

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/1 „Raderbroich“



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

Bearbeitungsstand: erneute Offenlage

## Begründung

06.09.2019

### Bearbeitung:

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtentwicklung,  
Planung und Bauordnung

Bauass. Dipl.-Ing. Kerstin Wild

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich

### Entwurf

## 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsanlass und -erfordernis .....	4
2.2	Alternativenprüfung .....	4
2.3	Aufstellungsverfahren .....	4
2.4	Gesetzliche Grundlagen.....	6
2.5	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.6	Übergeordnete Planung .....	7
2.6.1	Regionalplan .....	7
2.6.2	FNP .....	7
2.6.3	Landschaftsplan .....	8
2.6.4	Baunutzungsverordnung.....	8
2.6.5	Fachplanungen.....	8
2.7	Räumliche und Strukturelle Situation .....	9
2.7.1	Lage im Gemeindegebiet .....	9
2.7.2	Umfeld Plangebiet.....	9
2.7.3	Aktuelle Nutzung / Planungsrecht.....	9
2.7.4	Eigentumsverhältnisse .....	11
2.7.5	Anbindung .....	11
2.7.6	Denkmalschutz .....	11
2.7.7	Immissionsschutz.....	12
2.7.8	Altlasten/Bodenschutz .....	12
2.7.9	Geophysik.....	12
2.7.10	Baugrundverhältnisse.....	13
2.7.11	Grundwasser.....	13
2.7.12	Geländehöhe.....	14
2.7.13	Kampfmittel.....	14
<b>3</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans (Abwägung und Begründung).....</b>	<b>16</b>
3.1	Grundzüge der Planung .....	16
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
3.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
3.2.3	Bauweise .....	17
3.2.4	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	17
3.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	18
3.2.6	Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen .....	18
3.2.7	Geltungsbereich .....	18
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
3.4	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	18
3.5	Erschließung.....	18
3.6	Ver- und Entsorgung.....	18
3.7	Immissionsschutz.....	19
3.8	Umweltbelange /Natur und Landschaft .....	19
3.8.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	19
3.8.2	Artenschutz .....	19



Begründung

3.8.3	Klimaschutz/Energieeinsparung .....	19
3.9	Flächenbilanzierung .....	19
3.10	Realisierung der Planung .....	19
3.11	Haushaltswirksamkeit der Planung .....	19
<b>4</b>	<b>Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>20</b>
4.1	Literaturverzeichnis.....	20
4.2	Abbildungsverzeichnis .....	20
4.3	Tabellenverzeichnis .....	20
<b>5</b>	<b>Anlage Protokoll Artenschutzprüfung .....</b>	<b>21</b>



## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Planungsanlass und -erfordernis**

Im Bebauungsplan Nr. 10/1 „Raderbroich“, der 1967 in Kraft getreten ist, ist eine Spielplatzfläche durch eine Änderung aus dem Jahr 2008 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfbegegnungsstätte“ festgesetzt. Die Verwaltung hat nach Prüfung der Nutzung öffentlicher Flächen festgestellt, dass dieses Grundstück einer Innenverdichtung zugänglich wäre. Um dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden, sind solche untergenutzten Flächen für eine bauliche Entwicklung besonders geeignet.

Für diese Fläche soll eine Wohnbaufläche festgesetzt werden, so dass nach erfolgter Änderung eine Vermarktung erfolgen kann.

### **2.2 Alternativenprüfung**

Planungsalternativen wurden im Entwurfsstadium geprüft. Hier wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt, die bewertet wurden. Zudem stellt die Beibehaltung der bisherigen Nutzung (die untergenutzte „Dorfbegegnungsstätte“) als Null-Variante eine Alternative dar, die ebenfalls in die Bewertung eingeflossen ist. Unter Beachtung des Planungsgrundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und aufgrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs in Korschenbroich stellt diese Variante jedoch keine adäquate Lösung für das Gebiet dar. Hier soll das Potenzial zur Nachverdichtung genutzt werden, um gemäß § 1a Absatz 2 BauGB zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen. Die städtebaulichen Entwürfe wurden hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit und erforderlichen Flächenversiegelung geprüft und bis zur Umsetzung in den Rechtsplan optimiert. Standortalternativen gibt es in diesem Fall nicht, da das Ziel der Nachverdichtung sonst nicht erreicht werden könnte.

### **2.3 Aufstellungsverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 06.10.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/1 „Raderbroich“ beschlossen.

Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die bei Durchführung des Bebauungsplans versiegelte Fläche weniger als 20.000 qm beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen. Zudem muss der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beläuft sich auf 661 qm. Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt somit unter 20.000 qm.

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

Im Stadtgebiet Korschenbroich und im unmittelbaren Umfeld liegt kein Natura 2000-Gebiet. Es liegen demnach keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Begründung

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

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund des hohen Interesses der Öffentlichkeit wurde jedoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Dies ist für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens unschädlich.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28.09.2017 beschlossen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege in seiner Sitzung am 14.12.2017 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Ausgestaltung der Festsetzungen vorgegeben.

Anregungen gingen insbesondere zur verkehrlichen Erschließung und der Höhenentwicklung des Baukörpers ein. Auch wurden Aussagen zur eigentumsrechtlichen Situation des Grundstücks getroffen, die jedoch für das Bebauungsplanverfahren unerheblich sind.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet, über den der Ausschuss in seiner Sitzung am 22.02.2018 beraten hat. Im Anschluss daran wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Während der Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen ein, die allerdings nicht zu einer Änderung der Planung führten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen insbesondere der Anlieger eingegangen. Die eingegangenen Anregungen beziehen sich auf folgende Punkte:

Zufahrt zum geplanten Baugrundstück

- für die Zufahrt vom Nöhlenweg, weil Holzweg und Flachsbleiche in einem Wendehammer enden, Hauseingänge auf Holzweg und Flachsbleiche
- gegen die Zufahrt vom Holzweg, weil Hauseingänge auf dem Holzweg, Wegfall der Parkmöglichkeit vor der Garage Haus Nr. 5, keine Ausweichmöglichkeit für Fußgänger
- gegen die Zufahrt vom Nöhlenweg, aufgrund der Länge und der geringen Breite, sowie der vorhandenen Heckenbepflanzung
- für die Zufahrt über die Flachsbleiche, da nur ein Hauseingang betroffen
- gegen die Zufahrt über die Flachsbleiche, wegen der Bäume

Wirkung des neuen Baukörpers

- Erdrückende Wirkung

Nutzung des Grundstücks als Spielplatz oder Erhalt der Dorfbegegnungsstätte

- für den Erhalt der Freifläche
- Historische Entwicklung des Grundstücks

Fällung der vorhandenen Vegetation

- für die Fällung
- gegen die Fällung

Begründung

Stellplatzsituation vor Ort

- Zusätzliche Stellplätze gewünscht
- Heutige Situation kritisch

Fahrverbot auf dem letzten Stück des Holzweges

- Gegen ein Fahrverbot, wegen dem Bestandsschutz für das bestehende Haus

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, die Lage der Garage zu ändern. Eine Zufahrt soll nun über die Flachsbleiche erfolgen. Dies führt zu folgenden Änderungen an der Planzeichnung und an den textlichen Festsetzungen:

- Änderung der Lage des Garagenstandortes
- Änderung der textlichen Festsetzung zu Garagen und Stellplätzen
- Ergänzung einer Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und damit einhergehende Erweiterung des Plangebietes

Zudem wurde die Begründung redaktionell überarbeitet. Insbesondere wurden Angaben zu Kampfmitteln, zu Starkregenereignissen und zum städtebaulichen Entwurf und der Erschließung ergänzt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege wird in seiner Sitzung am 17.09.2019 über die geänderten Planunterlagen und eine erneute Offenlage beraten.

## **2.4 Gesetzliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert mit Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

## **2.5 Räumlicher Geltungsbereich**

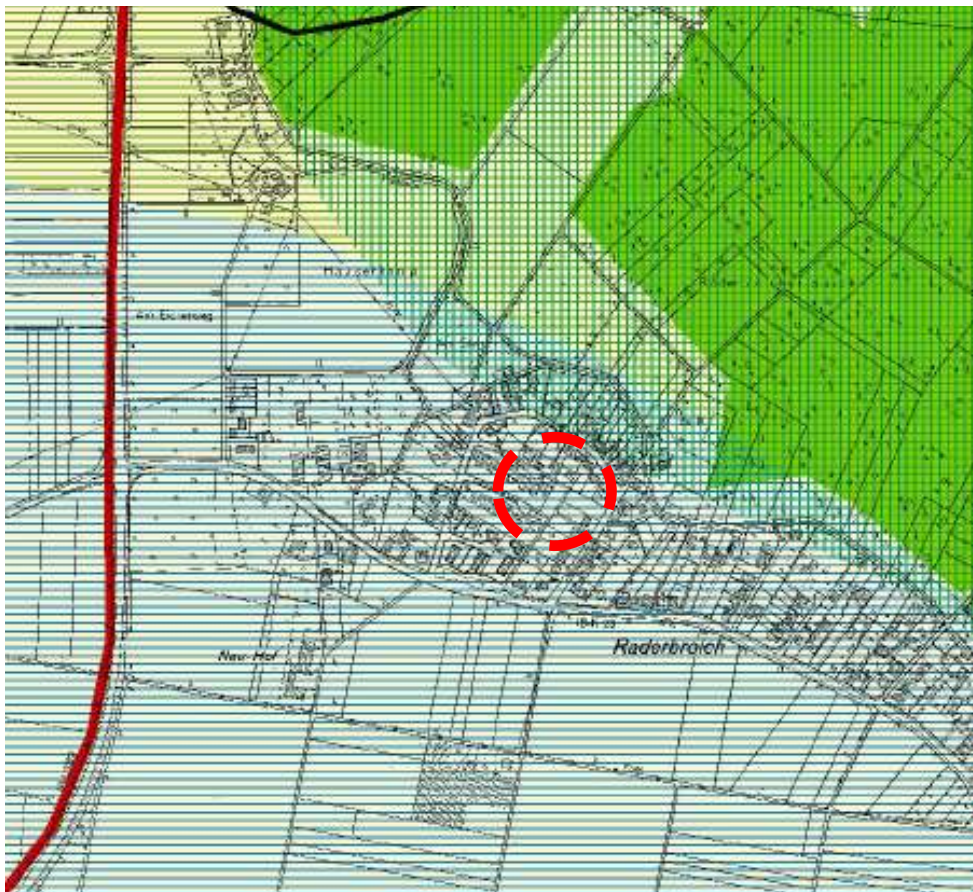
Von der Planung tangiert werden die Flurstücke Gemarkung Korschenbroich, Flur 6, Nr. 219tlw., 220 und 222.

Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) Rossié zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist August 2017.

## 2.6 Übergeordnete Planung

### 2.6.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, GEP, 2000) weist den Bereich als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit Grundwasser- und Gewässerschutz aus. Im Rahmen der Entwicklung kleinerer Ortsteile ist es hier möglich von den Ausweisungen des Regionalplans abzuweichen.



**Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab, rote Markierung=Plangebiet.**

### 2.6.2 FNP

Das Plangebiet ist im seit 1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

Begründung

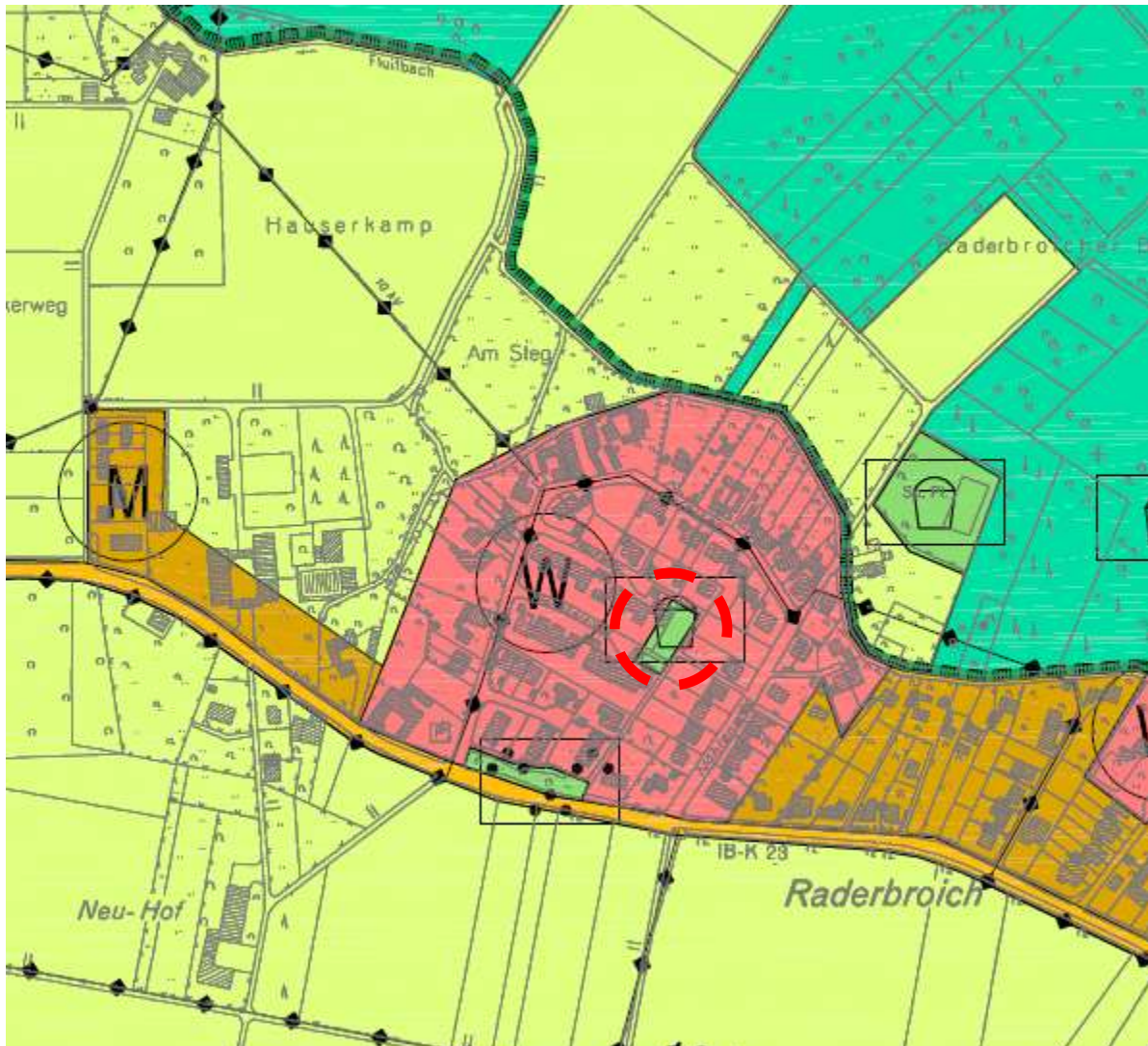


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab, rote Markierung= Plangebiet.

### 2.6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### 2.6.4 Baunutzungsverordnung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/1 „Raderbroich“ gilt die Baunutzungsverordnung von 2017.

### 2.6.5 Fachplanungen

#### a. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Das Plangebiet liegt ca. 3 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach. Es kann zu Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach kommen.

An einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,6 dB(A) ermittelt.





Begründung

### **b. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof.

### **c. Anschluss- und Benutzungszwang**

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

## **2.7 Räumliche und Strukturelle Situation**

### **2.7.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Raderbroich im nördlichen Teil des Stadtgebiets in überwiegend bebauter Ortslage.

### **2.7.2 Umfeld Plangebiet**

Das Plangebiet ist von teilweise noch ländlich geprägter Wohnbebauung umgeben. Im Norden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Raderbroicher Busch“.

### **2.7.3 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht**

Das Plangebiet ist nicht bebaut. Das aktuelle Planungsrecht setzt einen „Dorfbegegnungsplatz“ fest.

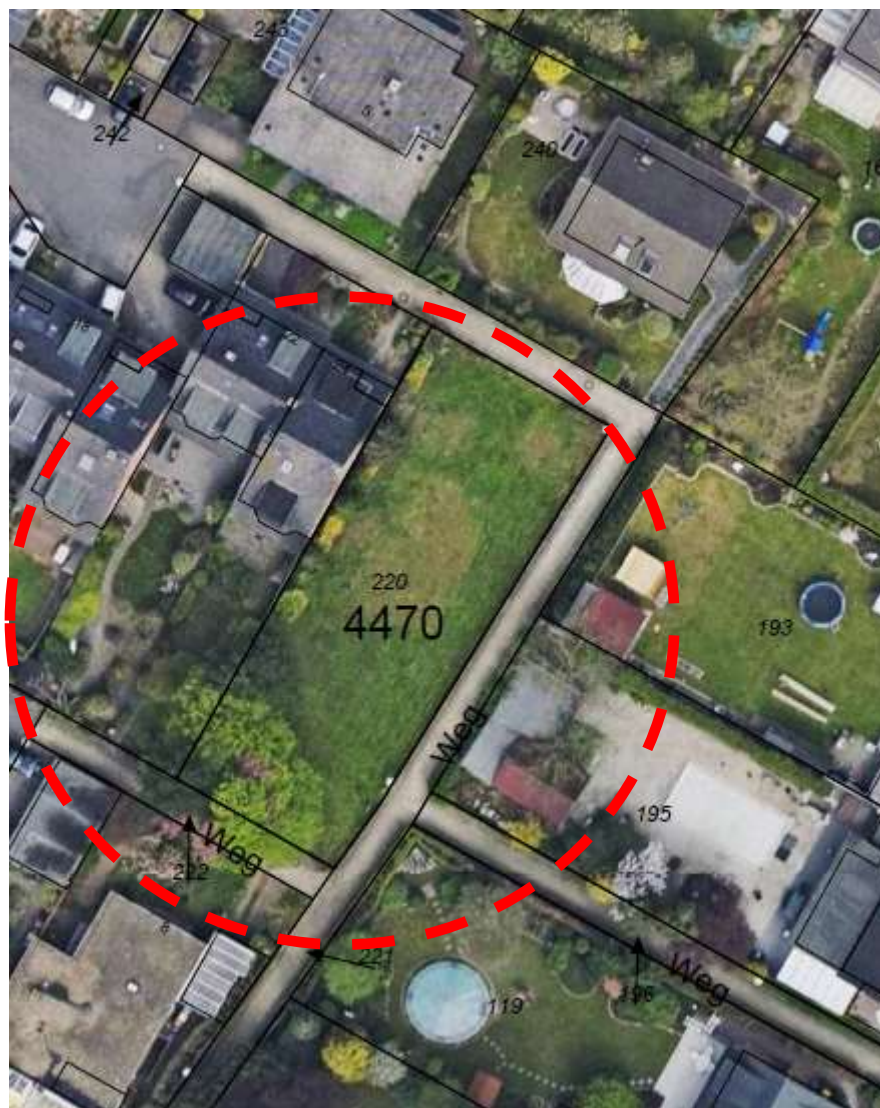


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes, ohne Maßstab, 2013.



Begründung

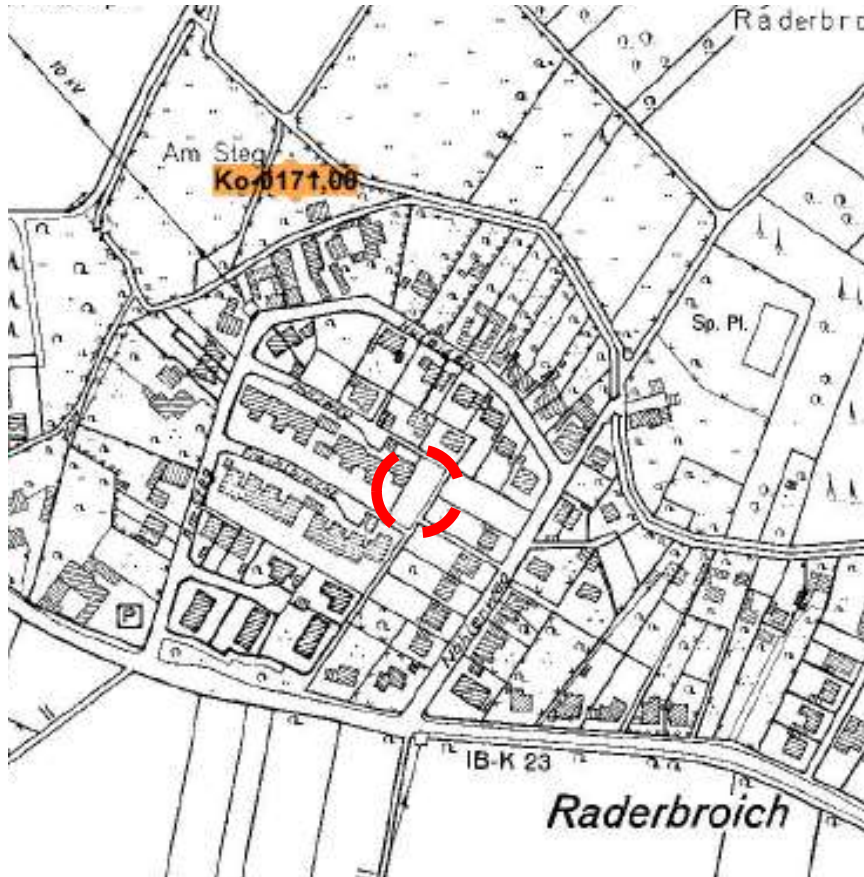
### 2.7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Umfeld des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach. Es ist nicht auszuschließen, dass Beeinträchtigungen durch Fluglärm auftreten.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Störfallbetriebes.

### 2.7.8 Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.



**Abbildung 6:** Auszug aus dem Altlastenkataster, Zugriff über GRAPPA-Online am 03.08.2017, rote Markierung= Plangebiet.

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

Grundsätzlich ist bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### 2.7.9 Geophysik

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete mit relativ flachgründigen Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und

Begründung

geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

### 2.7.10 Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### 2.7.11 Starkregenereignisse



Abbildung 7: Auszug aus der Karte "Überflutungsgefahren im Stadtgebiet infolge von Starkregen", <http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8>, Zugriff am 06.05.2019.

Gemäß der Karte "Überflutungsgefahren im Stadtgebiet infolge von Starkregen" liegt im Plangebiet keine Fläche, die potentiell bei einem 100-jährlichen Ereignis überflutet würde.

### 2.7.12 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den



Begründung

Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/grundwasser/grundwasserstand/>.

Es wird auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen, dem Einbau von industriellen Nebenprodukten und der Nutzung von Erdwärme für Heizung/Klimaanlagen hingewiesen.

### **2.7.13 Geländehöhe**

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhe liegt zwischen 40,48 und 40,74 m NHN.

### **2.7.14 Kampfmittel**

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung (ca. 50 cm) sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

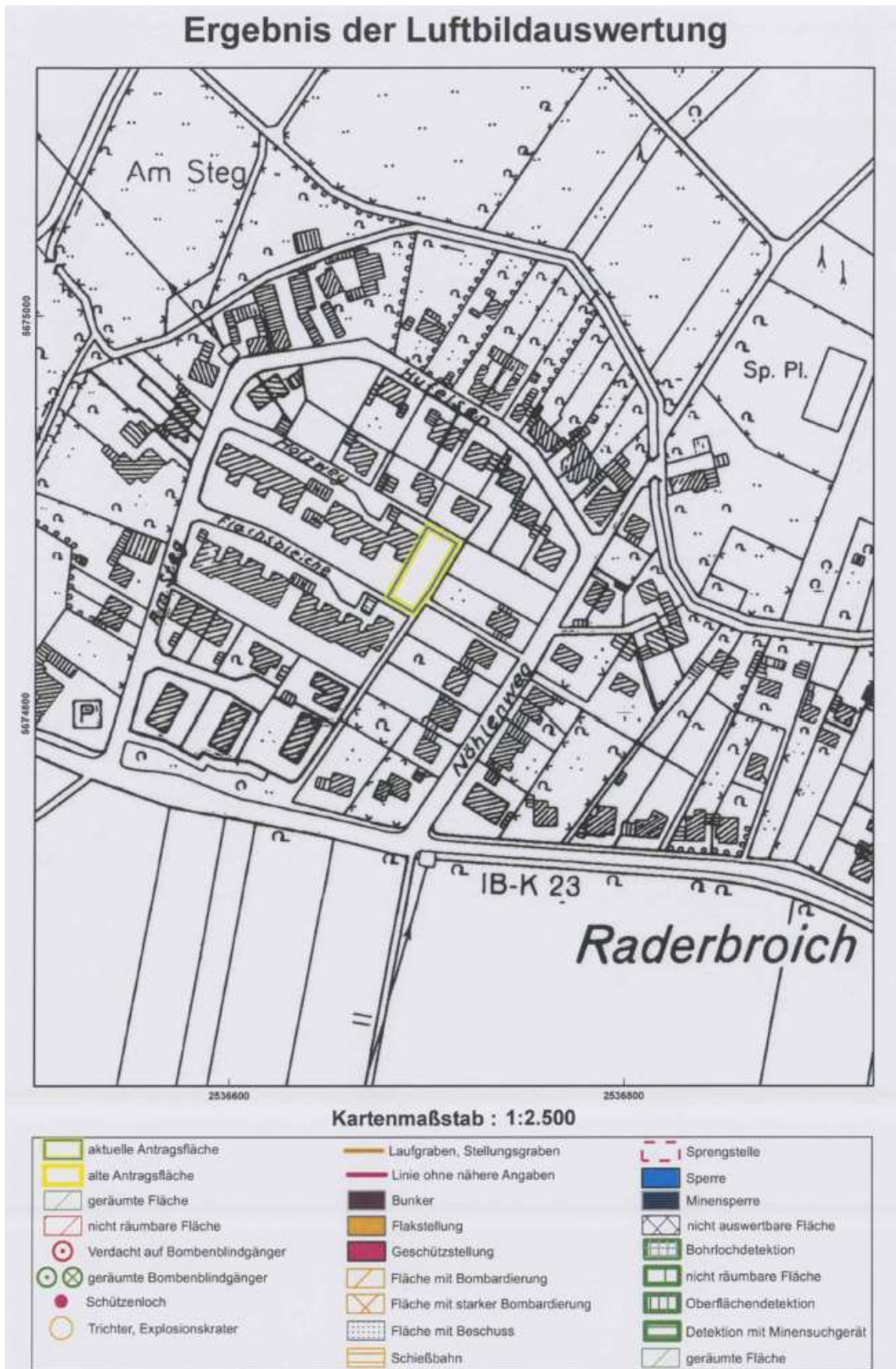


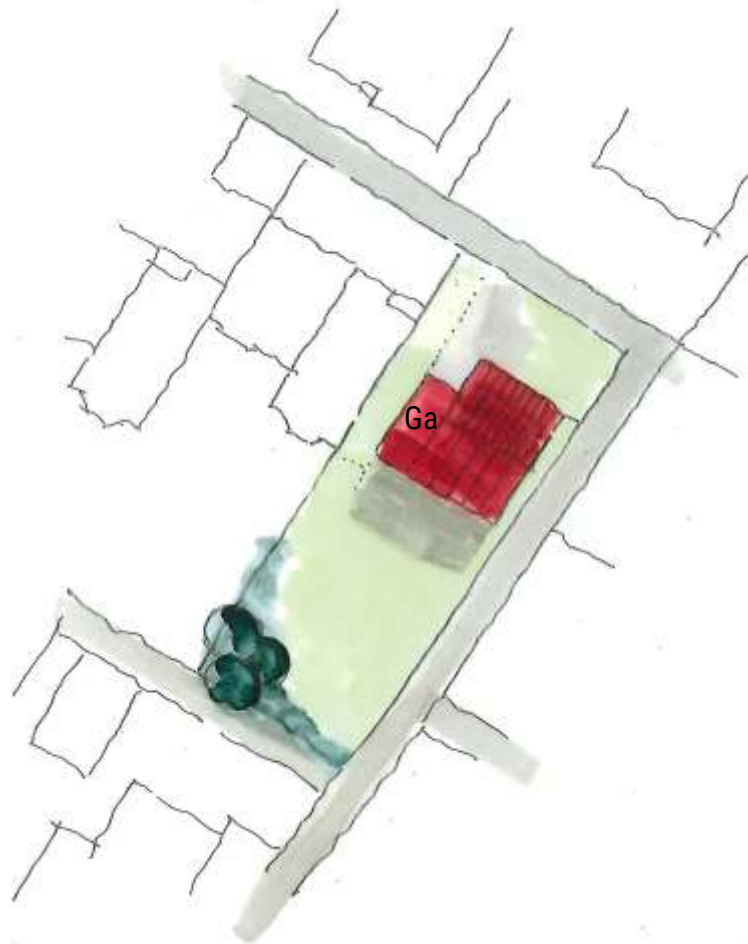
Abbildung 8: Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes, Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 14.01.2008.

### 3 Inhalt des Bebauungsplans (Abwägung und Begründung)

#### 3.1 Grundzüge der Planung

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung einer Wohnbaufläche.

Vorgesehen wird die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus. Hierbei wird entsprechend Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und Erschließungssituation genommen. Insbesondere ist die historische Entwicklung als Teil des angrenzenden Baugrundstücks entscheidend. Hierdurch hat das anliegende Wohnhaus ein Fenster in der Außenwand, die direkt auf der Grundstücksgrenze zum städtischen Grundstück liegt. Um diese Tatsache zu berücksichtigen, soll ein drei Meter breiter Streifen als Abstandsfläche von einer Neubebauung ausgenommen werden. Die Abstandsfläche des Neubaus ist ebenfalls einzuhalten, steht aber für Vorhaben, die in Abstandsflächen zulässig sind, zur Verfügung.



**Abbildung 9: städtebaulicher Entwurf (Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung, Juni 2017.**

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf der Planzeichnung erarbeitet, in den die sich aus der Abwägung ergebenden Belange eingeflossen sind. Hierdurch hat sich insbesondere die Verlagerung des Standortes für die Garage in den südlichen Teil des Plangebietes ergeben (s. zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung).



#### Begründung

Mit dieser Umplanung wurde die Offenlage durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage gingen erneut zahlreiche Anregungen insbesondere zur Zufahrtssituation aus der Öffentlichkeit ein, die zu einer Gegenüberstellung der Argumente für die Zufahrt zum Plangebiet geführt haben.

Auf dieser Grundlage hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschlossen, dass die Garage so anzuordnen ist, dass eine Zufahrt von der Flachsbleiche erfolgt.

In die Planung sind die unter Kapitel 2 erläuterten Rahmenbedingungen eingeflossen. Diese sowie die vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt.

## **3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund des Planungsanlasses gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet festgesetzt.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das übliche Maß der GRZ und GFZ für zweigeschossige Wohngebäude aus § 17 BauNVO wird für dieses Plangebiet übernommen. Es ermöglicht grundstücksbezogen eine dichte Bebauung unter Berücksichtigung des erforderlichen Grünanteils, der die zentrale Lage des Plangebietes im Ortsteil Raderbroich entsprechend würdigt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 49 m NHN (entspricht ca. 8,5 m über dem bestehendem Geländeniveau), die Geschossigkeit auf II festgesetzt, um im Rahmen der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung zu bleiben und die um 1,5 m verspringende Dachgestaltung der angrenzenden Reihenhausbebauung aufzugreifen. Hier wird die niedrigere Firsthöhe festgesetzt, um im Muster zu bleiben. Dennoch ergibt sich eine optische Eingeschossigkeit durch die festgesetzte Traufhöhe von 44,5 m NHN, die ca. einer Höhe von 3,5 m bis 4 m über Geländeniveau entspricht und die Traufhöhe der angrenzenden Reihenhausbebauung aufgreift.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig, um eine Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern.

### **3.2.3 Bauweise**

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem städtebaulichen Entwurf entsprechend festgesetzt und ist entsprechend dem Planungsanlass dimensioniert.

### **3.2.4 Verkehrsflächen**

Im südlichen Bereich wird zur Erschließung des Baugrundstücks eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die hierfür wegfallenden Bäume sind im Rahmen der Baumschutzsatzung auszugleichen.

### **3.2.5 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Die Festsetzung zur Vorgartengestaltung wird aus gestalterischen Gründen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes getroffen. Ebenso soll der Erhalt des Baumes im südlichen Teil des Plangebietes die Durchgrünung sichern. Hierdurch soll das Stadtbild aufgewertet werden und eine attraktive Wohnlage geschaffen werden.

### **3.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen für Garagen oder Garagen zulässig. In den übrigen Bereichen sind Stellplätze und Garagen aus gestalterischen und landschaftspflegerischen Gründen ausgeschlossen. Dies dient der Freihaltung der restlichen Grundstückflächen von Stellplätzen.

### **3.2.7 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt NHN.

### **3.2.8 Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde gewählt, um eine Entwicklung dem Planungsanlass entsprechend zu ermöglichen.

### **3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen und der Gestaltung der Vorgartenbereiche dient der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes und berücksichtigt die landschaftlichen Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Gleichzeitig werden dadurch die gewünschten Blickbeziehungen freigehalten.

### **3.4 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Als Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden die unter Kapitel 2 erläuterten wesentlichen Vorbelastungen und Rahmenbedingungen aufgenommen.

### **3.5 Erschließung**

Die Wohnbebauung wird über die umliegenden Straßen erschlossen. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Wegeverbindung zur Flachsbleiche, die zu diesem Zwecke verbreitert werden soll.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

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

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

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

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Abwassernetz. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird zu prüfen sein, ob eine Rückhaltung für Niederschlagswasser erforderlich wird.

Begründung

### **3.7 Immissionsschutz**

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

### **3.8 Umweltbelange /Natur und Landschaft**

#### **3.8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erfolgt dementsprechend nicht. Gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt.

#### **3.8.2 Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das entsprechende Artenschutzprotokoll verwiesen.

Vor Fällung der Bäume, die im Winterhalbjahr stattfinden muss, ist eine Kontrolle auf planungsrelevante Arten (insbesondere Fledermäuse) durchzuführen.

#### **3.8.3 Klimaschutz/Energieeinsparung**

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

Der Bebauungsplan enthält aber Festsetzungen, die die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien begünstigen (Anordnung der Baufenster ermöglichen eine flexible Ausnutzung, Möglichkeit der Höhenüberschreitung für technische Aufbauten, insbesondere zur Nutzung von regenerativen Energien).

### **3.9 Flächenbilanzierung**

**Tabelle 1: Flächenbilanz, eigene Berechnung.**

Gesamt	661 qm
Reine Wohnbaugebiete	661 qm

### **3.10 Realisierung der Planung**

Grundstücksveränderungen und Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich. Die Teilung des Baugrundstücks erfordert jedoch kein Umlegungsverfahren. Die Erweiterungsfläche für die Erschließung soll freihändig erworben werden.

### **3.11 Haushaltswirksamkeit der Planung**

Es fallen Kosten für die Planung und für den erforderlichen Verkehrsflächenkauf und den Straßenumbau an, die jedoch durch die Vermarktung des Baugrundstücks kompensiert werden.



## 4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

### 4.1 Literaturverzeichnis

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

### 4.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab. ....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab, rote Markierung= Plangebiet. ....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab, rote Markierung= Plangebiet. ....	8
Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes, ohne Maßstab, 2013. ....	10
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/1 "Raderbroich". ....	11
Abbildung 6: Auszug aus dem Altlastenkataster, Zugriff über GRAPPA-Online am 03.08.2017, rote Markierung= Plangebiet. ....	12
Abbildung 7: Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes, Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 14.01.2008. ....	15
Abbildung 8: städtebaulicher Entwurf (Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung, Juni 2017. ....	16

### 4.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz, eigene Berechnung. ....	19
---	----



## 5 Anlage Protokoll Artenschutzprüfung

### A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/1 „Raderbroich“</u>	
Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Korschenbroich</u> Antragstellung (Datum): <u>02.08.2017</u>	
<p>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfbegegnungsstätte“ durch ein Wohnhaus bebaut werden. Die Fläche liegt zentral im Siedlungsgebiet von Raderbroich und umfasst 661m<sup>2</sup>.</p> <p>Es wird inhaltlich auf die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes und hinsichtlich des Artenschutzes auf die beigefügte ASP (Stufe 1) verwiesen.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja      <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p> <p>Es wird inhaltlich auf die beigefügte Dokumentation (ASP, Stufe 1) mit den dortigen Angaben verwiesen.</p>	