

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/7 „Am Hommelshof“

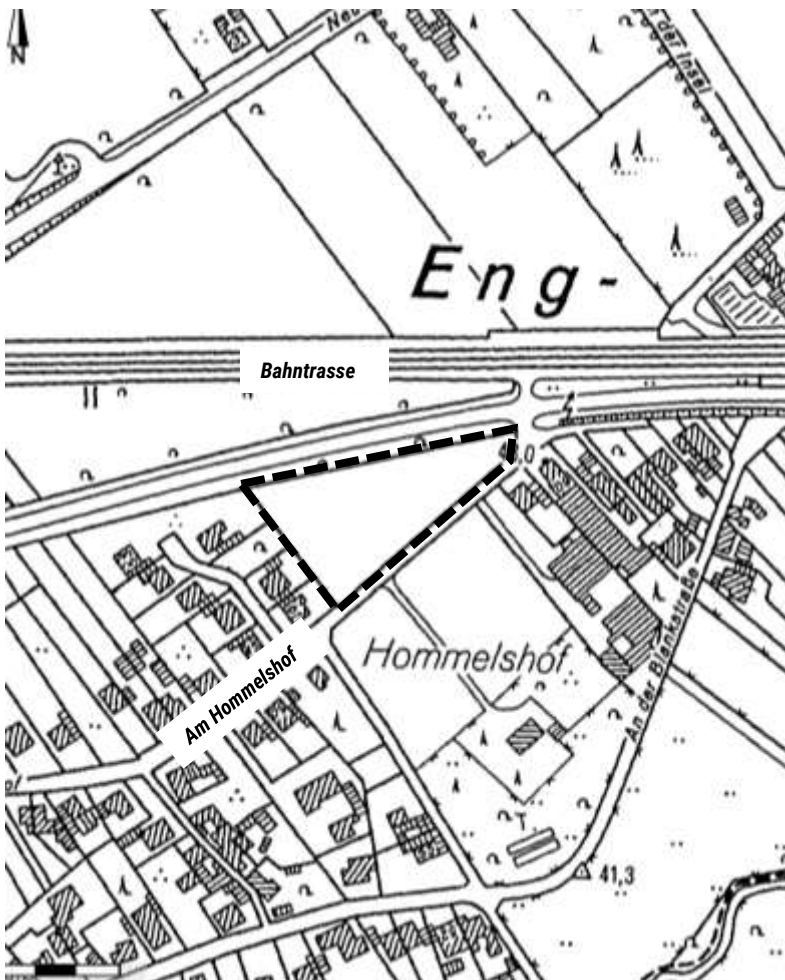


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Begründung

06.09.2019

Bearbeitung:

VSU GmbH

Kaiserstraße 100

52134 Herzogenrath

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen	4
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	4
1.2	Alternativenprüfung	4
1.3	Aufstellungsverfahren	4
1.4	Redaktionelle Überarbeitung.....	6
1.5	Abwägung gem. §4 Abs. 2 BauGB.....	6
1.5.1	Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
1.5.2	Berücksichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	6
1.6	Gesetzliche Grundlagen.....	7
1.7	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.8	Übergeordnete Planung	7
1.8.1	Regionalplan	7
1.8.2	Flächennutzungsplan	8
1.8.3	Landschaftsplan	9
1.8.4	Fachplanungen	10
1.9	Räumliche und Strukturelle Situation	10
1.9.1	Lage im Gemeindegebiet	10
1.9.2	Aktuelle Nutzung / Planungsrecht.....	11
1.9.3	Eigentumsverhältnisse	12
1.9.4	Umfeld Plangebiet.....	12
1.9.5	Anbindung	12
1.9.6	Stadttechnik	12
1.9.7	Denkmalschutz	13
1.9.8	Immissionsschutz	13
1.9.9	Altlasten/Bodenschutz	13
1.9.10	Baugrundverhältnisse.....	13
1.9.11	Grundwasser.....	13
1.9.12	Geländehöhe.....	14
1.9.13	Geophysik.....	14
1.9.14	Starkregenereignisse.....	14
1.9.15	Kampfmittel.....	14
1.9.16	Vorgaben des Straßenbaulastträgers der Landesstraße.....	15
2	Inhalt des Bebauungsplans (Abwägung und Begründung)	15
2.1	Grundzüge und Ziele der Planung	15
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
2.2.4	Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	17
2.2.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
2.2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18



2.2.7	Flächen für Lärmschutzanlagen	18
2.2.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
2.2.9	Bindungen für Bepflanzungen	19
2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung	20
2.4	Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft	21
3	Flächenbilanzierung	22
4	Realisierung der Planung	22
5	Haushaltswirksamkeit der Planung	22
6	Gutachter-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	23
6.1	Gutachten	23
6.2	Abbildungsverzeichnis	24
6.3	Tabellenverzeichnis	24



1 Rahmenbedingungen

1.1 Planungsanlass und –erfordernis

Ein Investor beabsichtigt die Errichtung mehrerer Doppelhaushälften sowie einiger Reihenhäuser im Bereich des Plangebietes. Da das bestehende Planungsrecht von 1971 den aktuellen Anforderungen nicht mehr entspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Besiedlung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10/7 ist bisher nur zum Teil umgesetzt worden. Der längere Stichweg wurde erstellt und alle von dort erschlossenen Grundstücke bebaut. Für den kürzeren geplanten Stichweg konnte bis heute, nahezu 50 Jahre nach Rechtskraft des ursprünglichen Plans, keine Bebauung umgesetzt werden. Insbesondere waren die größeren geplanten Grundstücke mit hohem Anteil an nicht bebaubarer Fläche, die zudem erheblich durch Verkehrslärm belastet sind, nicht zu vermarkten.

Für das Grundstück wurde nun ein umsetzungsfähiges, zeitgemäßes Plankonzept entwickelt, das eine Lärmschutzinfrastruktur berücksichtigt, die auch auf außerhalb des Plangebiets liegende Grundstücke wirkt. Um diese Planungsbelange zu berücksichtigen, wird der Bebauungsplan geändert.

1.2 Alternativenprüfung

Planungsalternativen wurden im Entwurfsstadium geprüft. Hier wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt, die bewertet wurden. Zudem stellt die Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Null-Variante eine Alternative dar, die ebenfalls in die Bewertung eingeflossen ist. Aufgrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs in Korschenbroich und entsprechenden Initiativen der Eigentümer sowie der Beaufschlagung der Fläche mit Verkehrslärm stellt die Null-Variante keine adäquate Lösung für das Gebiet dar. Die städtebaulichen Entwürfe wurden hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit und erforderlichen Flächenversiegelung durch Erschließungsanlagen geprüft und bis zur Umsetzung in den Rechtsplan optimiert.

1.3 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 03.07.2018 über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/07 „Am Hommelshof“ beraten. Der Ausschuss beschloss, diese im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Bebauungsplanänderungen können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) anknüpft und für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und Nutzbarmachung des Plangebiets aufgestellt wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Das Plangebiet liegt im rechtsgültigen FNP der Stadt Korschenbroich innerhalb von Flächen, die als Wohnbaufläche dargestellt sind. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Der Plan entspricht somit den Anforderungen des § 13a, Abs. 1, Satz 1 BauGB.



Bebauungsplanänderungen können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/7 ist ca. 4.600 m² groß. Das beschleunigte Verfahren ist also grundsätzlich möglich, ohne dass eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/7 erfüllt somit die Kriterien für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die geplante Wohnbaunutzung wird nicht von Anlage 1 UVPG berührt. Der Plan entspricht somit den Anforderungen des § 13a, Abs. 1 Satz 4 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Im Plangebiet und auch in direkter Nähe sind keine den Landschafts- und Naturschutz betreffende Festsetzungen vorhanden. Es ist nicht zu befürchten, dass sich die geplante Nutzung negativ auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) auswirkt. Das räumlich nächste FFH Gebiet, die Ilvericher Altrheinschlinge nördlich von Korschenbroich liegt ca. 12 km entfernt. Eine Wirkung des Projektes auf Natura-2000-Gebiete ist ausgeschlossen. Darüber hinaus ist das Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies ist bei der geplanten Wohnnutzung nicht der Fall. Der Plan entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Es kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Dennoch wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.11. bis 14.12.2018 durchgeführt. Es gingen aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen bezogen sich vor allem auf die bauliche Dichte, die Anordnung von Erschließungsanlagen sowie die Versorgung mit Stellplätzen. Auf der Grundlage der Stellungnahmen wurde die Planung überarbeitet.

Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Dementsprechend ist auch keine Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan entstehen, erforderlich.



Nach Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege am 02.07.2019 hat die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 12. Juli bis einschließlich 12. August 2019 stattgefunden.

1.4 Redaktionelle Überarbeitung

Diese Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet. Durch die Abwägung wurden Ergänzungen zu den Themen Gebäudetypen, Anbaubeschränkungszone und Erdbebenzone vorgenommen (s. 2.5).

1.5 Abwägung gem. §4 Abs. 2 BauGB

1.5.1 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es gingen mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die jedoch überwiegend nicht berücksichtigt werden konnten. Eine Forderung nach Festsetzung unterschiedlicher Gebäudetypen war bereits berücksichtigt. Dieser Stellungnahme konnte gefolgt werden.

Insbesondere war die verkehrliche Situation Gegenstand der Stellungnahmen. Die Befürchtungen einer Verschlechterung der Situation wird jedoch seitens der Stadt nicht gesehen, da neben dem neuen Wohngebiet auch zusätzliche öffentliche Parkplätze errichtet werden sollen. Zudem wird durch die vorgesehene Lärmschutzwand die allgemeine Situation der umliegenden Bebauung deutlich verbessert.

1.5.2 Berücksichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

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

Ein weiterer 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. Nachrichtlich wurde das nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen notwendige Sichtdreieck, das vollständig innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt, in die Planzeichnung übernommen.

Die inzwischen vorliegende Berechnung der Starkregengefahrenkarte wurde in die Begründung erläuternd eingefügt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden Anregungen zur Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens einschließlich der darzustellenden Ausbreitungskarten vorgebracht. Auf dieser Grundlage wurde das Schalltechnische Gutachten am 29.08.2019 ergänzt. Die in den Hinweisen erläuternd dargestellten Ausbreitungskarten bei freier Schallausbreitung wurden neu erarbeitet und ausgetauscht. Die textlichen Festsetzungen wurden durch Darstellung einer erläuternden Tabelle nach DIN 4109-1 erweitert. Die Planung ist davon unberührt.



Es wurde darüber hinaus angeregt, Festsetzungen für die Abstände von haustechnischen Anlagen im Außenbereich von schützenswerter Nachbarbebauung zu treffen. Da die Anwendung der DIN 4109-1 verbindlich festgesetzt wurde, ist hierzu ein Hinweis ausreichend, der in die Textfassung aufgenommen wurde.

1.6 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2019, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

1.7 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/7 umfasst eine etwa 0,46 ha große dreieckige Fläche, die

- im Norden durch die L 381,
- im Westen durch die rückwärtige Grenze der Flurstücke der Gemarkung Korschenbroich, Flur 14, Nr. 780, 891, 642, 730,
- im Süden durch die Straße Am Hommelshof

begrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Korschenbroich, Flur 14, die Flurstücke Nr. 143, 144 und 209.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) Kitzhöfer zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist Juli 2018.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass das Planungsziel umgesetzt werden kann.

1.8 Übergeordnete Planung

1.8.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, 2018) weist den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Weiter südlich grenzt Freiraum mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung an das Plangebiet.

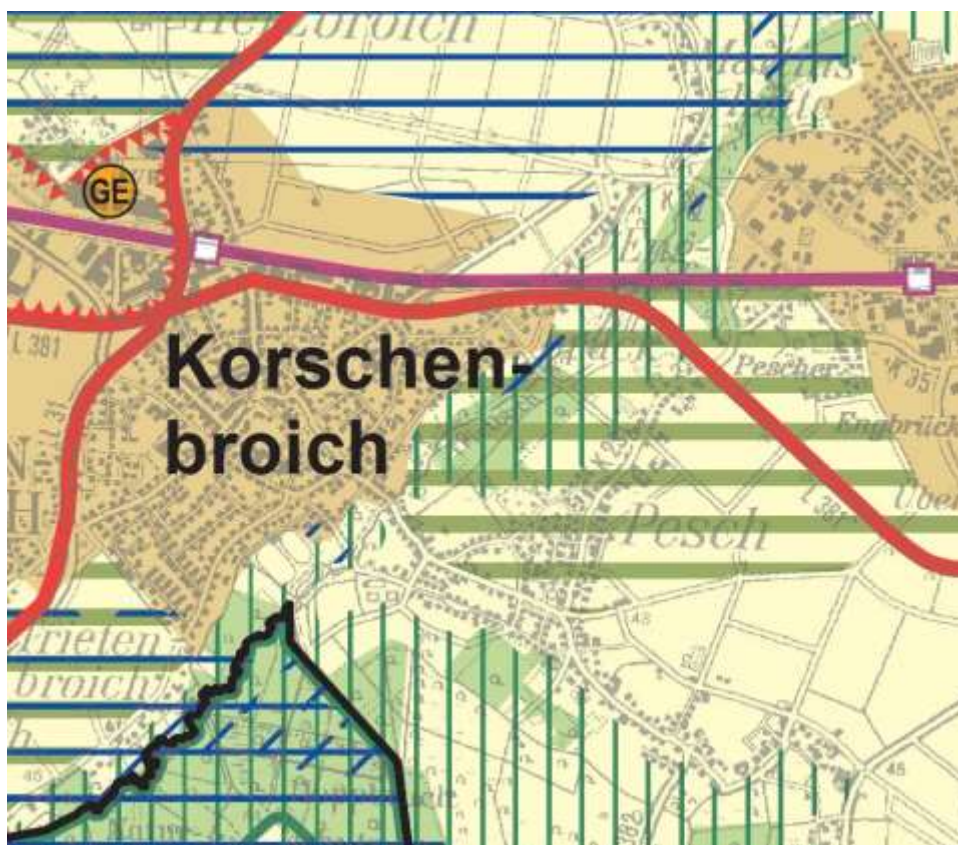


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

1.8.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im seit 1982 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschensbroich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen des Geltungsbereichs soll auch zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Der Flächennutzungsplan muss somit nicht geändert werden.

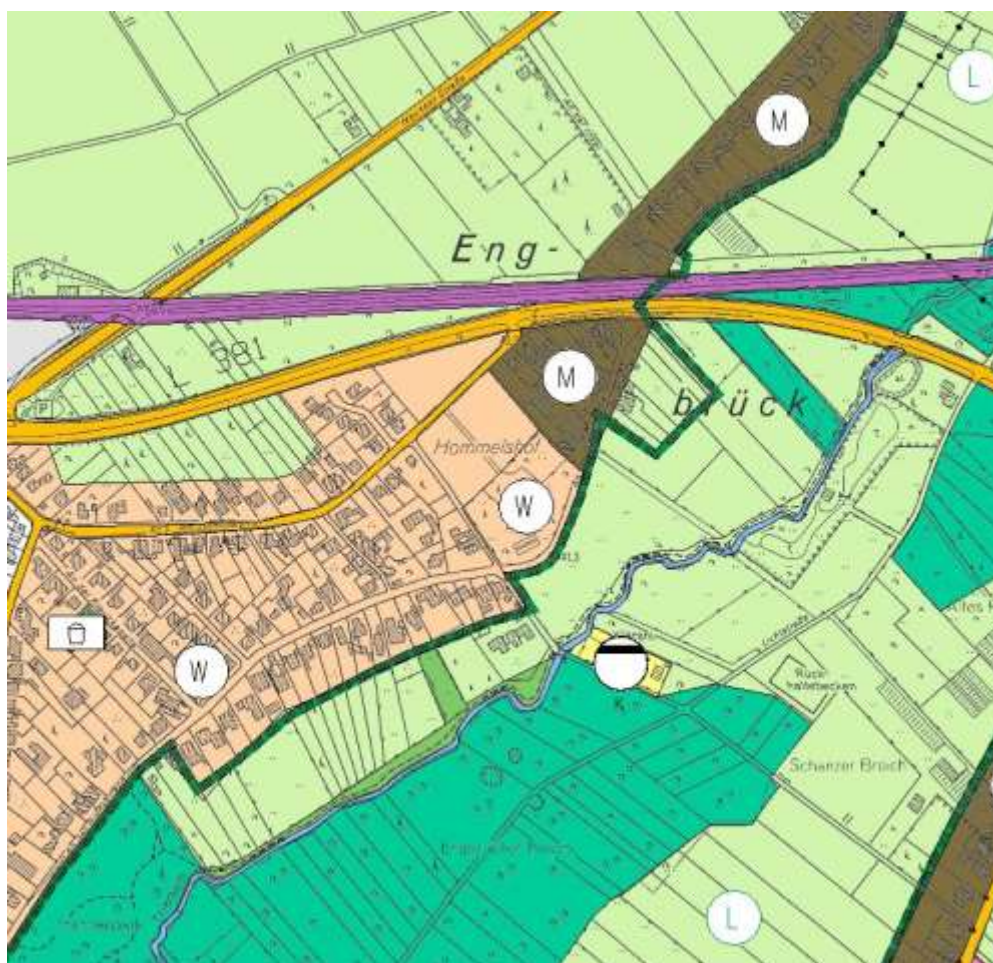


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.

1.8.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/7 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Teilbereich III Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich (Rhein-Kreis Neuss, 1992)

Der Geltungsbereich grenzt indirekt an eine Fläche an, für welche das Entwicklungsziel II: „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ formuliert ist. Durch die Planung wird dieses Ziel nicht gefährdet.

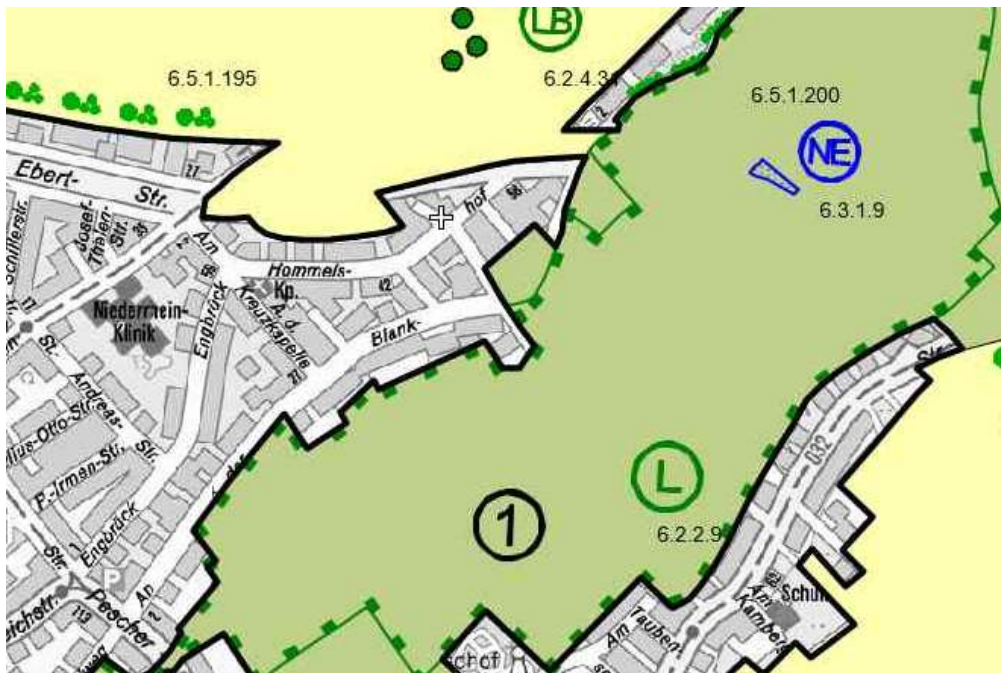


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab.

1.8.4 Fachplanungen

a. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NiederrheinWasser GmbH. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzzoneverordnung sind zu beachten.

b. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

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

c. Anbaubeschränkungszone der Landesstraße 381

Das Plangebiet liegt in der 40 m tiefen Anbaubeschränkungszone nach § 25 StrWG NRW. Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen gefährden oder beeinträchtigen. Es 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. Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

1.9 Räumliche und Strukturelle Situation

1.9.1 Lage im Gemeindegebiet

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

1.9.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist zurzeit Grünland und wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich der Änderung als Reines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO von 1968 zu bewerten.

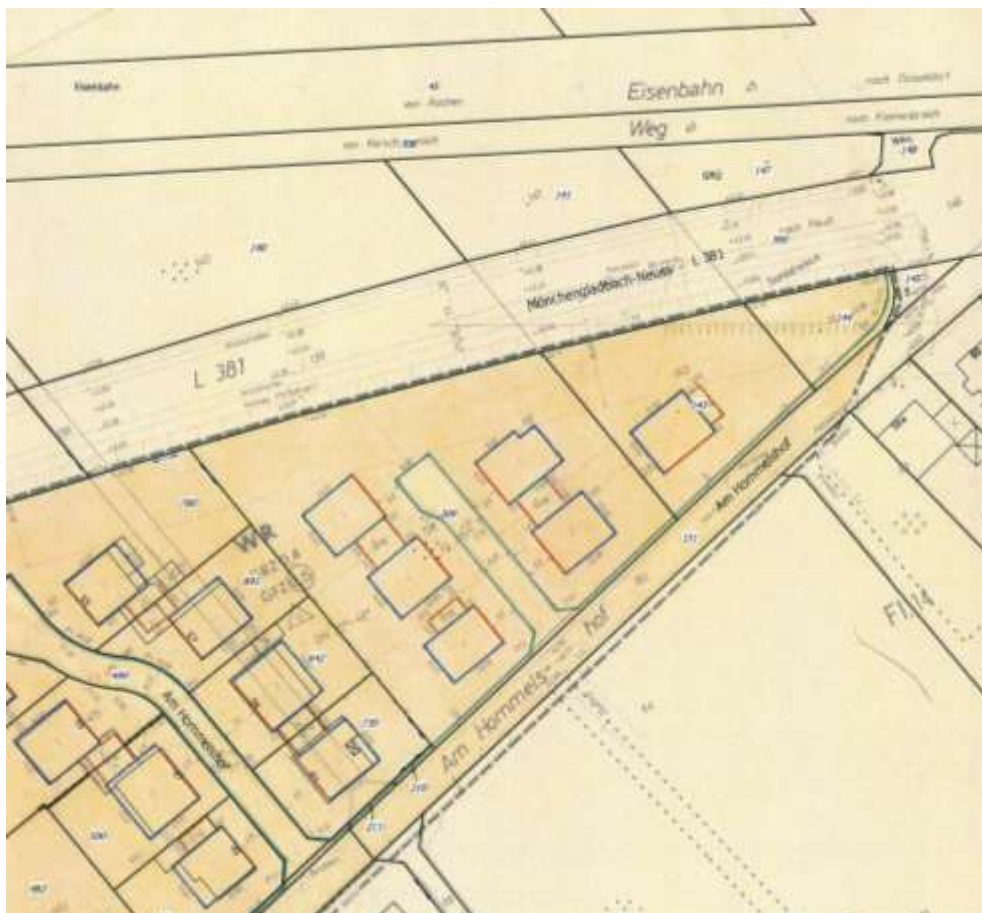


Abbildung 5: Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10/7 "Am Hommelshof", ohne Maßstab.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab.

1.9.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im privaten Eigentum. Die umliegende bestehende Straßenfläche der Straße Am Hommelshof sowie die Parzelle Nr. 144 sind Eigentum der Stadt Korschenbroich, die L 381 gehört dem Land Nordrhein-Westfalen.

1.9.4 Umfeld Plangebiet

Südwestlich und südöstlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet, im Norden befinden sich die L 381 sowie die Bahnstrecke Mönchengladbach-Neuss. Weiter nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Zudem befinden sich östlich eine Schreinerei und ein Lager einer Zimmerei. Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium sind im Ortsteil Korschenbroich vorhanden.

1.9.5 Anbindung

Der Geltungsbereich wird über die angrenzende Straße „Am Hommelshof“ erschlossen. Die Haltestelle der Buslinie 029 liegt in fußläufiger Entfernung. Von hier fährt tagsüber mindestens einmal in der Stunde ein Bus. Der Korschenbroicher Bahnhof ist innerhalb von vier Minuten, der Hauptbahnhof Mönchengladbach in 22 Minuten zu erreichen. Der S-Bahnhaltepunkt in rund 1.200 m Entfernung verbindet der Geltungsbereich mit den umliegenden Städten Mönchengladbach, Neuss und Düsseldorf (S-Bahnlinie S8 Hagen- Mönchengladbach).

1.9.6 Stadttechnik

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



1.9.7 Denkmalschutz

Es werden keine Denkmäler von der Planung tangiert.

1.9.8 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt im Umfeld des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10/35 aus dem Jahr 2013 weist für erstgenannten Verkehrslandeplatz den Messwert (Korschenbroich Zentrum) – Dauerschalldruckpegel im Beurteilungszeitraum Tag – in Höhe von 28,9 dB(A) aus. Nachts findet demnach kein Flugverkehr statt. Dies stimmt mit den derzeitigen Angaben zu den Öffnungszeiten des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach überein.

Auf den Geltungsbereich wirken wesentlich Geräusche aus dem Schienenverkehr auf der DB-Strecke und dem Straßenverkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße (L381) ein.

Nach Auskunft des Landesbetriebs Straßenbau NRW wurden Straßenverkehrszählraten auf der Friedrich-Ebert-Straße (L 381), Zählstecke 48052305, zuletzt im Jahr 2015 erhoben. Prognosedaten liegen nicht vor.

Die Analysedaten zum Bahnverkehr, Straßenverkehr sowie Luftverkehr werden im schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft bsp. aufgeführt.

1.9.9 Altlasten/Bodenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

1.9.10 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet des Niersauenkorridors, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Diese Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen wenig tragfähig. 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 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

1.9.11 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Das Plangebiet ist von Grundwasserabsenkungen betroffen, die durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus verursacht sind. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Geltungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Bei Planungen von Unterkellerungen ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

1.9.12 Geländehöhe

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhe liegt bei rund 42 m NHN.

1.9.13 Geophysik

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

1.9.14 Starkregenereignisse

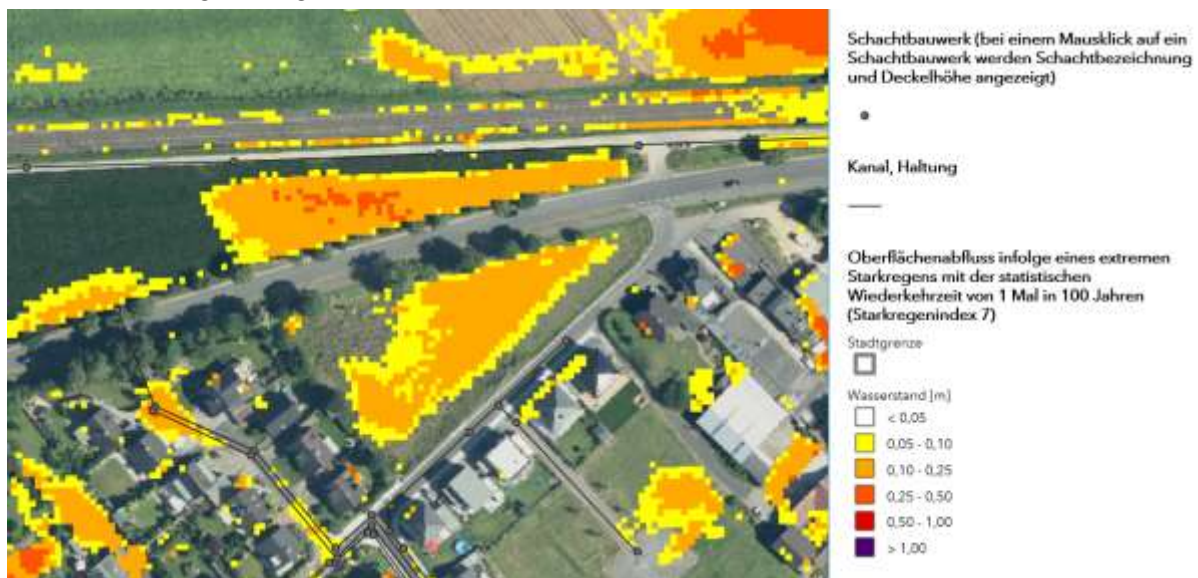


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Städtischer Abwasserbetrieb Korschenbroich, <http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8>, Zugriff am 18.06.2019.

Die Starkregengefahrenkarte weist das Plangebiet als Tiefpunkt aus, so dass sich bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser hier sammelt. Die berechneten Wasserstände im Regenereignis, das alle 100 Jahre auftritt, liegen zwischen 5 und 25 Zentimeter.

1.9.15 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf wurde durchgeführt (Bezirksregierung Düsseldorf 10.07.2019) und ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

1.9.16 Vorgaben des Straßenbaulastträgers der Landesstraße

Das Plangebiet liegt in der 40 m tiefen Anbaubeschränkungszone nach § 25 StrWG NRW. Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Es 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. Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung. Die grundsätzliche Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan ist zulässig, da die Planung unter Mitwirkung des Straßenbaulastträgers zustande gekommen ist.

Nachrichtlich wurde in den Plan das Sichtdreieck gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) eingezeichnet. Es liegt vollständig innerhalb der Straßenfläche der Landesstraße.

2 Inhalt des Bebauungsplans (Abwägung und Begründung)

2.1 Grundzüge und Ziele der Planung

Ziel der 1. Änderung ist die Anpassung der Planung. Hinter einer Lärmschutzanlage werden nun Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser geplant. Dabei werden zwei Stichstraßen vorgesehen, die als private Erschließungsanlage realisiert werden. Die Verkehrsfläche der Straße Am Hommelshof wird an ihrer Nordseite um einen weiteren Gehweg von 1,5 m Breite ergänzt. Darüber hinaus wird die Straßenverkehrsfläche im östlichen Teilbereich um einen öffentlichen Parkplatz erweitert.

Die Planung nimmt gegenüber dem rechtskräftigen Plan eine Diversifizierung der Gebäudetypen vor. Im rechtskräftigen Plan sind sechs Einzelhäuser festgesetzt. Da Einliegerwohnungen nicht ausgeschlossen sind, sind demnach sechs bis 12 Wohneinheiten möglich. Die aktuelle Planung erlaubt 13 große Wohneinheiten. Dies wird vor allem dadurch ermöglicht, dass eine Lärmschutzwand als private Erschließungsanlage den Verkehrslärm von der L 381 abschirmt.

Die Ziele der Planung sind:

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für ca. 13 Familien
- Verbesserung der Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren
- Erhöhung der nutzbaren Wohnfläche durch eine Lärmschutzwand
- Realisierung eines breiteren Gehwegs an der Straße Am Hommelshof sowie Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zum Zwecke des Parkens für ca. 5 öffentliche Parkplätze

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird von Reinem Wohngebiet (WR) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Hierdurch sollen auch andere wohnverträgliche Nutzungen und das Arbeiten am



Wohnstandort ermöglicht werden. Größere Betriebsflächen können jedoch nicht entstehen. Diese sind durch die kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Ausdehnung begrenzt. Grundsätzlich ist die Ausübung freier Berufe im Wohngebiet möglich. Ausgeschlossen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese erzeugen für diesen Standort nicht verträgliche Betriebs- oder Kundenverkehre.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) sowie die Anzahl der Wohnungen bestimmt.

Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 für allgemeine Wohngebiete (entsprechend § 17 BauNVO) wurde festgesetzt, um eine der Art der Nutzung angepasste Bebauung unter Berücksichtigung des erforderlichen Grünanteils, der die Lage des Plangebiets entsprechend würdigt, zu sichern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine Neubebauung, die sich harmonisch in die städtebauliche Situation des Umfeldes einfügt. Im südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“ wurde ein gleichartiges Maß der baulichen Nutzung umgesetzt.

Mit den Festsetzungen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Eine Nutzung weiterer Gebäudeflächen durch Nicht-Vollgeschosse (etwa ein ausgebautes Dachgeschoss) bleibt möglich. Die festgesetzte Gebäudehöhe von ca. 11 m Höhe über Gelände ermöglicht ein zweigeschossiges Haus mit einem geneigten Dach. Damit ein einheitlicher Maßstab vorliegt, wird die festgesetzte Gebäudehöhe gemessen über Normalhöhennull (NHN). Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl beziehen sich nur auf das Haupthaus. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, wie etwa Garagen, sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies wird durch den Gebietscharakter erforderlich, um die notwendigen Erschließungsanlagen realisieren zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung hängt erheblich mit der Zahl der Wohnungen zusammen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch mögliche Bandbreite der Zahl der Wohnungen im Gebäude wird nun auf eine Wohnung reduziert, da die höhere Wohnungszahl durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen möglich wird. Die bisher zulässige Wohnungsdichte auf der Fläche wird anders verteilt, im Gegenzug ist eine Verdichtung durch mehrere Wohnungen pro Grundstück ausgeschlossen.

Die Reihenhäuser haben teilweise keine Garage, bzw. keinen Stellplatz direkt am Haus. Im Nordosten ist ein Garagenhof geplant, der vor allem für die Mittelhäuser der Reihenhausezeile Garagen bereithält. Für den Teil der Reihenhäuser sind Garagen festgesetzt, die über eine gemeinsame Erschließungsanlage erschlossen werden. Ein Teil der Garagen erhält ein eigenes Grundstück, das dem Hauptgebäude zugeordnet werden muss. Hierfür ist eine entsprechende Festsetzung getroffen worden. Diese verteilt auch die notwendige Erschließungsanlage anteilig auf die Grundstücke, die hier Garagen erhalten. Nur so kann die GRZ eindeutig für jedes Grundstück zu gleichen Bedingungen ermittelt werden. Das gilt auch für die privaten Erschließungsflächen. Somit werden der jeweiligen Grundstücksfläche im Sinne des § 19



Absatz 3 BauNVO gem. § 21a Absatz 2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 22 des Baugesetzbuchs hinzugerechnet.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die beabsichtigte Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden kann. Daher wird eine Baugrenze als gebäudekörperumschließende Form ohne Nebenanlagen festgesetzt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster mit Ausnahme der mit S1 bezeichneten Fläche zulässig. Die Baufenster wurden so gewählt, dass die Lage der Gebäude nur wenig variabel ist, hierdurch soll eine klare städtebauliche Form entstehen, welche die beabsichtigte Gruppierung in zwei Gebäudegruppen deutlich ablesbar macht. Die Fläche für Einzelhäuser wird an der Straße am Hommelshof angeordnet, um den gegenüber liegenden Einzelhäusern ein adäquates Gegenüber zu geben. Gleichzeitig wird der Übergang zu den weiter nördlich liegenden Doppel- und Reihenhäusern eingeleitet.

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten oder Kellerersatzräume) soll ermöglicht werden. Diese Bauteile sind in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit hängt auch davon ab, ob landesrechtliche Vorschriften dem einzelnen Vorhaben entgegenstehen (Gebäudeabstände).

Innerhalb der mit S1 bezeichneten Fläche sind Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sowie bauliche Einfriedungen nicht zulässig; sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 43,8 m NHN zulässig. Die Festsetzung hält den Raum von Bebauung frei, der für das im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Sichtdreieck der Landesstraße 381 erforderlich ist. Zwar ist durch geänderte Höchstgeschwindigkeiten nur noch ein kleineres Sichtdreieck erforderlich, jedoch wurde für die Fläche sowohl ein Gebäudeverbot als auch ein Verbot höherer Bepflanzung festgesetzt, so dass keine Sichthindernisse realisiert werden können. Das festgesetzte Sichtdreieck ist in dieser Form nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen nicht zwingend notwendig, verbessert jedoch die frühzeitige Einsichtnahme in den Knotenpunkt und trägt daher zur höheren Verkehrssicherheit bei. Die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes ist dadurch nicht eingeschränkt.

2.2.4 Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um eine effiziente Erschließung zu erreichen und möglichst zusammenhängende, nicht befestigte Flächen zu erhalten.

Die Erschließungstichstraßen sind Privatflächen und besitzen keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Aus diesen Gründen, um eine Entleerung zu gewährleisten, sind die Mülltonnen am Abholtag in unmittelbare Nähe zur Straße am Hommelshof zu verbringen und im Bereich der Privatstraße aufzustellen. Die Regelungen richten sich nach der Abfallentsorgungssatzung.



2.2.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung fehlt der Straße Am Hommelshof noch ein Gehweg. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist hier eine Fläche von 1,0 m Breite festgesetzt, dies ist für den erwarteten Fußgängerverkehr zu wenig und entspricht nicht den Vorgaben für barrierefreies Bauen, so dass nunmehr 1,5 m Breite festgesetzt werden. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgängerverkehr festgesetzt.

Das Flurstück 144 im Eckbereich der L 381 soll als Parkplatz genutzt werden. Daher wird diese Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist auch die Verlängerung des anschließenden Fußwegs zulässig, der bis zur L 381 geführt werden soll.

2.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Bebauung soll über zwei private Erschließungsanlagen sowie über einen Garagenhof erschlossen werden. Die Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 5 m geplant. Die Breite ist mindestens erforderlich, um in einen senkrecht dazu liegenden etwa 3,0 m breiten Parkplatz einzuparken. Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgung festgesetzt. Die Erschließungsfläche für die Garagen ist 6,5 m breit geplant. Die größere Breite ist wegen der seitlichen Wände der Garagen notwendig, die ohne Vorfläche an die Erschließungsfläche anschließen.

2.2.7 Flächen für Lärmschutzanlagen

Für die Ermittlung der Lärmwirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass dieser Begründung beigelegt ist (Ingenieurgesellschaft bsp, Düsseldorf: Schalltechnisches Gutachten nach DIN 18005, Oktober 2018, einschließlich der Ergänzung vom 29.08.2019). Nach dem Gutachten wurden die Höhe der Lärmschutzwand festgesetzt sowie ergänzende Festsetzungen getroffen, die für einen umfassenden Schallschutz sorgen.

Festsetzungen zum aktiven Schallimmissionsschutz:

Im nutzbaren Außenbereich (Terrassen, Garten) sollen Außenlärmpegel (Beurteilungspegel) am Tag 55 dB(A) nicht überschreiten. Zur ausreichenden Abschirmung der Gebäude und der Außenbereiche gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Friedrich-Ebert-Straße/L381 und dem Schienenverkehrslärm der DB-Strecke Mönchengladbach-Neuss ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zur Friedrich-Ebert-Straße erforderlich. Die Lärmschutzwand muss gemäß schalltechnischem Gutachten mindestens 3,5 m über GOK (Geländeoberkante) hoch sein. In der Planzeichnung ist die Lage der Schallschutzwand durch Liniensymbol festgesetzt. Die Höhe ist darüber hinaus in regelmäßigen Abständen als NHN-Höhe in der Planzeichnung festgesetzt. Die Lage wurde so gewählt, dass mögliche Pflegearbeiten auf der Nordseite der Wand auf den Wohngrundstücken durchgeführt werden können und nicht die Verkehrsanlage der Landesstraße für die eigentlichen Arbeiten in Anspruch genommen werden muss. Diese ist nur für das Erreichen der Lärmschutzwand erforderlich.

Die Lärmschutzwand ist als bedingte Festsetzung nach 9 Abs. 2 BauGB spätestens vor Bezug der ersten Wohnung vollständig fertig zu stellen. Hinsichtlich ihrer schalltechnischen Güte muss die Schallschutzwand eine flächenbezogene Masse von mindestens 40 kg/m² und ein



Schalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen. Damit kann die Wand als Mauer oder als Gabionenwand erstellt werden.

Festsetzung der zeitlichen Reihenfolge

Für die Nutzung der den Gebäuden zugeordneten Freiflächen in der angestrebten Qualität (unter 55 dB(A) am Tag) ist die Lärmschutzwand allein nicht ausreichend. Daher müssen, als bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, sowohl der Garagenriegel im östlichen Bereich des Geltungsbereichs als auch die geplanten Doppelhaushälften mit Garagen als Lückenschluss entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vor Bezug der ersten Wohnung fertig gestellt sein. Die Flächen sind in der Planzeichnung mit dem Liniensymbol umfahren und mit der Bezeichnung L1 bzw. L2 festgesetzt. Die textliche Festsetzung hierzu ergänzt, dass die baulichen Anlagen nicht nur vor Bezug der ersten Wohnung fertig gestellt sein müssen, sondern auch dauerhaft mit einer Mindesthöhe erhalten werden müssen. Dies folgt der Anforderung von § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Dabei werden für die Wohnhäuser Gebäudehöhen von mindestens etwa 8,0 m und für die Garagen von etwa 3,0 m festgesetzt.

Festsetzungen zum passiven Schallimmissionsschutz:

Gegenüber Verkehrslärm (vornehmlich aus Straßen- und Schienenverkehr) sind Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau in der Fassung von Januar 2018 festgesetzt, da die alleinige Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen für den erforderlichen Schutz in den Gebäuden nicht überall ausreichend ist. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist bei Neu-, Um- und Anbauten nachzuweisen. Die Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen stellt beispielhaft Karten dar, welche Linien gleichen Schalls in Dezibelschritten für zwei, fünf und acht Meter über Grund aufzeigen. Die Anwendung der DIN 4109-1 wird textlich festgesetzt.

Die DIN 4109-1 ist auch heranzuziehen, wenn im Außenbereich angeordnete Anlagen der Haustechnik wie Lüftungsanlagen oder Luft-Wärmepumpen aufgestellt werden sollen. Hierzu wurde in den textlichen Hinweisen eine erläuternde Tabelle dargestellt, die typische notwendige Abstände zur Nachbarbebauung aufzeigt.

2.2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit Baumpflanzungen kann ein Beitrag zum Klimaschutz, aber insbesondere zur Klimaanpassung geleistet werden. Gleichzeitig wird durch die Wahl der Baumarten auch ein Beitrag zur Kulturpflege geleistet. Daher sind auf den Grundstücken Baumpflanzungen verbindlich vorgeschrieben. Gewählt wurden garten- und regionstypische Obstbäume. Daher ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die Pflanzliste wurde auch im benachbarten Bebauungsplan Nr. 10/35 verwendet, so dass hier eine kleinräumig einheitliche Baumbestellung entsteht.

2.2.9 Bindungen für Bepflanzungen

Im markierten Bereich sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflanzen nur eine Höhe von etwa 0,8 m über der Straßenoberfläche aufweisen. Auf diese Weise können Verkehrsteilnehmer auf der Landstraße die in der Kurvenlage liegende Kreuzung mit der Straße Am Hommelshof früh genug einsehen. Daher wird festgesetzt, dass auf der Fläche, die in der Planzeichnung mit S1 bezeichnet ist, eine Höhe von 43,8 m NHN durch Pflanzen nicht überschritten werden darf. Ausnahmen sind Bäume, deren Kronenansatz so hoch liegt, dass man unter der Krone



hindurchsehen kann. Die Stämme sind wie Laternen- oder Schildermasten im Sichtdreieck zulässig..

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen und der Gestaltung der Vorgärten dient der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets und berücksichtigt die landschaftlichen Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Es soll vor allem ein pflanzenbetontes Erscheinungsbild geschaffen werden. Werden Zäune gewählt, so müssen diese ergänzend bepflanzt werden.

Einfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m in Form von Hecken entsprechend der festgesetzten Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung errichtet werden. Die Höhenbeschränkung soll gewährleisten, dass die öffentliche Sicherheit auf der Straße nicht durch zu hohe Einfriedungen, vor allem im Bereich der Ein- und Ausfahrten, beeinträchtigt wird. Der Aspekt der Sicherheit bezieht sich nicht nur auf die Verkehrssicherheit, sondern insbesondere bei den engeren privaten Erschließungsflächen auch auf die Kriminalprävention.

Für die Heckenpflanzung wird festgelegt, dass drei Pflanzen pro laufendem Meter Zaunanlage gesetzt werden sollen. Abgängige Pflanzen müssen ersetzt werden. Die festgesetzte Pflanzliste besteht aus heimischen Hecken- und Kletterpflanzen, enthält aber auch eingebürgerte fremde Arten, die besonders reich blühen.

Die Vorgärten, auch zur privaten Erschließungsstraße hin, sollen soweit wie möglich als Grünfläche gestaltet werden. Daher wird der Versiegelungsanteil der Vorgärten auf 50 % der Vorgartenfläche begrenzt. Die verbleibenden 50 % müssen mit Rasen und/oder mit Sträuchern und Bäumen gestaltet werden.

Auf Grund der differenzierten Abfallwirtschaft werden häufig Standorte für Abfallbehälter im Vorgartenbereich angelegt. Für diesen Fall muss der Behälterstandort eingegrünt werden. Für die Hecke oder eine Begrünung mit Kletterpflanzen wurde eine Auswahlliste festgesetzt. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen dieser Behälter festgesetzt, damit der Standort vom öffentlichen Straßenraum aus weitgehend als begrünte Anlage wahrgenommen wird.

Dieser Effekt soll auch bei der östlich liegenden Garagenanlage erreicht werden. Die Wandflächen dieser Garagen sind, sofern sie nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, durch Kletterpflanzen zu begrünen. Hierfür wurde eine Pflanzenauswahl festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche, die für das Parken vorgesehen ist, wird auf Grund des freizuhaltenen Sichtdreiecks zu großen Teilen begrünt. Um den naturnahen Gesamteindruck zu erhöhen, soll diese Fläche als Wildblumenwiese angelegt werden. Wichtig ist hier, dass die Wiese einen regional typischen Eindruck erhält, daher muss regionales Saatgut verwendet werden. Zusätzlich sollen mindestens drei Obstbaumhochstämme zur Eingrünung der Stellplätze angepflanzt werden.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung der Dachform. Da nach der Landesbauordnung Staffelgeschosse teilweise auch ohne Rückversatz möglich sind, wird hier konkretisierend festgesetzt, dass zur Straße oder zur privaten Erschließungsfläche ein Mindestabstand der



zurückversetzten Wand von einem Meter gegenüber der Außenwand des Gebäudes erforderlich ist. An den anderen Fassaden muss das Staffelgeschoss mindestens 0,7 m zurückspringen. Ausnahmsweise dürfen technische Anlagen, wie zum Beispiel Aufzugsschächte, ohne Rücksprung errichtet werden. Durch die Ausnahmeregelung bleibt im Zuge der Baugenehmigung eine Kontrollmöglichkeit, die verhindert, dass zu große Flächen wie eine dreigeschossige Bebauung aussehen. Ausnahmsweise kann bei einseitig geneigten Dachflächen (z.B. Pultdächer) im Dachgeschoss nur die Seite mit der höchsten Fassade zurückgesetzt werden.

2.4 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen Innenbereich, der zur besseren Ausnutzbarkeit überplant werden soll. Es wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Diese ist der Begründung beigelegt (Büro Schollmeyer, Geilenkirchen, Gutachten zum Artenschutz (ASP I), September 2018). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Auslösen von Verbotstatbestand Nr. 3 („Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ausgeschlossen wird, so dass hierzu keine weiterführenden Untersuchungen oder spezielle Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind. Das Vorhaben kann bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht durchgeführt werden. Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz sind nicht zu erwarten. Dennoch hat der Bauherr eigenständig auf die Einhaltung der Artenschutzvorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu achten. Sollten im Rahmen der Abrissgenehmigungen besonders geschützte Arten festgestellt werden, ist dies im Rahmen dieser Genehmigung abzuarbeiten.

Die Entfernung von Hecken, Gehölzen und Bäumen sowie flächenhafte Baufeldräumungen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.

Die Starkregenproblematik führt dazu, dass im Rahmen der Erschließungsplanung ein Konzept zu erarbeiten ist, wie durch Profilgestaltung oder Rückhaltungen eine Pufferfunktion geschaffen werden kann.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Korschenbroich sind im Genehmigungsverfahren zu beachten.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten muss die untere Bodenschutzbehörde informiert werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, muss nach § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Es sind keine Denkmäler vorhanden, Angaben über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht auszuschließen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, müssen bei Auffinden archäologischer Bodenfunde unverzüglich informiert werden. Bodendenkmal und Fundstelle müssen dann zunächst unverändert erhalten werden.

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.

Im Stadtgebiet befinden sich mit jetzigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung.

3 Flächenbilanzierung

Die Flächenaufteilung ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Flächenaufteilung

Flächenart	Fläche in m ²	[m ²]	[%]
Geltungsbereich des Plans		4591	100,0%
Art der baulichen Nutzung			
Allgemeine Wohngebiete		4140	90,2%
Verkehrsflächen Fußgänger		141	3,1%
Verkehrsflächen Parken		310	6,8%
Planzeichen mit Flächenüberlagerung			
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen		208	4,5%
Flächen für Garagen		531	11,6%
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		590	12,9%

4 Realisierung der Planung

Das Grundstück, das bebaut werden soll, befindet sich in Privateigentum. Die festgesetzte Bebauung soll kurzfristig durch den Eigentümer realisiert werden. Entsprechende Entwürfe werden derzeit erarbeitet. Die öffentliche Verkehrsfläche des Fußwegs wird ausparzelliert. Weitere Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschenbroich entstehen durch die im Plan enthaltenen geplanten öffentlichen Verkehrsflächen keine Kosten. Die Verkehrsanlagen werden durch den Grundstückseigentümer des Flurstücks 143 erstellt und kostenfrei der Stadt übertragen. Über die Arbeiten wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.



6 Gutachter-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

6.1 Gutachten

Büro Schollmeyer, Geilenkirchen, Gutachten zum Artenschutz (ASP I), September 2018

Ingenieurgesellschaft bsp, Düsseldorf: Schalltechnisches Gutachten nach DIN 18005, Oktober 2018 einschließlich Ergänzungen von April und August 2019

6.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab.	10
Abbildung 5: Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10/7 "Am Hommelshof", ohne Maßstab.....	11
Abbildung 6: Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab.	12
Abbildung 7: Auszug aus der Starkregen Gefahrenkarte, Städtischer Abwasserbetrieb Korschenbroich, http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8 , Zugriff am 18.06.2019.	14

6.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung	22
------------------------------------	----