

Sitzungsvorlage Nr. IX/1210

öffentlich

Amt 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung
Sachbearbeiter/-in Kerstin Wild
Berichterstatter/-in Georg Onkelbach

Beratungsfolge

Gremium Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege
Sitzungsdatum 17.09.2019

TOP-Nr. 6

Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße„ im Stadtteil Kleinenbroich hier: Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Ausschuss nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis und stimmt den von der Verwaltung empfohlenen Regelungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen zu.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt dem Rat der Stadt Korschebroich, die Abwägung der in der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Regelungsvorschlägen der Verwaltung vorzunehmen. Die Vorlage an den Rat erfolgt zusammen mit den Abwägungsvorschlägen zu den im Rahmen der Offenlage und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.
3. Der Ausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Parallel zur Offenlage wird die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachdarstellung/Begründung:

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 06.05.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zu diesem Zwecke wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20/45 „Carbонnestraße“ in der Zeit vom 10.06.2014 bis einschließlich 25.06.2014 im Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 25.06.2014 gebeten.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Verwaltung Lösungen zum Umgang mit den aufgeworfenen Fragestellungen insbesondere des Lärmschutzes erarbeitet. Nach Erarbeitung eines neuen Konzeptes mit Mehrfamilienhäusern, in dem viele Anregungen berücksichtigt werden konnten, wurde ein Investor gesucht, der die Grundstücke der Stadt und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie eines Privateigentümers erworben hat. Das überarbeitete städtebauliche Konzept unterscheidet sich erheblich von den Unterlagen, die Grundlage der frühzeitigen Beteiligungsverfahren 2014 war. Der damalige Bebauungsplanentwurf inkl. der in den Anregungen genannten Flurstücksnummern ist als Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden folgende Stellungnahmen abgegeben. Diese sind der Sitzungsvorlage in Kopie beigelegt:

A: Stellungnahmen und Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

TÖB 1: Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie, Schreiben vom 23.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Das Planungsgebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Bei den Planungen sollte Folgendes bereits Berücksichtigung finden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen –längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Dieser Hinweis ist bereits berücksichtigt. Es sollten hierzu die bergbautreibende RWE Power AG und der Erftverband zusätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Erörterung/Abwägung:

Eine Abstimmung zwischen dem Investor und der RWE Power AG sowie den Erftverband wird für den Planvollzug angeraten. Es erfolgt keine weitere Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes.

TÖB 3: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 22.05.2014 und vom 11.07.2014

Stellungnahme/Anregung:

Schreiben vom 22.05.2014

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung (Schützenloch) empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Schreiben vom 11.07.2014

Das Schützenloch wurde überprüft; Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erörterung/Abwägung:

Die allgemeinen Hinweise zu Kampfmitteln werden in die Begründung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

TÖB 11: Erft Verband, Schreiben vom 18.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Im Bereich der Baumaßnahme treten flurnahe Grundwasserstände auf. Im Bebauungsplan wurde ein zu niedriger Grundwasserstand angegeben. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei rd. 40,8 m ü. NHN.

Erörterung/Abwägung:

In der Begründung wird die Korrektur des Grundwasserstands vorgenommen.

TÖB 21: Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 11.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Es werden für das Plangebiet schutzwürdige Böden ausgewiesen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriff in die schutzwürdigen Böden eine ausreichende Kompensation vorgenommen wird.

Es wird auf Erdbebengefährdung hingewiesen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten

Erörterung/Abwägung:

Zu Bodenschutz: Mit der Planung wird eine innerörtliche Freifläche einer sinnvollen Folgenutzung im Zuge der Innenentwicklung/Nachverdichtung zugeführt. Mit einem Bebauungsplan der

Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird kein Eingriff vorbereitet. Eine Kompensation ist infolgedessen nicht erforderlich.

Die übrigen geowissenschaftlichen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

TÖB 22: Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 03.07.2014

Stellungnahme/Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen, u. a. Handwerk, befinden, die zum Teil gewerbegebietstypische Emissionen aufweisen. Die Standorte der betroffenen Betriebe werden durch die Planung gefährdet, da Wohnbebauung näher an die gewerblichen Nutzungen heranrücken könnte. Hierdurch könnten sich künftig Nachbarschaftskonflikte oder neue Standortanforderungen zum Immissionschutz ergeben. Keinesfalls darf ein Heranrücken von Wohnbebauung zu einer Einschränkung der betrieblichen Tätigkeiten führen.

Das schalltechnische Gutachten hat die Schallimmissionen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe untersucht. In der Beurteilung der Gewerbelärmsituation wird allerdings nur der Betrieb Dappen in die weitere Betrachtung einbezogen. Nach unserem Verständnis sieht die TA Lärm die Untersuchung der Gesamtbelastung vor. Außerdem berücksichtigt das schalltechnische Gutachten lediglich die derzeitige Gewerbelärmsituation und nicht die im Gewerbegebiet möglichen Gewerbelärmeinträge.

Im geplanten WA kommt es zu hohen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der DIN 18005. Eine vorgesehene Wohnbebauung könne nur dann realisiert werden, wenn die Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu denjenigen eines Mischgebietes angehoben würden. Laut TA Lärm können - sofern eine Gemengelage vorliegt - die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Eine Auseinandersetzung mit Gemengelagethematik findet in der Planbegründung nicht statt.

Laut schalltechnischem Gutachten ist zwingend eine Schutzbebauung mit einer Firsthöhe von 10 Meter über Boden auf dem Flurstück 397 notwendig, damit eine Wohnbebauung überhaupt realisiert werden kann. Diese zwingende Festsetzung ist nicht getroffen. Es wird darum vorgeschlagen das Plangebiet nach Westen zu reduzieren und dort auf eine Wohnbebauung zu verzichten. Eine Wohnbebauung darf nur dort realisiert werden, wo gutachterlich festgestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auch eingehalten werden können.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen, erfasst worden. Im Ergebnis wird der Richtwert nach TA-Lärm für WA überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden scheiden nach diversen Betrachtungen im Vorfeld aufgrund der erforderlichen Höhe von 10 m über der Schallquelle des Metallbetriebes aus. Aus diesen Vorabbeurteilungen wurde ein möglichst großer Abstand der geplanten Gebäude zu den Betrieben gewählt und die geplante Bebauung im Westen des Geltungsbereiches reduziert. Dabei wird die Grenze von 60 dB(A) zugrunde gelegt, d. h. der Richtwert für Mischgebiete am Tag gem. TA Lärm. Dieser Wert stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schall-

schutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen. Die entspricht jedoch nicht dem Planungswillen der Stadt. Da der Richtwert für MI (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) auch bei der vorliegenden worst-case-Betrachtung eingehalten wird, wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung die Überschreitung der Werte für ein WA (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zugelassen. Eine Bebauung im Westen jenseits der 60 dB(A)Grenze wird ausgeschlossen.

Das Problem des Trennungsgrundsatzes wurde im Planungsverfahren erkannt. Infolgedessen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Insbesondere wurde die bebaubare Fläche von den Gewerbebetrieben abgerückt und so ein Puffer geschaffen.

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen werden. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden, ohne die gewerbliche Nutzung einzuschränken.

TÖB 23: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Schreiben vom 24.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Grundlage für das Schallgutachten war eine Begehung des Plangebietes und Gespräche mit den Betriebsleitern der unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe. Die Vorbelastung des Gebietes aus dem weiteren Gewerbegebiet im Bereich der Straße Holzkamp wurde nicht untersucht.

Die noch vorhandene Entwicklungsmöglichkeit der umliegenden Unternehmen und die langfristige Nutzbarkeit des Gewerbegebietes werden durch die Planung eingeschränkt. Dies gilt umso mehr, als die schalltechnische Untersuchung lediglich den Status Quo der Unternehmen berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung sollte daher um den Aspekt der planungsrechtlich möglichen Gewerbelärmeinträge ergänzt werden. Es wird auf die Erweiterungsabsichten der Firma Hagebaumarkt Kronen hingewiesen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist mit den Gewerbelärmeinträgen nicht vereinbar. Das Gutachten empfiehlt in dem Plangebiet nicht die Immissionsrichtwerte des allgemeinen Wohngebietes, sondern diejenigen eines Mischgebietes zugrunde zu legen. Zusätzlich ist eine zehn Meter hohe Schutzbebauung notwendig. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt diese jedoch nicht zwingend fest. Der Bebauungsplan ist insoweit zu ändern.

Es wird empfohlen die geplante Wohnbebauung deutlich zu reduzieren, so dass die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden können.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen, erfasst worden. Im

Ergebnis wird der Richtwert nach TA-Lärm für WA überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden scheiden nach diversen Betrachtungen im Vorfeld aufgrund der erforderlichen Höhe von 10 m über der Schallquelle des Metallbetriebes aus. Aus diesen Vorabüberlegungen wurde ein möglichst großer Abstand der geplanten Gebäude zu den Betrieben gewählt und die geplante Bebauung im Westen des Geltungsbereiches reduziert. Dabei wird die Grenze von 60 dB(A) zugrunde gelegt, d. h. der Richtwert für Mischgebiete am Tag gem. TA Lärm. Dieser Wert stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen. Die entspricht jedoch nicht dem Planungswillen der Stadt. Da der Richtwert für MI (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) auch bei der vorliegenden worst-case-Betrachtung eingehalten wird, wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung die Überschreitung der Werte für ein WA (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zugelassen. Eine Bebauung im Westen jenseits der 60 dB(A)Grenze wird ausgeschlossen.

Das Problem des Trennungsgrundsatzes wurde im Planungsverfahren erkannt. Infolgedessen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Insbesondere wurde die bebaubare Fläche von den Gewerbebetrieben abgerückt und so ein Puffer geschaffen.

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen werden. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden, ohne die gewerbliche Nutzung einzuschränken.

TÖB 36: Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 25.05.2014

Stellungnahme/Anregung:

Die ca. 3500 qm große Waldfläche liegt im städtischen Innenbereich. Hier gilt § 34 BauGB. Sie muss deshalb nicht nach dem LFoG ersetzt werden. Da die Stadt nur über einen sehr geringen Bewaldungsprozentsatz von 7,5 % verfügt, wäre es gut, wenn die Fläche in irgendeiner Weise ersetzt würde.

Erörterung/Abwägung:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind zwar nicht erforderlich – vgl. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB, jedoch werden an der südlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, ebenso wie anzupflanzende Einzelbäume im Bereich der Stellplätze. Diese Festsetzung dient dazu, den infolge der Bebauung entfallenden Gehölzbestand adäquat zu ersetzen.

TÖB 44: NEW Netz, Schreiben vom 13.08.2014

Stellungnahme/Anregung:

Es wird in einem Bereich (vorzugsweise nahe Bahnhofstraße) eine Fläche von ca. 4m x 6m zur Errichtung einer Ortsnetzstation benötigt.

Erörterung/Abwägung:

Die Errichtung einer Trafostation ist im Bereich der Einmündung von der Bahnhofstraße in die Carbonnestraße auf dem Privatgrundstück möglich. Eine nähere Abstimmung mit dem Netzbetreiber erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung im Planvollzug. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis dazu ergänzt.

TÖB 51: Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 24.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB Büttgen-Driesch und außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Gemäß der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

Bodenschutz:

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Immissionsschutz:

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird nicht erfüllt. Inhaltlich ist das Schallgutachten zu überarbeiten. Darüber hinaus wird angeregt, für das WA eine Kennzeichnung aufzunehmen, welche den Schutzanspruch einer MI-Vergleichbarkeit für diesen Teilbereich des Plangebietes vorsieht.

Artenschutz:

Es ist eine Freistellung vom Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für die vorliegende Planung möglich, wenn die dafür notwendigen Bedingungen erfüllt sind. Die Verbotshandlung ist als Eingriff im Gebiet eines Bebauungsplanes gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Gegen die Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, bestehen keine Bedenken. Laut faunistischem Fachbeitrag hat die Eingriffsfläche nur eine untergeordnete Lebensraumbedeutung. Es wird dem Bauherren empfohlen, zur Verhinderung eines Eintritts des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Baufeldräumungen und Gehölzarbeiten so durchzuführen, dass alles dafür getan wird, dass keine absichtlichen Tötungen einzelner Exemplare zu besorgen sind. Daher sollten Baufeldräumungen und Gehölzarbeiten trotz der Möglichkeit der Freistellung außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Im Zuge der Kartierung wurden 2 Fledermausarten nachgewiesen. Für Ruhestätten wäre noch zu untersuchen, ob tatsächlich eine Nutzung stattfindet. Im Falle tatsächlicher Nutzung wären im räumlichen Zusammenhang im Zuge der Freistellung vom Verbot der Zerstörung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

FNP

Es ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Erörterung/Abwägung:

Zu Wasserwirtschaft

Hinweise zur Wasserschutzzone und der städtischen Entwässerungssatzung sind in den Textfestsetzungen enthalten.

Zu Bodenschutz und Altlasten

Ein Hinweis zur Anzeigepflicht ist in den Textfestsetzungen enthalten.

Zu Immissionsschutz

Die Stellungnahme bezieht sich auf ein zwischenzeitlich überholtes Planungskonzept. Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen, erfasst worden. Im Ergebnis wird der Richtwert nach TA-Lärm für WA überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden scheiden nach diversen Betrachtungen im Vorfeld aufgrund der erforderlichen Höhe von 10 m über der Schallquelle des Metallbetriebes aus. Aus diesen Vorabbeurteilungen wurde ein möglichst großer Abstand der geplanten Gebäude zu den Betrieben gewählt und die geplante Bebauung im Westen des Geltungsbereiches reduziert. Dabei wird die Grenze von 60 dB(A) zugrunde gelegt, d. h. der Richtwert für Mischgebiete am Tag gem. TA Lärm. Dieser Wert stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen. Die entspricht jedoch nicht dem Planungswillen der Stadt. Da der Richtwert für MI (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) auch bei der vorliegenden worst-case-Betrachtung eingehalten wird, wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung die Überschreitung der Werte für ein WA (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zugelassen. Eine Bebauung im Westen jenseits der 60 dB(A)Grenze wird ausgeschlossen.

Das Problem des Trennungsgrundsatzes wurde im Planungsverfahren erkannt. Infolgedessen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Insbesondere wurde die bebaubare Fläche von den Gewerbebetrieben abgerückt und so ein Puffer geschaffen.

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen werden. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden, ohne die gewerbliche Nutzung einzuschränken.

Zu Artenschutz

Unter Voraussetzung der ohnehin nur im Winter zulässigen Baufelddräumung und bei Durchführung der festgesetzten CEF-Maßnahmen, sind für planungsrelevante Arten bei der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Zu FNP

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als Wohnbaufläche im östlichen Teil und als gemischte Baufläche im westlichen Teil dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine punktuelle Anpassung im Westen des Plangebietes ist nicht erforderlich, da die künftige Neubebauung im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt, der gem. FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und keiner Ausdehnung der Bebauung Richtung Westen, wird auf die Änderung des FNP verzichtet.

TÖB 57: RWE-Power AG, Abt. Bergschäden, Schreiben vom 23.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und i. A. kaum tragfähig. Es ist mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen. Das gesamte Plangebiet ist daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Es wird gebeten in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Baugrundverhältnisse: 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.

Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. 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."

Erörterung/Abwägung:

Die Hinweise zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sind bereits in den Textfestsetzungen enthalten.

TÖB 67: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.01 – allg. Immissionsschutz Schreiben vom 25.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde bereits im oben genannten Projekt durch die Kommune direkt beteiligt.

Belange des Luftverkehrs: Keine Bedenken

Belange der ländlichen Entwicklung und der Bodenordnung: Keine Bedenken

Belange der Städtebauaufsicht, der Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie –förderung: Es befinden sich wahrscheinlich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung denkmalrechtli-

cher Belange wird empfohlen den LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - und den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes: Zuständig ist der Kreis Neuss als Untere Landschaftsbehörde

Belange des Gewässerschutzes:

Der Bereich liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Büttgen-Driesch. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, wenn die Wasserschutzgebietsverordnung bei der Planung berücksichtigt wird. Hinweis: Um einer weiteren Versiegelung im Wasserschutzgebiet entgegen zu wirken, sollte geprüft werden ob eine Versickerung des Niederschlagswassers grundwasserverträglich möglich ist.

Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 - 54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.

Erörterung/Abwägung:

Zu Kampfmittel: Die Stellungnahme ging unter TÖB 3 ein und wurde dort abgewogen.

Zu Bau- und Bodendenkmäler: Der LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - und den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind frühzeitig zur Planung beteiligt worden. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Zu Landschafts- und Naturschutz: Der Rhein-Kreis Neuss wurde im Verfahren beteiligt.

Zu Gewässerschutz: Inwieweit eine Versickerung des Niederschlagswassers grundwasserverträglich möglich ist, ist im Rahmen des Planvollzugs zu prüfen.

Keine Anregungen enthalten die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten TÖB:

	Behörde		Schreiben vom
08	DB Services Immobilien GmbH		20.05.2014
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		04.06.2014
17	Flughafen Düsseldorf GmbH		26.05.2014
39	Landesverband der Jüdischen Gemeinde von NRW		15.05.2014
42	Landschaftsverband Rheinland	Rheinisches Amt für Denkmalpflege	16.06.2014
49	PLEdoc GmbH		21.05.2014
50	Rheinischer Einzelhandel- u. Dienstleistungsverband		21.05.2014
52	RRP Rotterdam Rijn Pijpleiding		20.05.2014

55	Amprion GmbH		19.05.2014
56	Thyssengas GmbH		16.05.2014
58	Stadtverwaltung Grevenbroich		22.05.2014
59	Stadtverwaltung Kaarst		15.05.2014
61	Stadtverwaltung Neuss		20.05.2014
64	Unitymedia NRW GmbH		27.05.2014
66	BAIUD Bundeswehr	Referat Infra I 3	02.06.2014

Keine Stellungnahme wurde von folgenden beteiligten TÖB abgegeben:

	Behörde		
5	Bistum Aachen		
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Sparte Verwaltungsaufgaben	
7	BVR Busverkehr Rheinland GmbH		
12	Erzbistum Köln		
13	Ev. Kirche im Rheinland	Landeskirchenamt	
14	Ev. Kirche Kleinenebroich		
18	Flughafengesellschaft Mönchengladbach GmbH		
19	Gemeindeverwaltung Jüchen		
20	Gemeinsames Gemeindeamt Neuss		
24	IHK Mittlerer Niederrhein		
25	Jüdische Kultusgemeinde		
31	Kath. Kirchengemeinde St. Dionysius		
32	Kreisbauernschaft Neuss-Mönchengladbach e.V.		
34	Kreisstelle Erftkreis Neuss der Landwirtschaftskammer		
35	Kreiswerke Grevenbroich GmbH		
37	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Niederlassung Mönchengladbach	
40	Landschaftsverband Rheinland	Amt für Liegenschaften, Verdingungs- und Vertragswesen	
41	Landschaftsverband Rheinland	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	

43	Niersverband Viersen		
47	Ortslandwirt Karl-Theo Türks		
60	Stadtverwaltung Mönchengladbach		
62	Stadtverwaltung Willich		
65	Verkehrsverbund Rhein-Ruhr GmbH		

B: Anregungen aus der Öffentlichkeit

Einwender 1, Schreiben vom 27.05.2014

Stellungnahme/Anregung:

Die Planstraße verläuft entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks Bahnhofstraße 18, Flurstück 408. Im Bereich der geplanten Zufahrt tangiert die Planstraße durch Ihren Zufahrtsradius das Grundstück Bahnhofstraße 18. Familie ... hat sich in diesem Bereich eine Zufahrtsmöglichkeit auf ihr Grundstück geschaffen. Um die Zugänglichkeit des Grundstücks weiterhin zu gewährleisten, möchte der Eigentümer sein Grundstück Bahnhofstraße 18, Flurstück 408 in dem Bereich begradigen und ein Teilstück der Parzelle 499 von der Stadt Korschenbroich erwerben. Darüber hinaus besteht Interesse an dem Zukauf des Flurstücks 407, sowie an einer Fläche der direkt angrenzenden Fläche Parzellen 404-407. Hier möchte die Familie ... privat ein Einfamilienhaus errichten.

Erörterung/Abwägung:

Das in Rede stehende Teilstück der Parzelle 499 wird nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sondern als WA überplant. Damit widerspricht der Bebauungsplan nicht der Intention es dem Anwesen Bahnhofstraße 18 zuzuschlagen bzw. es als Zufahrt zum Flurstück 408 zu nutzen. Der Verkauf des Grundstücks ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann daher nicht berücksichtigt werden.

Einwender 2, Schreiben vom 13.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Wir haben das Grundstück Flur 58 (*Anmerkung der Verwaltung: Flurstück Nr. 58*) an der Von-Stauffenberg-Straße gekauft, was rückwärtig den Bebauungsplanentwurf anschließt. Wir betreiben einen Kfz-Betrieb mit Karosseriewerkstatt. Dieser Betrieb ist mit den üblichen Emissionen beaufschlagt (in den späten Abendstunden, bis in die Nacht, wie auch vereinzelt an Wochenenden, werden Unfallfahrzeuge eingeschleppt). Da bereits aus der Nachbarschaft das Problem der Lärmbelästigung bekannt ist, werden wir uns mit dem Bebauungsplanentwurf nicht einverstanden erklären können. Die Betriebsexistenz soll langfristig gesichert werden. Es stellt sich die Frage, warum im Bebauungsplanentwurf nicht die hinteren Flächen ebenfalls als Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 396, 417, 398 und 397. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und würde allen Unternehmern, die durch den Bebauungsplan betroffen sind, auch auf Jahre hinweg ihre Existenz sicherstellen.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA anstatt eines MI aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die künftigen Häuser anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der künftigen Nutzung im Geltungsbereich. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch dem FNP entsprochen.

Dennoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag in der Planung berücksichtigt, was in der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist und dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Der Wert von 60 dB(A) stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen, was zu starke Einschränkung der Baufreiheit mit sich bringt. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 45 dB(A) in einem Mischgebiet und sogar der Wert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnverhältnisse, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein WA berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Einwender 3, Schreiben vom 03.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Der Bebauungsplan Nr. 20/45 Carbonnestraße stellt für den Betrieb der Asia Therme, insbesondere durch die mehrgeschossige Bebauung, eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Um zukünftigen Problemen und gerichtlichen Auseinandersetzungen entgegen zu wirken, besteht die Überlegung die Grundstücke mit den Flurnummern 398, 397 sowie Teile des Grundstücks 396, 417 und 420 gegebenenfalls käuflich zu erwerben, unter der Maßgabe, dass diese Flurstücke gewerblich, als zukünftige mögliche Erweiterungsflächen für die Asia Therme genutzt werden

könnten. Hierbei würde dann auf die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung der Restflächen geachtet werden.

Erörterung/Abwägung:

Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte werden die Flurstücke 397 und 398 als private Grünfläche dargestellt. Der westliche Teil der Flurstücke 396, 417 und 420 wird als eine Art Pufferzone von Bebauung frei gehalten, um Beeinträchtigungen zwischen dem Außengelände der Asia Therme und der Wohnbebauung zu verhindern.

Einwender 4, Schreiben vom 16.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Wir können dem Bebauungsplan in dieser Form auf keinen Fall zustimmen. Durch den Betrieb der Auto-Reparatur-Werkstatt entstehen zum Teil die üblichen Geräuschemissionen. Des Weiteren kommt es zeitweise zu Fahrzeugbewegungen zu allen Tageszeiten. Unabhängig davon kommt es zum Einschleppen von Unfallfahrzeugen u. a. auch an Wochenenden und in der Nacht. Rückwärtig an das Grundstück ist nun eine reine Wohnbebauung geplant, obwohl im Bereich Holzkamp, Ecke von-Stauffenberg-Straße eine gewerbliche Prägung vorrangig ist. Es stellt sich die Frage, warum nicht die Flächen hinter unseren Grundstücken, parallel zum Holzkamp, als Gewerbefläche ausgewiesen und hier keine Wohnbebauung zugelassen wird.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA anstatt eines MI aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die künftigen Häuser anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der künftigen Nutzung im Geltungsbereich. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch dem FNP entsprochen.

Dennoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag in der Planung berücksichtigt, was in der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist und dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Der Wert von 60 dB(A) stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen, was zu starke Einschränkung der Baufreiheit mit sich bringt. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert

für Gewerbelärm von 45 dB(A) in einem Mischgebiet und sogar der Wert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnverhältnisse, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein WA berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Einwender 5, Schreiben vom 16.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Wir können dem Bebauungsplan in dieser Form auf keinen Fall zustimmen. Durch den Betrieb der Auto-Lackiererei mit Unfallinstandsetzungswerkstatt entstehen zum Teil die üblichen Geräuschemissionen. Rückwärtig an das Grundstück ist nun eine reine Wohnbebauung geplant, obwohl im Bereich Holzkamp, Ecke von-Stauffenberg-Straße eine gewerbliche Prägung vorrangig ist. Es stellt sich die Frage, warum nicht die Flächen hinter unseren Grundstücken, parallel zum Holzkamp, als Gewerbefläche ausgewiesen und hier keine Wohnbebauung zugelassen wird.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA anstatt eines MI aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die künftigen Häuser anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der künftigen Nutzung im Geltungsbereich. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionsschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch dem FNP entsprochen.

Dennoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag in der Planung berücksichtigt, was in der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist und dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Der Wert von 60 dB(A) stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnensbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen, was zu starke Einschränkung der Baufreiheit mit sich bringt. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgren-

zung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 45 dB(A) in einem Mischgebiet und sogar der Wert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnverhältnisse, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein WA berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Einwender 6, Schreiben vom 15.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Es wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan der gewerblich geprägten Struktur im Bereich Holzkamp, Ecke Von Stauffenberg-Straße nicht wirklich zuträglich ist. Insbesondere mit Blick auf die Drittverwendbarkeit unseres Objektes, sehen wir den Bebauungsplan nicht wirklich als sinnvoll an. Eine durchgehende Ausweisung als Gewerbefläche der Flurstücke 398, 397, 396 und 417 ist sicherlich eine weitaus sinnvollere Lösung, als die Durchdringung eines Gewerbe- bzw. Mischgebietes mit einer Wohnbebauung.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA anstatt eines MI aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die künftigen Häuser anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der künftigen Nutzung im Geltungsbereich. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionsschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch dem FNP entsprochen.

Dennoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag in der Planung berücksichtigt, was in der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist und dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Der Wert von 60 dB(A) stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen, was zu starke Einschränkung der Baufreiheit mit sich bringt. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgren-

zung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 45 dB(A) in einem Mischgebiet und sogar der Wert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnverhältnisse, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein WA berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Einwender 7, Schreiben vom 16.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Dem Stadtplanungsamt, dem Ordnungsamt, der Polizei, sowie dem Amt für Umweltschutz des Kreis Neuss, sind die Probleme mit unserer Nachbarschaft, aufgrund von Lärmbelästigung bekannt. Hierzu wurden vom Amt für Umweltschutz schon verschiedene Messungen durchgeführt. Wir betreiben ein genehmigtes Gewerbe, das gewisse Geräuschemissionen verursacht, teilw. auch von 6 bis 22 Uhr. Mit dem Bebauungsplan Carbonnestraße wird nun versucht noch mehr private Wohnbebauung in die gewerblich geprägte Fläche im Bereich Holzkamp und Von-Stauffenberg-Straße zu platzieren, welche mit Garantie nach kurzer Zeit für Probleme sorgen wird. Dies wäre nicht notwendig, wenn man den Bereich der Grundstücke 398, 397, 417 und Teile von 396 weiterhin gewerblich ausweist. Aufgrund der bereits bestehenden Konflikte mit den Anwohnern, werden wir daher dem Bebauungsplan in dieser Form nicht zustimmen können.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA anstatt eines MI aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die künftigen Häuser anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der künftigen Nutzung im Geltungsbereich. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionsschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch dem FNP entsprochen.

Dennoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag in der Planung berücksichtigt, was in der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist und dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Der Wert von 60 dB(A) stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufent-

haltsräumen) vorzusehen, was zu starke Einschränkung der Baufreiheit mit sich bringt. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 45 dB(A) in einem Mischgebiet und sogar der Wert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnverhältnisse, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein WA berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Einwender 8, Schreiben vom 16.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Dem Stadtplanungsamt, dem Ordnungsamt, der Polizei, sowie dem Amt für Umweltschutz des Kreis Neuss, sind hinreichend die Probleme mit unserer Nachbarschaft aufgrund von Lärmbelästigung bekannt. Hierzu wurden vom Amt für Umweltschutz schon verschieden Messungen durchgeführt. In unserem Gebäude wird ein genehmigtes Gewerbe betrieben, das gewisse Geräuschemissionen verursacht, teilw. auch von 6 bis 22 Uhr. Mit dem Bebauungsplan Carbonestraße wird nun versucht noch mehr private Wohnbebauung in die gewerblich geprägte Fläche, im Bereich Holzkamp und Von-Stauffenberg-Straße, zu platzieren, welche mit Garantie nach kurzer Zeit für Probleme sorgen wird. Dies wäre nicht notwendig, wenn man den Bereich der Grundstücke 398, 397, 417 und Teile von 396 weiterhin gewerblich ausweist. Aufgrund der bereits bestehenden Konflikte mit den Anwohnern, werden wir daher dem Bebauungsplan in dieser Form nicht zustimmen können.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA anstatt eines MI aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die künftigen Häuser anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der künftigen Nutzung im Geltungsbereich. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionsschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch dem FNP entsprochen.

Dennoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag in der Planung berücksichtigt, was in der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist und dem Pla-

nungswillen der Gemeinde entspricht. Der Wert von 60 dB(A) stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen, was zu starke Einschränkung der Baufreiheit mit sich bringt. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 45 dB(A) in einem Mischgebiet und sogar der Wert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnverhältnisse, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein WA berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Einwender 9, Schreiben vom 23.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Wir haben uns über die rückwärtige Bebauung unserer Grundstücke 284, 265 und 264, sowie 263 informiert und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan in dieser Form nicht akzeptieren können. Es bestehen bereits jetzt erhebliche Probleme in diesem Gebiet mit Lärmemissionen. Nun wollen Sie dieses Gebiet weiter mit privater Wohnbebauung beaufschlagen. Zusätzlich wollen Sie noch einen Garagenhof bauen, der ebenfalls Lärmbelästigung mit sich bringt. Wir führen auf unserer Fläche handwerkspezifische Arbeiten aus. Diese sind teilweise recht lärminintensiv und können im Notfall z. B. bei Sturmschäden, auch an Wochenenden oder Feiertagen notwendig werden. Ebenfalls ist unklar, wie ein dreieinhalb geschossiges Gebäude Lärm absorbieren soll. Hier wird der Lärm doch lediglich reflektiert und nicht absorbiert. Es erscheint aus städtebaulicher und aus Sicht der Gewerbetreibenden im Bereich Von-Stauffenberg-Straße und Holzkamp sinnvoller, einen Großteil dieses Gebietes als Gewerbefläche auszuweisen anstelle einer Wohnbebauung. Somit wäre allen Anliegern Rechnung getragen und langfristig eine vernünftige Flächenplanung vorgenommen.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA anstatt eines MI aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die

künftigen Häuser anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der künftigen Nutzung im Geltungsbereich. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch dem FNP entsprochen.

Dennoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag in der Planung berücksichtigt, was in der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist und dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Der Wert von 60 dB(A) stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffentbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen, was zu starke Einschränkung der Baufreiheit mit sich bringt. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 45 dB(A) in einem Mischgebiet und sogar der Wert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnverhältnisse, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein WA berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Einwender 10, Schreiben vom 23.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Gleichlautend mit Einwender 9

Wir haben uns über die rückwärtige Bebauung unserer Grundstücke 284, 265 und 264, sowie 263 informiert und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan in dieser Form nicht akzeptieren können. Es bestehen bereits jetzt erhebliche Probleme in diesem Gebiet mit Lärmemissionen. Nun wollen Sie dieses Gebiet weiter mit privater Wohnbebauung beaufschlagen. Zusätzlich wollen Sie noch einen Garagenhof bauen, der ebenfalls Lärmbelästigung mit sich bringt. Wir führen auf unserer Fläche handwerkspezifische Arbeiten aus. Diese sind teilweise recht lärminintensiv und können im Notfall z. B. bei Sturmschäden, auch an Wochenenden oder Feiertagen notwendig werden. Ebenfalls ist unklar, wie ein dreieinhalb geschossiges Gebäude Lärm absorbieren soll. Hier wird der Lärm doch lediglich reflektiert und nicht absorbiert. Es erscheint aus städtebaulicher und aus Sicht der Gewerbetreibenden im Bereich Von-Stauffenberg-Straße und Holzkamp sinnvoller, einen Großteil dieses Gebietes als Gewerbefläche auszuweisen anstelle einer Wohnbebauung. Somit wäre allen Anliegern Rechnung getragen und langfristig eine vernünftige Flächenplanung vorgenommen.

Erörterung/Abwägung:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage zudem eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA anstatt eines MI aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die künftigen Häuser anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der künftigen Nutzung im Geltungsbereich. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch dem FNP entsprochen.

Dennoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag in der Planung berücksichtigt, was in der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist und dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Der Wert von 60 dB(A) stellt die Grenze dar, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) im Tageszeitraum wäre im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Ausschluss von öffnenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen) vorzusehen, was zu starke Einschränkung der Baufreiheit mit sich bringt. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 45 dB(A) in einem Mischgebiet und sogar der Wert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnverhältnisse, werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein WA berücksichtigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Einwender 11, Schreiben vom 23.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 20/45 "Carbonnestraße" begegnet aus verschiedenen Gründen durchgreifenden materiell-rechtlichen Bedenken. Im Einzelnen:

Die Planurkunde basiert auf einer veralteten Kartengrundlage. Dies stellt bereits eine ordnungsgemäße Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere die erforderliche Sammlung des Abwägungsmaterials, infrage.

1. Darüber hinaus dürfte der beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderliche städtebauliche Rechtfertigung fehlen. Das Plankonzept sieht zum einen die Errichtung eines sog. "Querriegels" im westlichen Bereich des Plangebietes vor. Hier soll ein mehrgeschossiges Gebäude errichtet werden, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Es soll sichergestellt werden, dass "die schutzbedürftigen Räume wie Wohnzimmer, Schlaf und Kinderzimmer", in einer bestimmten Fassade angeordnet werden. Eine (immissionsverträgliche) Nutzung des Gebäudes sei möglich, wenn an den übrigen Fassaden lediglich "Nebenräume wie Küchen und Badezimmer" angeordnet werden. Östlich dieses Querriegels soll eine Einfamilienhausbebauung anschließen. Der Bebauungsplan dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden zu schaffen. Die Zweckbestimmung des Plangebietes entspricht mithin dem eines reinen Wohngebietes (WR) im Sinne von § 3 BauNVO. Ein allgemeines Wohngebiet, das nur "vorwiegend" dem Wohnen dient (§ 4 Abs. 1 BauNVO), entspricht der städtebaulichen Zielsetzung folglich nicht. Vielmehr drängt sich der Schluss auf, dass die Festsetzung eines WA ausschließlich vor dem Hintergrund der bestehenden Lärmproblematik gewählt worden ist. Gegenüber Gewerbebetrieben gelten nach TA Lärm in einem WA geringere Schutzansprüche, als in einem WR. Entspricht eine planerische Festsetzung nicht dem, was von der Gemeinde tatsächlich gewollt wird, liegt ein sog. "Etikettenschwindel" vor. In diesem Fall fehlt es dem Bebauungsplan bereits an der städtebaulichen Erforderlichkeit, weshalb sich der Bebauungsplan aus diesem Grund insgesamt als unwirksam erweist.

1. Für das hier in Rede stehende Plangebiet wurde bereits ein Bebauungsplan Nr. 20/33 "Holzkamp" als Satzung beschlossen, den das OVG NRW in 2 Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt hat. Da für einen Teilbereich des damaligen Plangebietes zuvor jedoch ein Umlenungsverfahren durchgeführt worden war, sieht die Stadt Korschenbroich nun die Verpflichtung das Plangebiet erneut zu überplanen. Dies erfolge in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, die bereits seit geraumer Zeit Bauwünsche äußerten. Diese Ausführungen legen die Vermutung nahe, dass auf Seiten der planenden Stadt hier von vornherein keine (echte) Abwägungsbereitschaft, sondern eine zur Unwirksamkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes führende unzulässige Vorabbindung besteht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20/45 "Carbonnestraße" lässt eine hinreichende Berücksichtigung der abwägungserheblichen öffentlichen wie privaten Belange vermissen.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen den in § 50 Satz 1 BimSchG verankerten Trennungsgrundsatz. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird insbesondere durch die intensive gewerbliche Nutzung entlang der Straße "Holzkamp" sowie die nördlich der "Von Stauffenberg-Straße" geprägt. Neben dem Grundstück der "Asia-Therme" sind hier insbesondere der Schlosserei-Betrieb (Holzkamp 9), das Autohaus (Von-Stauffenberg-Straße 42) und die KfZ Werkstatt (Von-Stauffenberg-Straße 34) sowie der Dachdeckerbetrieb zu nennen. Wie die schalltechnische Untersuchung verdeutlicht, verursachen die ansässigen Gewerbebetriebe sowohl im Tag-, als auch im Nachtzeitraum Lärmemissionen. Dies war bislang ohne Bedeutung, da das Plangebiet gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung den Gewerbebetrieben als "Pufferzone" dient. Mit dem Bebauungsplan soll die Wohnnutzung nun bis unmittelbar an die gewerblich genutzten Grundstücke heranrücken. Hierdurch werden die Schutzansprüche gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben erhöht. Trotz der Errichtung eines sog. Lärmabschirmenden "Querriegels" im westlichen Bereich des Plangebietes, wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm in weiten Teilen des Plangebietes nicht eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen den Trennungsgrundsatz zurücktreten zu lassen. Gem. der

Begründung soll mit der vorliegenden Bauleitplanung dem nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarf in Korschenbroich Rechnung getragen und gleichzeitig den Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Hieraus kann indes nicht abgeleitet werden, dass der Gesetzgeber der Innenentwicklung stets den Vorrang vor der grundsätzlich gebotenen räumlichen Trennung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geben wollte. Es erscheint durchaus wahrscheinlich, dass dem Wohnbauflächenbedarf auch an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprochen werden kann. Es bestehen Zweifel, ob ein die vorliegende Bauleitplanung rechtfertigender Wohnbauflächenbedarf in Korschenbroich überhaupt besteht. So ist in der Vergangenheit südlich der "Von-Stauffenberg-Straße" das neue Wohngebiet "Überseite" entwickelt worden, das bis heute noch weitgehend unbebaut ist. Folglich ist davon auszugehen, dass der Bedarf an der Ausweisung neuer Wohngebiete derzeit nicht besteht. Der Verzicht auf die nach § 50 Satz 1 BimSchG gebotene planerische Vorsorge durch räumliche Trennung ist demgemäß städtebaulich nicht begründbar.

Die abwägungsbeachtlichen privaten Belange unserer Mandantin finden nicht die im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB erforderliche Berücksichtigung. Für das Grundstück unserer Mandantin hat der Rat der Stadt Korschenbroich im Jahr 2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/40 "Ladestraße/Von-Stauffenberg-Straße" als Satzung beschlossen. Diese enthält für das Grundstück die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness". Neben den für die Zwecke der "Asia-Therme" errichteten Gebäuden umfasst die Nutzung dabei insbesondere auch den Außenbereich. So verfügt die "Asia-Therme" über insgesamt vier Außensaunen sowie über mehrere Außenpools und Fitness-Freiflächen. Außerdem stehen ein Restaurant-Pavillon (einschließlich Hintergrundmusik) sowie ein parkähnlich gestalteter Gartenbereich zur Verfügung. In Spitzenzeiten befinden sich bis zu 400 Gäste gleichzeitig in der Anlage. Es wirken Geräusche durch die Außenanlagen auf die Umgebung ein (Umwälzpumpen auch außerhalb der Öffnungszeiten). Dies ist bereits Gegenstand von Nachbarbeschwerden gewesen. Es steht zu befürchten, dass sich die zukünftigen Bewohner des Plangebietes durch die Asia-Therme gestört fühlen und es zu Betriebseinschränkungen, v. a. hinsichtlich der Außenbereichsnutzung, kommt. Darüber hinaus wird der Außenbereich von den Gästen auch unbedeckt genutzt. Dies war seit Bestehen der "Asia-Therme", ohne weiteres möglich, da das Grundstück von außen nicht einsehbar ist. Hierauf hat auch die Stadt Korschenbroich in der Vergangenheit besonderen Wert gelegt. Sowohl die Baugenehmigung vom 17.09.2009, als auch die Nachtragsbaugenehmigung vom 15.10.2009 enthalten eine Auflage, wonach der entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Gehölzstreifen als Sichtschutz zu erhalten ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs konterkarieren den Zweck dieser Nebenbestimmung. So sieht das städtebauliche Konzept unmittelbar an der Grenze zu dem Grundstück der Asia-Therme die Errichtung von bis zu 2-geschossigen Einfamilienhäusern sowie die Errichtung eines bis zu 3-geschossigen Gebäudes vor. Hierdurch schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass der Außenbereich der Asia-Therme zukünftig von außen eingesehen werden kann. Geeignete Maßnahmen zur Verhinderung ungewollter Einblicke stehen nicht zur Verfügung. Das Pflanzen ausreichend hoher Bäume kommt aus nachbarrechtlichen Gründen nicht in Betracht. Die Einsehbarkeit wird dadurch gefördert, dass keine Festsetzungen vorgesehen sind, die die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses mit vorgelagerter Dachterrasse verhindern ("Aussichtsplattform", Störung der der Privatsphäre von Gästen der Asia-Therme). Wenn der Außenbereich den Gästen der "Asia-Therme" daher nicht mehr in dem gewohnten (und auch genehmigten) Umfang zur Verfügung steht, wird dies zu einem Rückgang der Besucherzahlen und einem Umsatzrückgang führen. Der Bebauungsplan greift in das Recht unserer Mandantin am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb ein. Aus den ausliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass

die Stadt Korschenbroich als Plangeberin sich mit den vorgenannten abwägungserheblichen Belangen (Vertrauensschutz, Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Bestandsschutz, Eigentumsgarantie, Schutz vor heranrückender Wohnbebauung) hinreichend auseinandergesetzt hat.

Die vorliegende Bauleitplanung einschließlich des städtebaulichen Konzepts lässt eine Vielzahl abwägungserheblicher öffentlicher wie privater Belang außer Acht. Unter Berücksichtigung sämtlicher abwägungserheblicher Belange ist ein wirksamer Beschluss des Bebauungsplans als Satzung nicht möglich. Die Bauleitplanung bzw. ihre Umsetzung wird zu erheblichen Einschränkungen der Gewerbebetriebe im Bereich Holzkamp/Von-Stauffenberg-Straße führen. Dies schließt einen auf Dauer wirtschaftlichen Betrieb insbesondere auch der "Asia-Therme" aus. Für den Fall, dass die Stadt Korschenbroich an dem verfolgten Konzept festhält, werden rechtliche Schritte eingeleitet, um den Bebauungsplan und dessen Umsetzung zu verhindern. Dies dürfte auch für die weiteren Gewerbebetriebe im Bereich Holzkamp/Von-Stauffenberg-Straße gelten.

Erörterung/Abwägung:

Zu 1:

Die Planurkunde beinhaltet zur Offenlage eine aktuelle Plangrundlage.

Zu 2:

Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereichs weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern, für die in dieser verkehrsgünstigen Lage eine Nachfrage besteht, modifiziert. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. Man weist bewusst ein WA aus, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Gärten in der Bahnhofstraße, an die sich die künftigen Häuser städtebaulich sinnvoll anfügen. Außerdem entspricht die Gebietsart der beabsichtigten Nutzung im Geltungsbereich. Hier sollen alle in einem WA zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Im Fall der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, würde eine gewerbliche Nutzung weiter an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße anschließen, wodurch es dort zu Immissionsschutzrechtlichen Konflikten für die Bestandsbebauung kommen könnte. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnstrukturen ist nicht das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans und würde zudem die Gewerbebetriebe, die näher an die Wohnbebauung anschließen stark einschränken. Somit wird an der Darstellung eines WA festgehalten. Damit wird auch der Darstellung des FNP im Osten des Geltungsbereichs entsprochen.

Um einen ausreichenden Abstand zwischen der Neubebauung und dem vorhandenen Gewerbe zu gewährleisten, wird die Grenze von 60 dB(A) zugrunde gelegt, d. h. der Richtwert für Mischgebiete am Tag gem. TA Lärm, bis zu der eine Bebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms realisiert werden kann.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird zusätzlich die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Folglich werden im Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen werden. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert berücksich-

tigt. Damit können ohne Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe ruhige Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Zu 3:

Das Planungskonzept wurde im Vergleich zur ursprünglichen Planung modifiziert. Es gibt zwischenzeitlich einen Investor, der das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept umsetzen möchte. Auf diese Weise kann das zentral gelegene Plangrundstück einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Die planerischen Absichten der Vergangenheit sind damit obsolet.

Zu 4a:

Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Infolge der bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde das ursprüngliche Konzept mit Einfamilienhäusern aufgegeben und zugunsten von Mehrfamilienhäusern modifiziert. Insgesamt rückt die geplante Bebauung im Westen des Geltungsbereichs zudem weiter von der gewerblichen Nutzung weg, so dass die Immissionsauswirkungen minimiert werden (der Richtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete am Tag wird berücksichtigt). Damit wird eine Fläche, in der die Gewerbelärmauswirkungen zu erheblich wären von einer weiteren Bebauung freigehalten. Hierbei wird auch der Abgrenzung des gültigen Flächennutzungsplans entsprochen, der für den östlichen Teil des Geltungsbereichs Wohnbaufläche festsetzt. Der Trennungsgrundsatz wird gem. FNP eingehalten; der als gemischte Baufläche dargestellte Teil des Geltungsbereichs wird unbebaut bleiben.

Zur Überprüfung der Gewerbelärmimmissionen wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Auf Basis des Untersuchungsergebnisses wurden die Möglichkeiten zum Lärmschutz geprüft, mit dem Ergebnis, dass passive Schallschutzmaßnahmen in Form von einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen werden. Damit werden ruhige Wohnverhältnisse gewährleistet, ohne die bestehende Gewerbebetriebe einzuschränken.

Aufgrund der sehr günstigen innerstädtischen Lage nahe dem S-Bahnhaltepunkt wird das Nebeneinander von Wohnen zu gewerblicher Nutzung in Kauf genommen. In diesem Bereich besteht insbesondere eine Nachfrage nach Mietwohnungen, da die Wohnlage besonders für Berufspendler sehr attraktiv ist. Die Bebauung des innerstädtischen Brachgrundstücks wird zu einer sinnvollen Folgenutzung beitragen. Um dem Leitbild des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, wird die innerstädtische, derzeit mindergenutzte Baulücke einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Derartige, für eine Nachverdichtung sehr gut geeignete Flächen sind im Stadtgebiet vergleichsweise selten vorhanden, so dass einer hochwertigen Bebauung im Geltungsbereich eine eindeutige Priorität einzuräumen ist. Ferner wird eine Flächenneuversiegelung dadurch verhindert.

Zu 4b:

Zur Offenlage wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin sind neben dem Verkehrslärm alle umliegenden gewerblichen Nutzungen am Holzkamp sowie in der Von-Stauffenberg-Straße, einschließlich derer betriebsbedingten Lärmquellen erfasst worden. Infolgedessen werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt, so dass keine Nachteile für das umliegende Gewerbe infolge einer Neubebauung entstehen.

Im Vergleich zum Ursprungskonzept rückt die künftige Bebauung im Westen des Geltungsbereiches weiter weg von den gewerblichen Nutzungen. Zur Asia-Therme hin wird im Westen des Geltungsbereiches eine private Grünfläche festgesetzt, die von Bebauung frei zu halten sein wird, so dass der gesamte Bereich südlich des Außenbereiches der Asia-Therme unbebaut bleiben wird. Unter Berücksichtigung der Asia-Therme wird außerdem der westliche der geplanten Baukörper mit einer geringeren Höhe als die übrigen Gebäude hergestellt werden dürfen. Damit wird im Planungskonzept auf die Belange des Schutzes des Außenbereiches reagiert.

Zu 4c:

s. vorstehende Erörterung/Abwägung

Finanzierung:

keine finanzielle Auswirkung

finanzielle Auswirkung

Anlagen:

Der Sitzungsvorlage beigefügt sind die Kopien der Stellungnahmen, die Begründung, die artenschutzrechtliche Untersuchung die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung.

Mitgezeichnet von

Venten, Marc

Onkelbach, Georg

Hoffmans, Dieter