

Sitzungsvorlage Nr. IX/947/5

öffentlich

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

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege	17.09.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege	13.11.2018
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege	09.04.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege	09.04.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege	02.07.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege	17.09.2019

TOP-Nr. 4

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/7 „Am Hommelshof„ im Stadtteil Korschbroich

hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege stellt zunächst fest, dass Fotokopien der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen allen Ausschussmitgliedern zugegangen sind. Zusätzlich erfolgt die Darstellung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans. Somit sind alle Mitglieder des Ausschusses eingehend informiert.

Die Voraussetzungen zur Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen unter Beachtung des Abwägungsgebotes gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) liegen somit vor. In Kenntnis dieser Umstände, nach entsprechender Erörterung und Wertung des Für und Wider, nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege dem Rat der Stadt Korschbroich folgende Abwägung:

A: Schreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

TÖB 1: Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie, Schreiben vom 19.07.2019

Stellungnahme/Anregung:

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Es ist jedoch von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Hierdurch sind Bodenbewegungen möglich. Diese können zu Schäden an der Oberfläche führen. Es wird empfohlen, diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen. Ein entsprechender Hinweis auf die bestehende Grundwasserproblematik wurde bereits in der Begründung unter „1.7.10 Grundwasser“ aufgenommen.

Erörterung/Abwägung:

Entsprechende Hinweise sind in die Begründung und den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans aufgenommen. Die Beteiligung von RWE Power AG und Erftverband erfolgte mit gleichem Schreiben.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 2: Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 12.08.2019

Stellungnahme/Anregung:

Dez. 25: Belange des Verkehrs

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 26: Belange des Luftverkehrs

Das Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Ein Hinweis auf den Hindernisüberwachungsbereich ist entbehrlich. Es wird gebeten den Hinweis zum Thema Fluglärm beizubehalten.

Dez. 33: Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 35.4: Belange der Denkmalangelegenheiten

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Dez.51: Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 52: Belange der Abfallwirtschaft

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 53: Belange des Immissionsschutzes

In Bezug auf die Fa. TK Oberfläche GmbH bestehen keine Bedenken, da die Firma mit der in die Abstandsklasse VI des Abstandserlasses NRW fällt. Diese gibt eine Entfernung von 200 m zwischen Industrie- und Wohnbebauung vor, das Plangebiet liegt über 1.000 m entfernt.

Dez. 54: Belange des Gewässerschutzes

Abwasser: Es wurde keine Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes gemacht. Daher kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Wasserversorgung, Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Lodshof/Waldhütte“ und somit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung. Die Bebauung könnte zu einer weiteren Flächenversiegelung im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung führen, sodass untersucht werden sollte, ob eine Regenwasserversickerung grundwasserverträglich möglich ist. Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aber aus Sicht des Sachgebietes Wasserversorgung/Grundwasser keine Bedenken.

Erörterung/Abwägung:

Die Stellungnahme der Dezernate 25, 26, 33, 35.4, 51 und 53 werden zur Kenntnis genommen.

Dezernat 54: Belange des Gewässerschutzes

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ändern sich die potentiellen Einwohnerzahlen nur geringfügig. Die Grundstücke sind durch den städtischen Kanal in der Straße Am Hommelshof entwässert. Eine Neuberechnung der Kanalleistungsfähigkeit war daher nicht erforderlich. Auf die projektierte Wasserschutzzone wird im Plan hingewiesen.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Die Versickerung ist nach § 55 WHG vorzunehmen, sofern keine Vorschriften und wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ist nicht gegeben. Die Prüfung wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren erfolgen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bezüglich des Hinweises zum Fluglärm berücksichtigt. Die Stellungnahme hinsichtlich der geforderten Untersuchung bezüglich der Regenwasserversickerung wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

TÖB 3: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 10.07.2019

Stellungnahme/Anregung:

Die Luftbilddauswertung ergab keine Hinweise auf Kampfmittel. Daher ist eine Überprüfung der Fläche nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden kann. Bei Kampfmittelfunden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu informieren. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Erörterung/Abwägung:

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden in die Begründung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 8: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West, Schreiben vom 17.07.2019

Stellungnahme/Anregung:

Es besteht grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Erörterung/Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Emissionen der Bahn wurden im Schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

TÖB 21: Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 09.07.2019

Stellungnahme/Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Punkt 7 „Erdbebenzone“ im Abschnitt C. „Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen“ der textlichen Festsetzung ergänzt werden soll.

Erörterung/Abwägung:

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

TÖB 22: Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 09.08.2019

Stellungnahme/Anregung:

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Tischlerei (Am Hommelshof 60). Die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden befürwortet. Die Handwerkskammer regt an, konfliktvermeidende (Verkehrs-)Maßnahmen insbesondere bezüglich des Anlieferverkehrs zu treffen, welche ein gutes Nachbarschaftsverhältnis wahren.

Erörterung/Abwägung:

Konfliktvermeidende Maßnahmen wurden im Zusammenhang mit dem Lärmschutz weitestgehend getroffen. Ergänzende Maßnahmen wie Verkehrsregelungen können nur außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 37: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Mönchengladbach, Schreiben vom 17.07.2019

Stellungnahme/Anregung:

Die allgemeinen Forderungen Landesstraßen sind zu beachten:

1. Ein Hinweis auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzone in den Plan wird empfohlen.
2. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
3. In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht und Lärmschutzwälle – sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
4. Bauliche Anlagen, welche über neue Zufahrten und Zugänge an die freie Strecke der Landesstraße angeschlossen werden oder bestehende Zufahrten geändert werden, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

5. Das Plangebiet des Bauleitplans ist zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.
6. Die Entwässerung der Landesstraße ist sicherzustellen.
7. Bei Kreuzungen der Landesstraße durch Versorgungsleitungen ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
8. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Anbaubeschränkungszone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
9. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.
10. Bei der geplanten Parkplatzanlage ist ein Blendschutz zur Landesstraße hin vorzusehen, ferner sind die sicherheitsrelevanten Sichtdreiecke von Bebauung und anderen Sichtbehinderungen freizuhalten (Sichtdreiecke Schenkellänge $l = 110$ m bei 70 km/h).

Erörterung/Abwägung:

1. Ein Hinweis auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 (StrWG NRW) wurde in den Textteil des Bauleitplanes aufgenommen. Da in diesem Fall innerhalb der Anbaubeschränkungszone gebaut wird, ist eine zeichnerische Eintragung nicht sinnvoll, da gemäß § 25 Abs. 5 StrWG NRW der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist und somit die Bebauung zulässig ist.
2. Der Hinweis zu der Anbaubeschränkungszone nach § 25 StrWG NRW wurde in der Begründung hinzugefügt. Es ist zu beachten, dass gemäß § 25 Abs. 5 StrWG NRW der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist und somit der festgesetzte Lärmschutzwall zulässig ist.
3. Der Hinweis zu Anlagen der Außenwerbung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird durch die Bauordnungsbehörde in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
4. Der Hinweis zu den Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der Landesstraße wird zur Kenntnis genommen.
5. Die Anforderung der Einfriedung wird durch die vollständige Errichtung und festgesetzte Planung der Lärmschutzwand berücksichtigt.
6. Die Anforderung der gesicherten Entwässerung der Landstraßen wird zur Kenntnis genommen und bei den nachfolgenden Planungen berücksichtigt.
7. Der Hinweis zu der Planung von Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und bei den nachfolgenden Planungen berücksichtigt.
8. Der Hinweis zur Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers bei Genehmigungen wird durch die Bauordnungsbehörde in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
9. Der Hinweis zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.
10. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Anfahrtsicht gem. RAL Nr. 6.6.3. Diese ist in der Planzeichnung dargestellt und durch Festsetzungen von Sichtbehinderungen freigehalten.

Der Blendschutz ist durch die Lärmschutzwand sowie die verbindlich zu realisierende Garagenzeile berücksichtigt. Das Sichtdreieck im Zuge der Landesstraße wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sichert eine frühzeitige Einsichtnahme in die untergeordnete Straße. Nachrichtlich wurde das nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen notwendige Sichtdreieck, das vollständig innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt, in die Planzeichnung übernommen.

Beschluss:

1. Der Stellungnahme wird gefolgt.
2. Der Stellungnahme wird durch Berücksichtigung in der Begründung gefolgt.
3. Der Hinweis wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
4. Der Hinweis wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
5. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6. Der Hinweis wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
7. Der Hinweis wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
8. Der Hinweis wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

TÖB 51: Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 22.08.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Wasserwirtschaft: Aufgrund des geländenah möglichen Grundwasserstandes ist der Einbau von Recyclingprodukten nur eingeschränkt zulässig bzw. im Einzelfall von der Unteren Wasserbehörde zu prüfen. Die Untere Wasserbehörde empfiehlt wegen der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände Unterkellerungen mit druckwasserhaltender Abdichtung zu errichten. In der Bauphase sind Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen und rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Die Nutzung von Erdwärme für Heizungs- und Klimaanlage sind Gewässerbenutzungen und ebenfalls erlaubnispflichtig. Ansonsten bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.
2. Bodenschutz und Altlasten: Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet laut Digitaler Bodenfunktionsbewertungskarte die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 des BBodSchG in einem besonderem Maße erfüllt werden. Laut Digitaler Bodenbelastungskarte werden sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. In der Karte der Bewertung der Bodenfunktionen wird dieser Boden in der höchsten Kategorie „Boden mit sehr hohem Leistungsvermögen“ geführt. Auch der Geologische Dienst NRW stuft diesen Boden in die höchste Schutzwürdigkeitsklasse (besonders schutzwürdig) ein. Damit erfüllt der Boden im Plangebiet die Nutzungsfunktionen als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung in hohem Maße (§ 2 Abs. 2 Nr. 3c BBodSchG). Solche fruchtbaren und nahezu unbelasteten Böden sollten für nachfolgende Generationen u. a. als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Dies ist in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es wird weiter darauf hingewiesen, die Flächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und die nachfolgenden Hinweise gegeben:
 - Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch

(BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.
 - Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:
 - geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
 - strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.
1. Immissionsschutz: Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen zu dem Bebauungsplanverfahren 10/7, Am Hommelshof, Stadt Korschenbroich, folgende Anregungen:
 - a. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch haustechnische, ortsfeste Anlagen, welche im Außenbereich aufgestellt werden, wurde angeregt, eine Festsetzung aufzunehmen, welche die notwendigen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen in Abhängigkeit von der Schallemission von haustechnischen Anlagen im Außenbereich darstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es in der jüngeren Vergangenheit bei der Neuerrichtung von Wohnbebauung vermehrt zur Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen im Außenbereich der Grundstücke kommt. Diese verursachen gerade in gewachsenen Wohnstrukturen, in denen derartige Anlagen bisher nicht zum Einsatz kommen, ein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Der Vorschlag dieser Festsetzung dient damit insbesondere der Information der potenziellen Betreiber.
 - b. In der Planzeichnung wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Nebenzeichnungen bezogen auf die Tageswerte in drei Höhenstufen dargestellt. Dies widerspricht den Regelungen der DIN 4109 von 2018. Wie im Schallgutachten in den Beurteilungspegelkarten und der Anlage D5 mit der Angabe der Prognosewerte für einzelne Immissionspunkte erkennbar ist, beträgt die Differenz der Tages- und Nachtbeurteilungspegel weniger als 10 dB(A). Insbesondere die Immissionen aus dem Zugverkehr sind am Tag und in der Nacht nahezu gleich hoch. Somit ist zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a der Beurteilungspegel Nacht + 10 dB(A) + 3 dB(A) heranzuziehen. Die Festsetzungen des Planes mit der Grundlage Tageswerte führen zu einer nicht ausreichenden Schalldämmung der Gebäude. Die Festsetzung ist zu überarbeiten, um dem Stand der Technik zu entsprechen und einen ausreichende Schallschutz zu gewährleisten. Es wurde angeregt, eine nachvollziehbare Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels den Unterlagen beizufügen. Das den Unterlagen beiliegende Schallgutachten ist hierzu nicht geeignet, da dort sogar noch die DIN 4109 von 1989 angeführt wird. Daher ist eine Neufassung des Gutachtens, angepasst an die inzwischen auch baurechtlich eingeführte DIN 4109 von 2018 erforderlich. Maßgeblich für einen wirksamen Bauleitplan ist die Sach- und Rechtslage in Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Somit kann vorliegend nicht mehr auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens entschieden werden, da seit nunmehr fast 9 Monaten die neue DIN 4109 baurechtlich eingeführt ist.
 11. Artenschutz: Es wurde darauf hingewiesen, der Hinweis zum Artenschutz entsprechend dem Gutachten zu ergänzen.

Erörterung/Abwägung:

1. Der Hinweis zum Grundwasserstand wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den hohen, bzw. ansteigenden Grundwasserstand ist im Bebauungsplan aufgenommen. Die weiteren Hinweise werden in den nachgelagerten Planungsarbeiten berücksichtigt.
2. Die Hinweise zu den natürlichen Bodenfunktionen des Plangebiets werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB die Eingriffe bereits als ausgeglichen angesehen werden. Es ist zu berücksichtigen, dass für diese Fläche bereits Baurecht vorliegt, die grundsätzliche Entscheidung zum Bebauen dieser Fläche also bereits getroffen ist. Zu Erdarbeiten und Schutz des Mutterbodens wurde ein Hinweis aufgenommen. Die Hinweise zur Flächenversiegelung werden zur Kenntnis genommen.
3. Immissionsschutz
 - a) Dem Vorschlag wurde insofern gefolgt, dass ein Hinweis zum Thema „Haustechnische, ortsfeste Anlagen“ in die textlichen Hinweise eingefügt wurde. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Anforderungen der DIN 4109, auf den die vorgeschlagene Tabelle beruht, gemäß Nr. 6.4 der textlichen Festsetzungen verbindlich anzuwenden sind.
 - b) In Abstimmung mit dem Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung des Rhein-Kreis-Neus wurden ergänzend die maßgeblichen Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teile 1 und 2, Ausgabe 2018, bei freier Schallausbreitung im Plangebiet prognostiziert. Dabei wurden die östlich angeordneten Garagen (L1) sowie die Lärmschutzwand als aktiver Schallimmissionsschutz in Ansatz gebracht. Die Beurteilungspegel wurden um 3 dB erhöht, bei der Anwendung der Nachts-Beurteilungspegels aufgrund der Tag-/Nacht-Differenz < 10 dB wurde der Zuschlag von 10 dB vergeben, der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs wurde aufgrund seiner Frequenzzusammensetzung um 5 dB gemindert. Das Schalltechnische Gutachten wurde am 29.08.2019 gemäß den Anforderungen ergänzt und neue Kartendarstellungen erarbeitet. Die textliche Festsetzung sowie die Begründung wurden entsprechend überarbeitet. Eine erneute Offenlage ist hier in Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss nicht erforderlich, da nur die Beikarten überarbeitet wurden, an den Festsetzungen jedoch keine Änderung vorgenommen wurde.
4. Der Hinweis zum Artenschutz wurde ergänzt.

Beschluss:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt.
3. Immissionsschutz
4. Die Stellungnahme wird gefolgt.
5. Der Stellungnahme wird gefolgt.
6. Die Stellungnahme wird gefolgt.

TÖB 69: Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e.V., Ortsgruppe Korschenbroich, Schreiben vom 31.07.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Es wird angemerkt, dass eine Vorprüfung hätte stattfinden müssen, um die hier dargestellten Fakten zu berücksichtigen.

2. Das Nachhaltigkeitsprinzip sowie ein zentrales Umsetzungsinstrument des modernen Umweltbaurechts sollen intensiver verfolgt werden. Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Baulücken, Leerstände sowie Hauskataster von Bürgern, die Alternativen suchen, und durch Nachverdichtung sollen genutzt werden.
3. Eine Begründung zum Thema Bevölkerungsentwicklungszahl der Verwaltung ist gewünscht.
4. Auswirkungen der Lärmschutzwand auf das Orts- und Landschaftsbild wurden nicht geprüft, es wird ein Ermittlungsdefizit vermutet.
5. Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb sollen konkret ermittelt werden.
6. Gesundheitsbezogene Grundlagen sind nach Auffassung des Stellungnehmers nur unzureichend ermittelt, es werden weitere Erkenntnisse zu Luftschadstoffen und Feinstaub im Umfeld von Flughäfen gefordert.
7. Es wird bemängelt, dass Kalt- und Frischluftschneisen weder dargestellt noch untersucht wurden.
8. Die Umwandlung einer wertvollen Sukzessionsfläche im Hinblick auf Kleinsäuger und einer Vielzahl von Insekten stellt nach Auffassung des Stellungnehmers einen großen Eingriff dar.
9. Der Stellungnehmer vermutet im Artenschutzgutachten eine einseitige Betrachtung der Ornithologie und Amphibienpopulationen. Dies stehe einer Naturschutzfürsorge entgegen. Es werden umfassendere Untersuchungen gefordert.

Erörterung/Abwägung:

1. Generell: Es handelt sich um eine Fläche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist. Wegen der Lage im Siedlungsbereich und der geringen Änderungsanforderung wird der Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungsplanänderungen können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn der Plan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und Nutzbarmachung des Plangebiets aufgestellt wird. Der Plan entspricht den hierfür aufgestellten Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Nach den Regeln der Aufstellung war hier keine Vor- oder Umweltprüfung erforderlich und der Eingriff gilt als bereits ausgeglichen. Insofern waren keine vertieften Untersuchungen erforderlich.
2. Im beschleunigten Verfahren sind Vorprüfungen im Einzelfall erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 qm nicht übersteigt. Die Gesamtfläche der 1. Änderung umfasst gerade 4.600 qm, so dass von einer Vorprüfung abgesehen werden konnte.
3. Dem Nachhaltigkeitsprinzip wird durch die geringfügige Verdichtung und die Nutzbarmachung bereits erschlossener und mit Baurecht versehener Flächen mit der Planung gefolgt.
4. Die Bevölkerungsentwicklung von Korschbroich ist für eine so kleine Planänderung nicht von Bedeutung.
5. Im Beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe als bereits ausgeglichen. Darüber hinaus ist die Beeinträchtigung von einer Wand in der geplanten Höhe in Abwägung zur Schallreduktion und damit dem Schutz der Anwohner als geringer einzustufen.
6. Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt die aktuell zugänglichen Quellen zur Schallausbreitung benachbarter Flughäfen. Die Lärmausbreitungskarten, auch die zugänglichen der Flugplätze, machen deutlich, dass der Flughafenlärm gegenüber dem

hier maßgeblichen Straßenlärm sehr untergeordnet ist, eine beurteilungsrelevante Funktion kann ausgeschlossen werden, so dass die im Gutachten dargestellten Rechercheergebnisse für die Planungsentscheidung ausreichend sind.

7. Für den Standort waren hinsichtlich der Luftschadstoffe und des Feinstaubes, auch aus der großräumigen Kartierung, keine Auffälligkeiten ablesbar, eine besondere Darstellung erübrigt sich. Hinsichtlich des Feinstaubes ist generell für den Raum festzuhalten, dass die Überschreitungshäufigkeiten des Grenzwerts im regionalen Raum kontinuierlich sinken.
8. Es liegen weder topografische Besonderheiten noch siedlungsspezifische Grundlagen für das Vorhandensein von Kalt- und Frischluftschneisen auf dieser Fläche vor, sie ist im Übrigen für eine solche Wirkung deutlich zu klein.
9. Es handelt sich um ein Baugrundstück, für das bereits Planungsrecht besteht. Insofern stellt sich die Frage nach dem Schutz einer Sukzessionsfläche, die erst wenige Jahre alt ist, nicht. Der Artenschutz wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung berücksichtigt.
10. Die planungsrelevanten Arten wurden im Artenschutzgutachten sowohl nach Datenquellen als auch durch Befragung z.B. der UNB recherchiert. Eine Vorab-Auswahl wurde nicht vorgenommen.

Beschluss:

1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
8. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
9. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

TÖB 70: Polizeibehörde Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 08.07.2019

Stellungnahme/Anregung:

Die Prüfung der Planungsunterlagen zur Vermeidung kriminalitätsfördernder Aspekte hat keine grundsätzlichen Bedenken ergeben. Es werden Hinweise zu Stellflächen, Verkehrsunfallprävention und Einbruchschutz abgegeben.

Erörterung/Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Keine Bedenken äußerten folgende Behörden:

	Behörde	Schreiben vom
11	Erftverband	24.07.2019
17	Flughafen Düsseldorf GmbH	08.08.2019
24	IHK Mittlerer Niederrhein	07.03.2019

36	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	Regionalforstamt Niederrhein	16.07.2019
39	Landesverband der Jüdischen Gemeinde von NRW		18.07.2019
40	Landschaftsverband Rheinland	Amt für Liegenschaften, Vermittlungs- und Vertragswesen	05.08. + 08.08.2019
44	NEW Netz GmbH	Abteilung Konzernimmobilien	15.07.2019
49	PLEdoc GmbH		17.07. + 25.07.2019
55	Amprion GmbH	Leistungsprojekte	11.07.2019
56	Thyssengas GmbH		11.07.2019
59	Stadtverwaltung Kaarst		09.07.2019
64	Unitymedia NRW GmbH		01.08.2019
66	BAIUD Bundeswehr	Referat Infra I 3	08.07. + 10.07.2019

Keine Stellungnahme gaben folgende Behörden ab:

	Behörde		
5	Bistum Aachen		
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Sparte Verwaltungsaufgaben	
7	BVR Busverkehr Rheinland GmbH		
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		
13	Ev. Kirche im Rheinland	Landeskirchenamt	
15	Ev. Kirche Korschenbroich		
18	Flughafengesellschaft Mönchengladbach GmbH		
19	Stadt Jüchen		
25	Jüdische Kultusgemeinde		
27	Kath. Kirchengemeinde St. Andreas		
32	Kreisbauernschaft Neuss-Mönchengladbach e.V.		
34	Landwirtschaftskammer NRW	Kreisstelle Rhein-Kreis Neuss	
41	Landschaftsverband Rheinland	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	
42	Landschaftsverband Rheinland	Rheinisches Amt für Denkmalpflege	
43	Niersverband Viersen		
45	Ortslandwirt Peter Franzen		
50	Rheinischer Einzelhandel- u. Dienstleistungsverband		
52	RRP Rotterdam Rijn Pijpleiding		
54	Westnetz GmbH		
57	RWE-Power AG	Abt. Bergschäden-Markscheiderei	
58	Stadtverwaltung Grevenbroich		

60	Stadtverwaltung Mönchengladbach		
61	Stadtverwaltung Neuss		
62	Stadtverwaltung Willich		
65	Verkehrsverbund Rhein-Ruhr GmbH		
68	Behindertenbeauftragte der Stadt Korschenbroich	Frau Stein-Ulrich	

B1: Bürger 1, Schreiben vom 31.07.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Es wird angeregt, eine weitere planungsrechtliche Festsetzung festzulegen, um eine unterschiedliche Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und so eine zu große Einheitlichkeit zu verhindern.
2. Es wird gefordert, dass die Bebauungstypen und die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt werden. Grund ist vor allem die Befürchtung, dass die Straße dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht bewältigen kann.
3. Die Anzahl der Stellplätze soll verbindlich festgesetzt werden, um einem Parkplatzproblem vorzubeugen.
4. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Stichstraßen sind mit 5 Meter Breite eingeplant. Hier entstehen keine weiteren Möglichkeiten, ein Auto abzustellen. Selbst wenn im Idealfall jeder Hausbewohner seine Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt bekommt- vorausgesetzt er nutzt seine Garage nicht als Kellerersatzraum - müssen alle Besucher auf der Straße parken. Es wird befürchtet, dass die ausgewiesenen Parkplätze auf der Parzelle 144 für die Besucher nicht ausreichen werden und somit ein Verkehrschaos entsteht. Aus diesem Grund sollten die Anliegerstraßen so angelegt sein (vgl. bestehende Anliegerstraße auf dem Flurstück 15 [Anmerkung der Verwaltung: hier ist wohl Flurstück Nr. 499 gemeint]), dass auch Autos auf der Straße abgestellt werden können und so die Straße "Am Hommelshof" entlastet wird.
5. Bei der ausgewiesenen Stichstraße, die an das Flurstück 15 [Anmerkung der Verwaltung: hier ist wohl die Grundstücksgrenze zu der bestehenden Bebauung gemeint] grenzt, appellieren die Stellungnehmer an die Stadt, diese Planung nicht umzusetzen. Die Anwohner der Häuser „Am Hommelshof 55 bis 61“ werden hier nach Auffassung der Stellungnehmer benachteiligt.
6. Das an den zweiten Privatweg angrenzende Baufenster soll mit vier Reihenhäusern bebaut werden. Die Stadt möchte hier bezahlbaren Wohnraum fördern. Die geplante Grundstücksgröße wird als zu klein angesehen.
7. Was die städtische Fläche S1 betrifft, wird die Frage gestellt, wer langfristig die Pflege der Wiese, der Stellplätze und der Obstbäume übernimmt. Es wird befürchtet, dass vermehrt Schädlinge im Raum dadurch auftreten.

Erörterung/Abwägung:

1. Zur Straße hin entstehen drei unterschiedliche Kopfbauten, die durch die festgesetzten unterschiedlichen Gebäudetypen unterschiedlich ausfallen müssen. Es wird ein Einzelhaus neben einer Doppelhaushälfte neben einem Reihen-Endhaus stehen. Eine Einheit-

lichkeit ist hierdurch ausgeschlossen. Es sind die Gebäudetypen festgesetzt, weitere Festsetzungen sind zur Differenzierung nicht erforderlich.

2. Die Gebäudetypen sind jeweils festgesetzt. Gleichzeitig ist festgesetzt, dass pro Grundstück nur eine Wohnung zulässig ist. Da zudem auch die Baukörper durch die Baugrenzen eng umfassen sind, ist eine Erhöhung der Wohneinheiten nicht möglich.
3. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung weist ausreichende Stellplatzzahlen und entsprechende Flächen aus. Sollte auf den öffentlichen Raum zu starker Parkdruck in Folge ausgeübt werden, kann dem mit Mitteln der Verkehrsordnung entgegengewirkt werden. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, eine Festsetzung der Anzahl der Stellplätze zudem rechtlich nicht möglich.
4. Das Parken der Besucher auf der Straße ist der Regelfall für alle Wohngebäude. Die befürchtete Zweckentfremdung von Garagen findet auch im Bestand statt. Sollte auf den öffentlichen Raum zu starker Parkdruck in Folge ausgeübt werden, kann dem mit Mitteln der Verkehrsordnung entgegengewirkt werden. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.
5. Für die wenigen Wohneinheiten, die in der Planänderung geplant werden, sind die vorgesehenen Parkplätze auf dem öffentlichen Parkplatzgrundstück mehr als ausreichend für Besucher. Die Zweckentfremdung durch Bewohner kann durch Verkehrsordnung, etwa Parkscheibe, mit entsprechender Kontrolle, verhindert werden. Dies gilt auch für die Bestandsnutzungen.
6. Die befürchtete erhöhte Belästigung entsteht nicht, da im Gegenzug der Lärmpegel an der Grundstücksgrenze durch die Schallschutzwirkung der geplanten Schallschutzanlagen etwa bei Haus 57 von 59 dB(A) tagsüber auf unter 52 dB(A) tagsüber reduziert wird. (der Bezugsparagraf § 51Abs.7 der alten LBauO NW ist nicht mehr anzuwenden). Die Schirmwirkung entspricht damit von der Wahrnehmung etwa einer Viertelung der Verkehrsmenge auf der Landesstraße. Es entsteht ein erheblicher lärmtechnischer Vorteil für die Nachbargrundstücke. Der geringfügige Erschließungsverkehr auf dem Stichweg von vier Wohneinheiten ist dagegen untergeordnet.
7. Die Grundstücke weisen nach der Architektenplanung, die dem Bebauungsplan folgt, Größen von 186-299 m² auf. Für kleine städtische Reihenhäuser entspricht dies häufig angebotenen Größen, die aus Gründen der Flächensparsamkeit zu vertreten sind. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen und Anzahlen von Wohneinheiten je Baufeld fest. Die städtische Fläche wird von der Stadt Korschenbroich unterhalten.

Beschluss:

1. Durch Festsetzung der unterschiedlichen Gebäudetypen wird der Stellungnahme gefolgt.
2. Der Stellungnahme wird gefolgt.
3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung/Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Durchführung der Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/7 „Am Hommelshof“ beschlossen. Die Offenlage und parallel die Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 12. Juli bis einschließlich 12. August 2019 durchgeführt.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Rat entsprechend der im Beschlussvorschlag dargelegten Ausführungen die Abwägung zu den Anregungen zu empfehlen.

Finanzierung:

- keine finanzielle Auswirkung
 finanzielle Auswirkung

Anlagen:

Mitgezeichnet von

Venten, Marc
Onkelbach, Georg
Hoffmans, Dieter