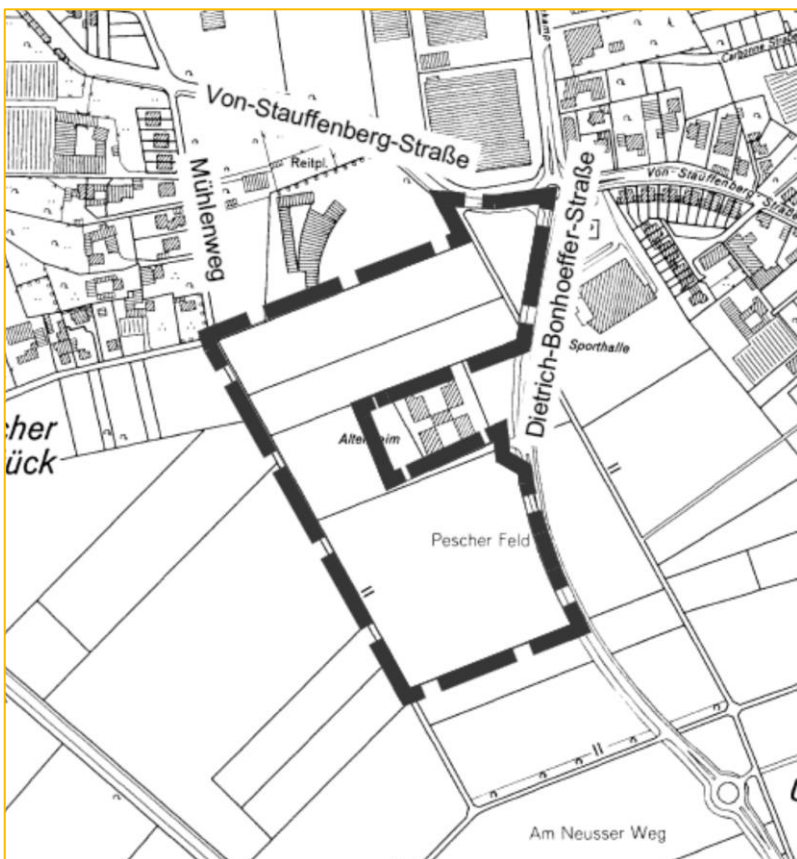


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Begründung

17.06.2019

Bearbeitung:

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung

Bauass. Dipl.-Ing. Kerstin Wild

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss



1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis.....	2
2 Rahmenbedingungen	3
2.1 Planungsanlass und –erfordernis	3
2.2 Aufstellungsverfahren	3
2.3 Gesetzliche Grundlagen.....	5
2.4 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.5 Fachplanungen	6
2.5.1 Luftfahrt	6
3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)	7
3.1 Grundzüge und Ziele der Planung	7
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.2.1 Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	8
3.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
3.2.5 Immissionsschutz	9
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
3.3.1 Gestaltung von Einfriedungen	9
3.3.2 Dachgeschoss	10

2 Rahmenbedingungen

Im Weiteren werden die Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan aufgeführt und begründet. Im Wesentlichen bleiben der Bebauungsplan und somit auch die Begründung erhalten. Daher wird bezüglich der nicht aufgeführten Punkte auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 20/42 „Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ verwiesen.

2.1 Planungsanlass und –erfordernis

Bei der architektonischen Planung der Feuerwache haben sich Änderungen bezüglich der Stellplätze im Einsatzfall ergeben, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich angepasst werden muss. Auch im Rahmen der Vermarktung der geplanten seniorengerechten Bungalows hat sich ergeben, dass hier eine Umplanung erforderlich wird. Daher soll mit der vereinfachten Änderung diesen Erfordernissen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird die Gelegenheit genutzt, eine gestalterische Festsetzung zu Staffelgeschossen aufzunehmen, da durch die Bauordnungsnovelle 2018, die zum 1.1.2019 in Kraft getreten ist, die neuen Regelungen zu Vollgeschossen die im Ursprungsplan beabsichtigte Gestaltung (optische II-Geschossigkeit) gefährden könnten. Daher umfasst der Geltungsbereich auch das gesamte ursprüngliche Plangebiet.

Um diese Belange zu berücksichtigen, wird der Bebauungsplan geändert.

2.2 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschbroich hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/42 „Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ beraten.

Bebauungsplanänderungen können im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, wenn die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt. Die Konzeption des Bebauungsplans ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen (EZBK/Krautzberger BauGB § 13 Rn. 18-23, beck-online).



Die Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans umfasst die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und einigen wenigen Mehrfamilienhäusern mit einer kontinuierlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Diese Konzeption wird durch die Planung nicht berührt. Die Änderung konkretisiert bzw. erleichtert die technische und infrastrukturelle Umsetzung der angestrebten Planung.

Vorhaben, die in der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aufgeführt sind, können der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Wohngebäude und Feuerwachen sind in dieser Liste nicht enthalten.

Im Stadtgebiet Korschenbroich und im unmittelbaren Umfeld liegt kein Natura 2000-Gebiet. Es liegen demnach keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Planumfeld, daher sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu befürchten.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Kriterien für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im vereinfachten Verfahren nicht zu erstellen, ebenso ist keine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 die Durchführung der Offenlage beschlossen. Diese fand für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.02. bis einschließlich 11.03.2019 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 31.01.2019 mit Frist bis zum 11.03.2019 um Stellungnahme gebeten.

Während des Beteiligungsverfahrens gingen Stellungnahmen ein, die zu folgenden Änderungen der Begründung, der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnungen geführt haben:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zum Staffelgeschoss
- Ergänzung eines Hinweises zum Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach in der Begründung und den textlichen Festsetzungen
- Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im WA 5 zur Realisierung seniorengerechter Bungalows sowie der entsprechenden Begründung
- Ergänzung der Angaben zum Immissionsschutz

Zudem wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Diese Änderungen erforderten eine erneute Offenlage und Beteiligung der betroffenen Behörden, die in der Sitzung am 09.04.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschlossen wurde.

In der Zeit vom 23. April bis einschließlich 10. Mai 2019 lagen die geänderten erneut offen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 11.04.2019 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Anregungen und Bedenken gingen nicht ein, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege in seiner Sitzung am 02.07.2019 über eine Satzungsbeschlussempfehlung beraten kann. Der Rat wird sich voraussichtlich in seiner Sitzung am 11.07.2019 mit der Bebauungsplanänderung beschäftigen.

2.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine rund 5,9 ha große Fläche, die

- Im Norden von dem Grundstück der Hauptschule und der Von-Stauffenberg-Straße,
- im Osten von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße,
- im Süden von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 19, Nr. 170 und
- im Westen von der westlichen Grenze des Feldwegs Gemarkung Kleinenbroich, Flur 19, Flurstück Nr. 10

begrenzt wird. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kleinenbroich, Flur 19 die Flurstücke Nr. 379 bis 456.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 m zu entnehmen. Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) Kitzhöfer zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist November 2015. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass das Planungsziel umgesetzt werden kann.



2.5 Fachplanungen

2.5.1 Luftfahrt

Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 59,7 dB(A) ermittelt.

3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)

3.1 Grundzüge und Ziele der Planung

Ziel der 1. vereinfachten Änderung ist die Anpassung der Planung an die geänderten Vorgaben bezüglich der Feuerwache sowie der seniorengerechten Bungalows.

Die Planung für die Feuerwache sieht die Notfallparkplätze hinter dem Gebäude vor, um die Wege innerhalb des Gebäudes so gering wie möglich zu halten.



Abbildung 2: Lageplan Feuerwehrgerätehaus, Stadt Korschenbroich, Gebäudemanagement, Dezember 2018.

Die städtebauliche Konzeption für die seniorengerechten Bungalows sieht nun Garage direkt am Haus vor. Die Ausrichtung der Freibereiche wird Richtung Westen definiert.

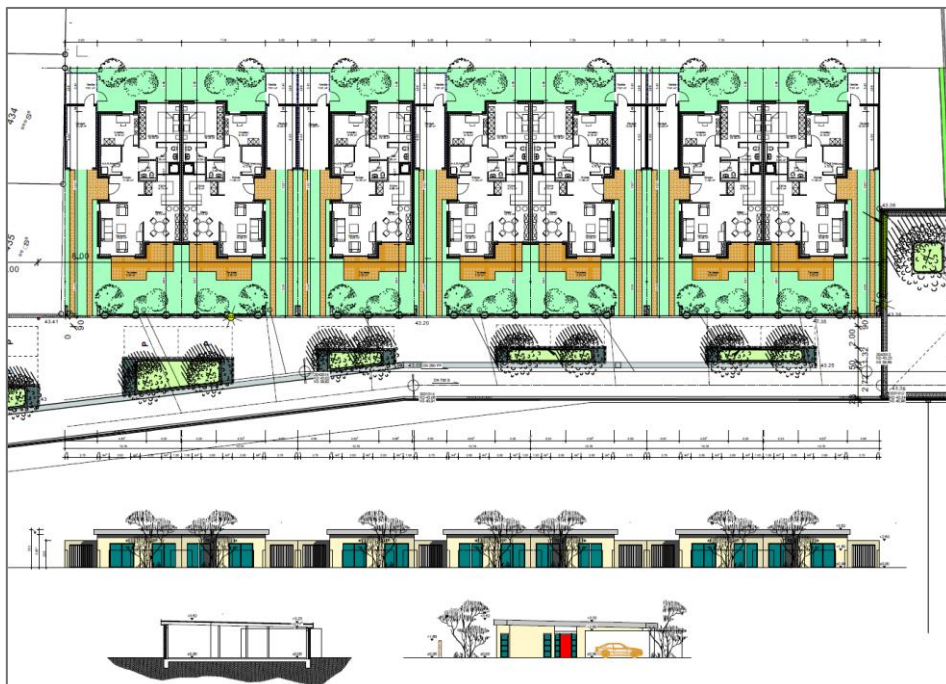


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept seniorengerechte Bungalows, Frank Eiselt Architekt, August 2018.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sollen seniorengerechte, barrierefreie eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Um für diese Wohnform angepasste Grundstücke und Gebäude zu ermöglichen, wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Zusätzlich darf die GRZ durch Terrassen um bis zu 0,1 überschritten werden. Kompensiert wird die dichtere Bebauung auf den Grundstücken durch die angrenzende Grünfläche. Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der untergeordneten Bedeutung von sieben Bungalows nicht zu befürchten.

3.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Wohngebiet WA 5 wird die abweichende Bauweise entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Durch die Festsetzung sind Doppelhäuser sowie Kettenhäuser zulässig. Es wird eine durchgehende, optisch geschlossene Bebauung ermöglicht.

Die geänderten Baugrenzen entsprechen für das Wohngebiet WA 5 dem städtebaulichen Konzept. (zeichnerische Änderung Nr. 5.)

Im restlichen Plangebiet wurden die seitlichen Baugrenzen vereinheitlicht. Nunmehr rückt die seitliche Baugrenze grundsätzlich max. einen Meter von der Straße ab. (zeichnerische Änderung Nr. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9. und 10.)

3.2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Wohngebiet WA 4 wurde im östlichen Bereich eine Fläche für Garagen ergänzt, um hier den Stellplatzbedarf erfüllen zu können ohne die Bebauung auf dem Doppelhaushälftengrundstück zu stark einzuschränken. (zeichnerische Änderung Nr. 6.)

Neu aufgenommen wurde eine textliche Festsetzung zur Realisierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze unter Beachtung der GRZ. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 7, WA 8 und WA 10 sind nun ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen Tiefgaragen zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde die Anordnung der Stellplätze dem Konzept angepasst. (zeichnerische Änderung Nr. 11.)

3.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche GFL4 wird mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der durch das Geh- und Fahrrecht erschlossenen Grundstücke belastet, um die Erschließung der Gebäude über die entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße festgesetzten Stellplatzfläche zu sichern. Die Festsetzung ist redaktioneller Art, da entsprechende Rechte bereits im Umlegungsverfahren auf den Grundstücken eingetragen wurden. (zeichnerische Änderung Nr. 4.)

3.2.5 Immissionsschutz

Der bereits im Ursprungsplan vorgesehene Lärmschutz wird konkretisiert und mit einer Höhe von 48,5 m NHN gemäß den Anforderungen des schallschutztechnischen Gutachtens (vgl. Begründung zum Ursprungsbebauungsplan aus 2016) festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche wurde durchgezogen und über eine textliche Festsetzung eine Durchwegung ermöglicht, um hier einen flexiblen Umgang mit der Lärmschutzeinrichtung zu ermöglichen. (zeichnerische Änderung Nr. 6.)

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 20/42 ist die Planung für das Feuerwehrgerätehaus angepasst, bzw. geändert worden. Hierfür ist das entsprechende schalltechnische Gutachten des Büro TAC mit Datum vom 8.10.2018, Bericht Nr. TAC 2807-18-4, erarbeitet worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte am Tag an allen Immissionsorten eingehalten werden. Des Nachts ist mit einer geringfügigen Überschreitung um 1dB(A) zu rechnen, was aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der fehlenden Wahrnehmbarkeit des menschlichen Ohres akzeptiert werden kann. Jedoch wird am Immissionsort 12 (nördlichstes Wohngebäude neben der Turnhalle im Baugebiet „Östlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“) zudem der Spitzenpegel im Nachtzeitraum um 3 dB(A) überschritten, was eine deutlich wahrnehmbare Pegelerhöhung darstellt und zu nachbarrechtlichen Abwehransprüchen führen kann. Diese Überschreitung wird in der Prognose durch die übliche Annahme prognostiziert, dass durch die Hydraulikbremse der LKW ein Spitzenpegel von bis zu 108 dB(A) erzeugt wird. Dieser Wert kann durch den Einsatz von Schalldämpfern um ca. 6 bis 10 dB(A) gesenkt werden. Für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist diese Maßnahme nach dem Stand der Technik erforderlich, um die prognostizierte Überschreitung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Für die Ebene der Bauleitplanung bedeutete dies, dass die Machbarkeit dargestellt wurde. Die Problematik der Spitzenpegelüberschreitung wird auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Gestaltung von Einfriedungen

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird konkretisiert, um dem Wunsch nach sichtgeschützten Gärten der Bauherren Rechnung zu tragen und dennoch eine lockere, begrünte Straßenfront zu erhalten. Daher sind Einfriedungen direkt an der Straße nur bis zu einem Meter Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind Hecken und lichte Zäune mit Begrünung zulässig, wenn insbesondere verkehrsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. In einer Entfernung von mehr als einem Meter zur Straße sind auch undurchsichtige Einfriedungen unter diesen Voraussetzungen zulässig. Jedoch ist die Fläche zwischen Einfriedung und Straße dann entsprechend zu begrünen, um das gewünschte Straßenbild zu erhalten.



3.3.2 Dachgeschoss

Der Rücksprung des Dachgeschosses bei ansonsten drei- bzw. zweigeschossig wirkenden Gebäuden soll aufgrund der Gestaltung und der ansonsten massiven Wirkung an der straßenzugewandten Fassade auf einen Meter, an den anderen Fassaden auf 0,7 m festgesetzt werden. Die optische Zweigeschossigkeit soll im Plangebiet auch bei Häusern mit Flachdach erhalten bleiben. Bei Pultdächern, also einseitig geneigten Dachflächen, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, um gegebenenfalls bei nicht massiv wirkenden Dachgeschossen einen Rücksprung lediglich auf die hohe Seite des Pultdaches zu beschränken. Diese Regelung dient dem Erhalt einer vielfältigen Bebauungsstruktur, ohne die grundsätzliche Einheitlichkeit der Geschossigkeit zu gefährden.