

Bebauungsplan

Nr. 20/45

„Carbonnestraße“

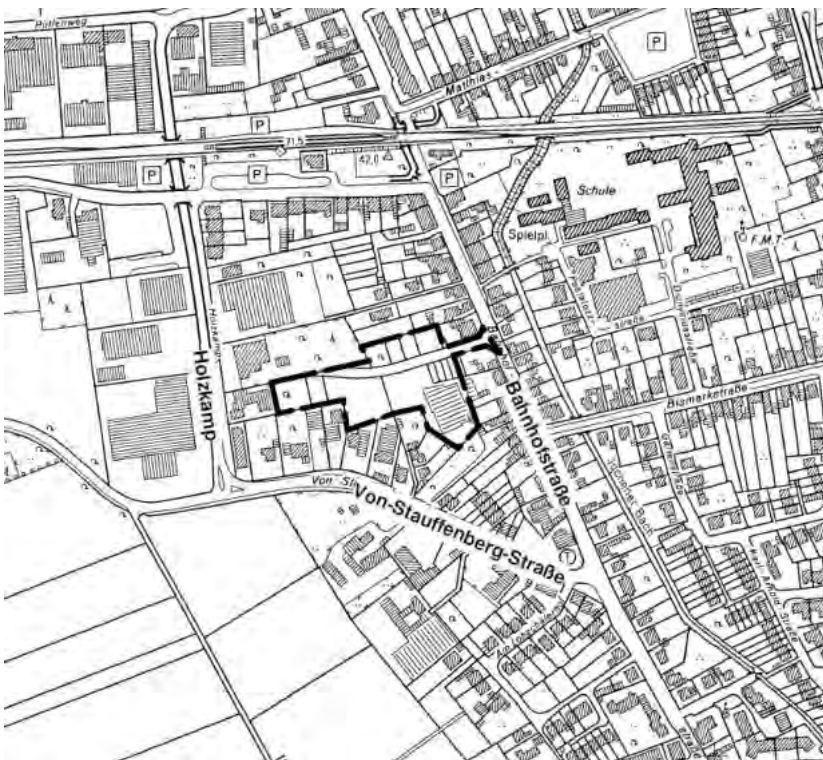


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Bearbeitungsstand: Offenlagebeschluss

Begründung

06.09.2019

Bearbeitung:

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
 MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Anke Esseln, Projektleiterin

Entwurf



1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Einleitung	4
2.1	Planungsanlass	4
2.2	Alternativenprüfung	4
2.3	Aufstellungsverfahren	4
2.4	Gesetzliche Grundlagen.....	5
2.5	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.6	Übergeordnete Planung	6
2.6.1	Regionalplan	6
2.6.2	FNP	7
2.6.3	Landschaftsplan	7
2.6.4	Fachplanungen.....	7
2.7	Räumliche und Strukturelle Situation	8
2.7.1	Lage im Gemeindegebiet	8
2.7.2	Aktuelle Nutzung / Planungsrecht.....	8
2.7.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.7.4	Umfeld Plangebiet.....	8
2.7.5	Anbindung	9
2.7.6	Denkmalschutz	9
2.7.7	Immissionsschutz	9
2.7.8	Altlasten/Bodenschutz	11
2.7.9	Baugrundverhältnisse.....	11
2.7.10	Grundwasser	11
2.7.11	Geländehöhe	12
2.7.12	Geophysik	12
2.7.13	Kampfmittel	12
2.7.14	Baugrund	13
3	Inhalt des Bebauungsplans.....	14
3.1	Grundzüge der Planung	14
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
3.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).....	15
3.2.5	Immissionsschutz	15
3.2.6	Nebenanlagen	16
3.2.7	Verkehrsflächen	17
3.2.8	Private Grünfläche.....	17
3.2.9	Anpflanzungen	17
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung	17
3.4	Erschließung.....	17
3.5	Ver- und Entsorgung.....	18
3.6	Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft	18
3.7	Immissionsschutz.....	19



Begründung

3.7.1	Grundrissoptimierung	19
3.7.2	Schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen	19
3.7.3	Schutz der Außenwohnbereiche	20
3.8	Flächenbilanzierung	20
3.9	Realisierung der Planung	20
3.10	Haushaltswirksamkeit der Planung	20
4	Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	21
4.1	Literaturverzeichnis	21
4.2	Abbildungsverzeichnis	21
4.3	Tabellenverzeichnis	22



2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im nicht verplanten Innenbereich in zentraler Lage des Ortsteils Kleinenbroich. Im Sinne der Innenverdichtung soll diese brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das Plangebiet wurde bereits in den 1980er Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel der Innenverdichtung sowie der Schaffung einer Querverbindung zwischen der Straße „Holzkamp“ und der „Bahnhofstraße“. Dieser Bebauungsplan ist jedoch gerichtlich für nichtig erklärt worden. Da bereits ein Umlegungsverfahren für einen Teilbereich des damaligen Bebauungsplangebietes aufgestellt wurde, der Rechtskraft erlangt hat, sieht die Stadt Korschbroich nun die Verpflichtung das Plangebiet erneut zu überplanen. Im Jahr 2014 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gestartet. Ursprüngliches Planungsziel war die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern. Aufgrund der Konfliktsituation mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung wurde das Verfahren zunächst still gelegt. Nun soll der Bebauungsplan mit einem modifizierten Planungskonzept, das die Bildung von sieben Mehrfamilienhäusern beinhaltet, fortgeführt werden. Diese städtebauliche Konzeption umfasst eine Bebauung, die sich im Vergleich zur Ursprungsplanung auf den östlichen Teil des Geltungsbereichs konzentriert. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst.

2.2 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. Unter Beachtung des Planungsgrundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und aufgrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs in Korschbroich kommt diese Null-Variante nicht in Betracht. Die städtebaulichen Entwürfe wurden hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit und erforderlichen Flächenversiegelung durch Erschließungsanlagen geprüft und bis zur Umsetzung in den Rechtsplan optimiert. Vorliegend ist nun ein Konzept mit einer Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage, unweit des S-Bahnhofs Kleinenbroich und damit sehr gutem Zugang zum ÖPNV-Netz. Ferner wurde eine Entscheidung zugunsten von Mehrfamilienhäusern getroffen, da für Wohnungen eine große Nachfrage in Korschbroich besteht. Hier spielt wiederum die sehr gute Zugänglichkeit zum ÖPNV-Netz eine Rolle.

2.3 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschbroich hat in seiner Sitzung am 06.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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 rund 11.192 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. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ nicht begründet; es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Kleinenbroich und wird von Bebauung umschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im beschleunigten Verfahren nicht zu erstellen, ebenso ist keine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ wird auf die Umweltprüfung verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung wurde aufgrund der innerstädtischen Lage und der potentiell höheren Zahl an Konfliktpunkten dennoch durchgeführt.

In seiner Sitzung am 06.05.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege die frühzeitige Beteiligung beschlossen, die in der Zeit vom 10. Juni bis einschließlich 25. Juni 2014 im Rathaus Don-Bosco-Straße 6 stattfand.

Aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Konflikten wurde die Planung nicht weiter verfolgt. Erst 2019 wird die Planung erneut aufgenommen, so dass nun der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege in seiner Sitzung am 17.09.2019 zu einem modifizierten Konzept mit einer Mehrfamilienhausbebauung über die Offenlage beraten wird.

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (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).

2.5 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten durch die Bahnhofstraße,
- im Süden durch die Bebauung an der „Von-Stauffenberg-Straße“,
- im Westen durch die Bebauung an der Straße „Holzkamp“ und
- im Norden durch die Bebauung an der „An der Ladestraße“.

Von der Planung tangiert werden die Flurstücke Gemarkung Kleinenbroich, Flur 11, Flurstücke Nr. 50 (teilw.), 396, 397, 398, 403, 404, 405, 406, 417, 420, 434 (teilw.), 494 (teilw.) 495, 496, 497, 498, 499.

Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Rossié, Mönchengladbach, zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist Oktober 2018.

2.6 Übergeordnete Planung

2.6.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, GEP, 2000) weist den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

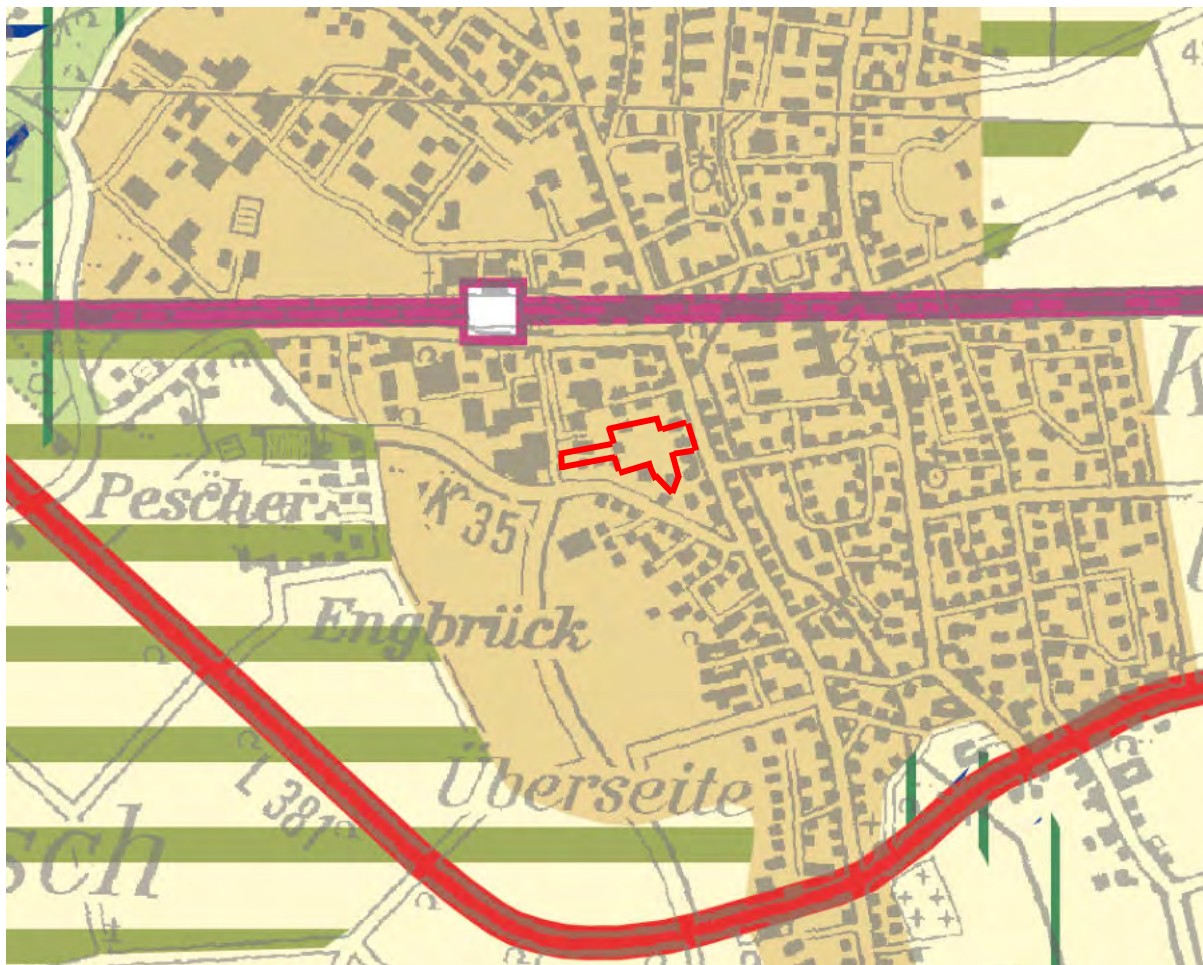


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

2.6.2 FNP

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

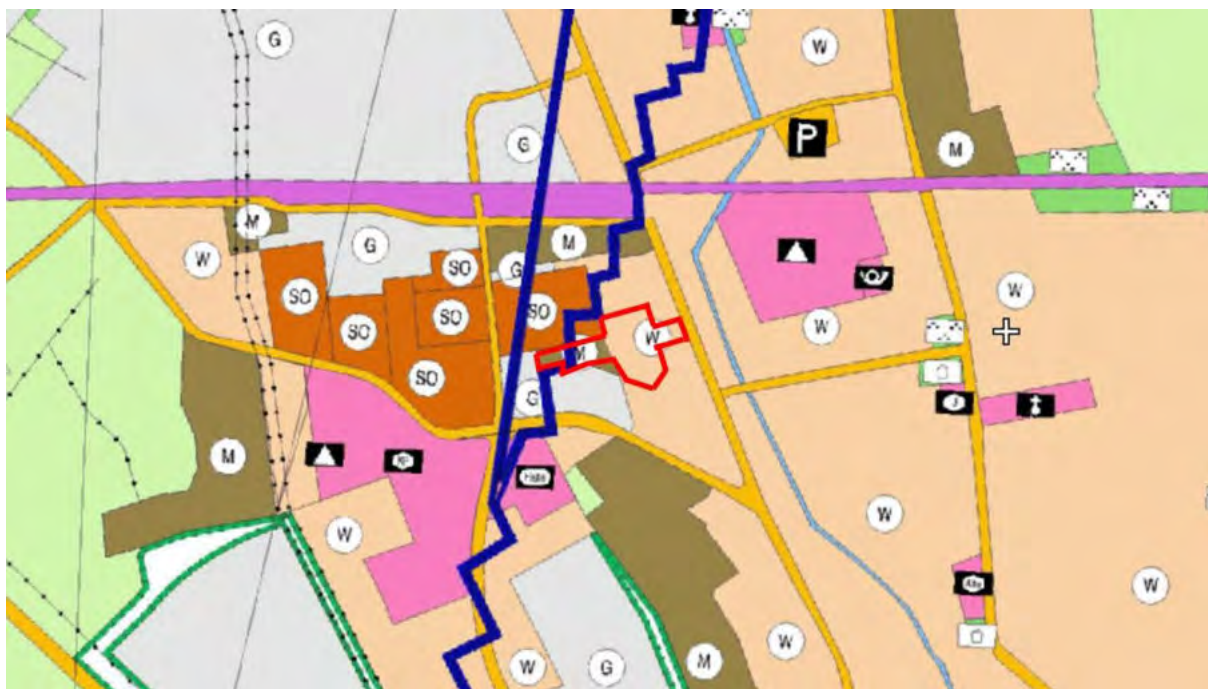


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, mit markiertem B-Plangebiet, ohne Maßstab.

2.6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans des Rhein-Kreises Neuss (Rhein-Kreis Neuss, 1992).

2.6.4 Fachplanungen

a. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Aufgrund der Nähe zum südöstlichen An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach, können Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,3 dB(A) ermittelt.

b. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone VIII B der Wassergewinnung Büttgen/Driesch.

2.7 Räumliche und Strukturelle Situation

2.7.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt in der Mitte des Stadtteils Kleinenbroich zentral im Stadtgebiet.

2.7.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes

2.7.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im Eigentum Stadt Korschenbroich und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Der Kaufvertrag mit dem Investor - und damit der Eigentumswechsel – greift mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

2.7.4 Umfeld Plangebiet

Das Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt. Neben Wohnnutzung sind südlich und westlich gewerbliche Strukturen vorhanden. Nordwestlich grenzt eine Wellnesseinrichtung an das Plangebiet. Die Bahnhofstraße ist als zentraler Versorgungsbereich durch Geschäfte geprägt. Weiter westlich des Plangebietes liegen größere Einzelhandelsbetriebe.

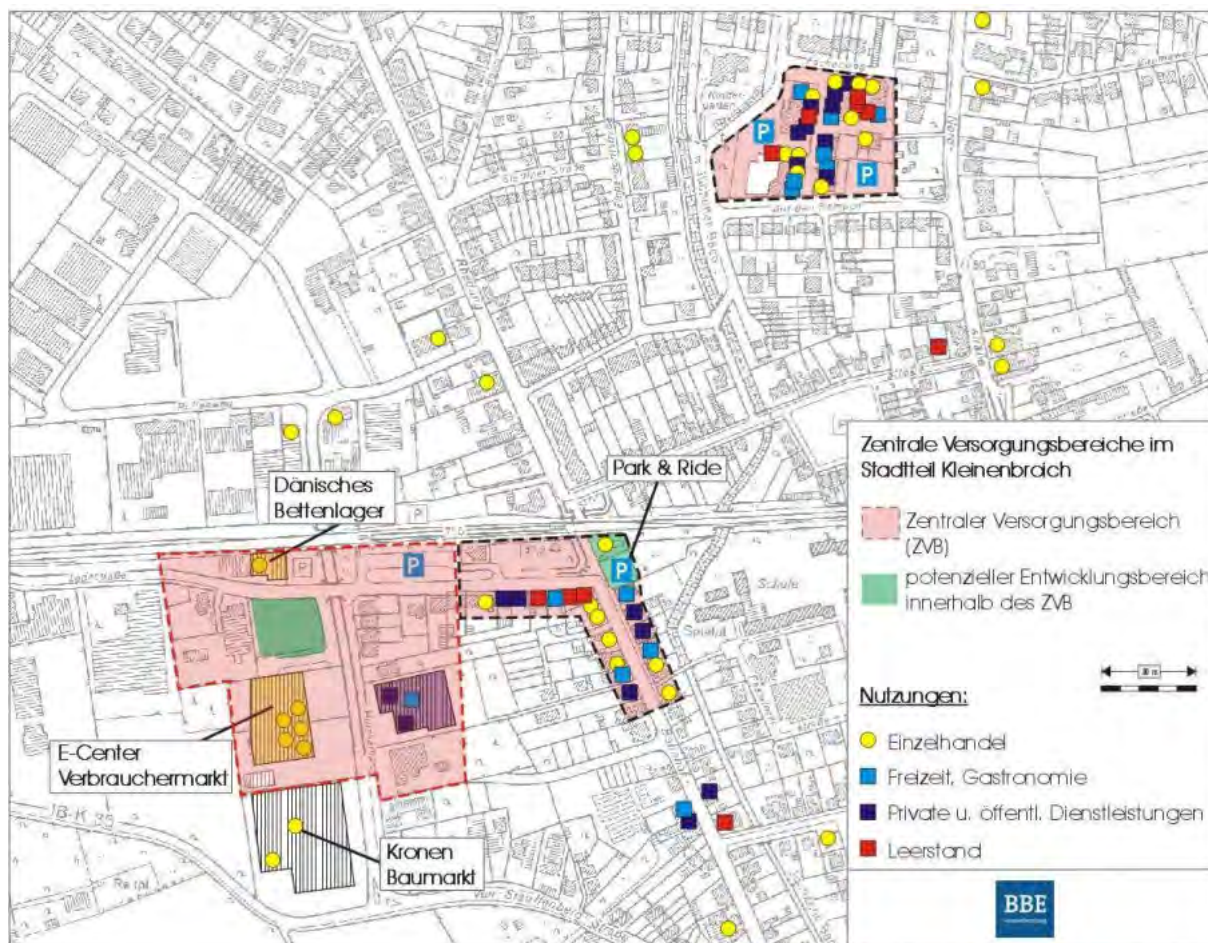


Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Kleinenbroich, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich: Teilfortschreibung zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinenbroich, Juni 2013, Seite 15.

2.7.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzende Bahnhofstraße erschlossen.

Der S-Bahnhaltepunkt liegt nördlich des Plangebietes und verbindet es mit den umliegenden Städten Mönchengladbach, Neuss und Düsseldorf (S-Bahnlinie S8 Hagen-Mönchengladbach).

2.7.6 Denkmalschutz

Es werden keine Denkmäler von der Planung tangiert.

2.7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Umfeld des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach. Es ist nicht auszuschließen, dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss. An einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,3 dB(A) ermittelt.

Westlich und südwestlich des Plangebietes liegen Gewerbebetriebe, von denen Emissionen ausgehen.



Abbildung 6: Gewerbelärmelastung tags (oben) und nachts (unten), Peutz Consult GmbH, Beratende Ingenieure, 05.09.2019.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist die östlich verlaufende Bahnhofstraße zu beachten.

2.7.8 Altlasten/Bodenschutz



Abbildung 7: Auszug aus dem Altlastenkataster mit rot markiertem Plangebiet, Zugriff über GRAPPA-Online am 02.08.2013

Das Altlastenkataster gibt keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

2.7.9 Baugrundverhältnisse

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: 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.

Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

2.7.10 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.



Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei maximal 40,8 m NHN.

2.7.11 Geländehöhe

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhe liegt bei rund 41 m NHN.

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

2.7.13 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der nachstehenden Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Das Schützenloch wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft; Kampfmittel wurden nicht geborgen.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Überprüfung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Des Weiteren ergehen die Hinweise, dass sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Begründung

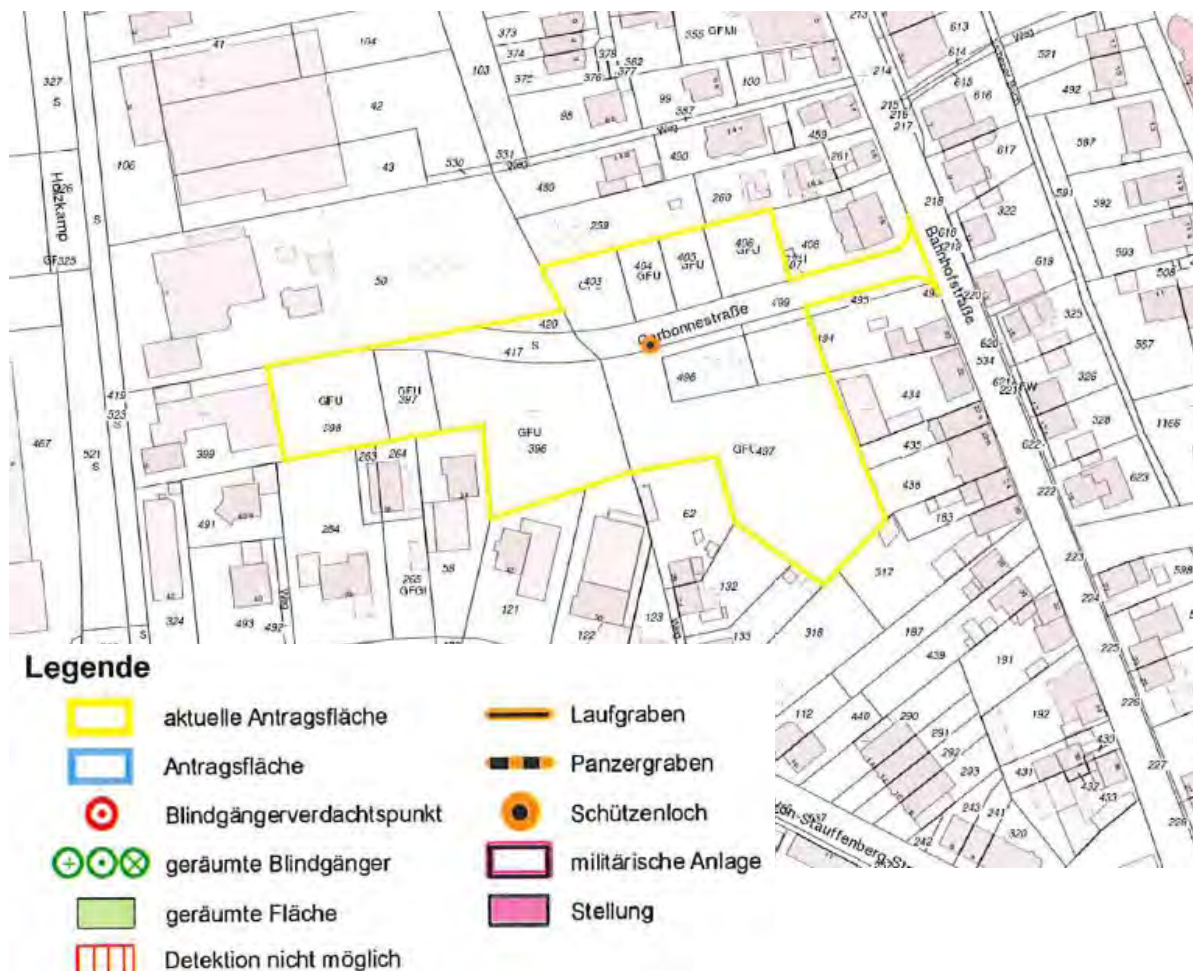


Abbildung 8: Zur Überprüfung auf Kampfmittel empfohlene Fläche und Schützenloch (Abbildung: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbilddauswertung), Mai 2014.

2.7.14 Baugrund

Vor Beginn von Baumaßnahmen soll der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Grundzüge der Planung

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit sieben Mehrfamilienhäusern, sowie die Angebotsplanung für ein weiteres Gebäude (Parzelle 396). Der städtebauliche Entwurf sieht für das Plangebiet eine Erschließung über eine Stichstraße vor. Am Ende dieser Stichstraße soll eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Der südliche Ast dieser Wendeanlage dient zudem als Erschließung für das südliche der geplanten Wohngebäude.

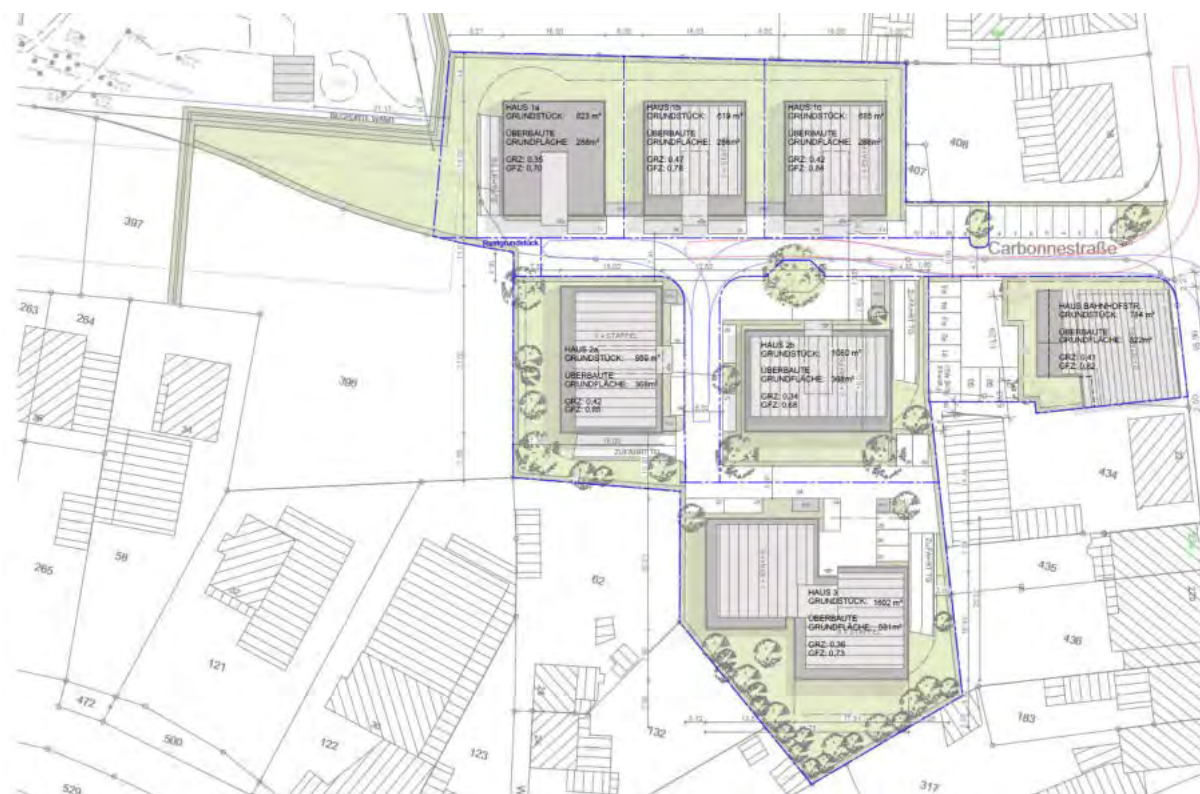


Abbildung 9: städtebaulicher Entwurf, Otten Architekten GmbH, Lageplan, 28.05.2019

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund des Planungsanlasses gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgenommen werden hier Gartenbaubetriebe aufgrund des nötigen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund der zu erwartenden Belastungen bestehender und geplanter Wohnbebauung.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das WA wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese liegen zwar über den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO (0,4 im WA), allerdings wird nach § 17 Abs. 2 BauNVO die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen eingeräumt. Eine Inanspruchnahme dieser Option zur Festsetzung einer höheren GRZ ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt. So ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nur unter dem Vorbehalt einer höheren GRZ möglich, als nach § 17 Abs. 1



BauNVO vorgesehenen. Vor dem Hintergrund der derzeit erhöhten Nachfrage nach gutem innerstädtischem Wohnraum wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, um die Umsetzung einer leistungsfähigen, städtebaulich ansprechenden Bebauung zu ermöglichen. Damit dem Leitbild des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden kann, wird die innerstädtische, derzeit mindergenutzte Baulücke in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof einer baulichen Nutzung zugeführt. Derartige, für eine Nachverdichtung sehr gut geeignete Flächen sind im Stadtgebiet vergleichsweise selten vorhanden, so dass einer hochwertigen Bebauung im Geltungsbereich eine eindeutige Priorität einzuräumen ist. Die höhere Dichte im Innenbereich ist somit gerechtfertigt, wenn eine Innenentwicklung mit begrenztem Flächenverbrauch forciert stattfinden soll. Um die weitere Inanspruchnahme von Flächen zum Zweck des Wohnungsbaus im Außenbereich zu verringern bzw. zu verhindern, sind die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt, indem Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten durch Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen sowie Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sichergestellt werden.

Die Festsetzung der Größe der Geschossfläche wird ausschließlich in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist. Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,5 und zwei zulässigen Vollgeschossen, resultiert eine GFZ von 1,0. Die in § 17 BauNVO benannte Obergrenzen von 1,2 für die Bestimmung der GFZ in einem allgemeinen Wohngebiet wird damit eingehalten.

Die Festsetzung der Höhe und der Geschossigkeit wurde getroffen, um die Höhenentwicklung an die bestehende Bebauung anzupassen. Zum Außenbereich der Asia-Therme erfolgt eine Abstufung der maximalen Gebäudeoberkante, um die direkte Einsehbarkeit des Freibereichs zu verhindern.

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, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Die offene Bauweise wird festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Anwesen Bahnhofstraße 22 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinien festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der geschlossenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße zur Erhaltung der in der Vergangenheit gewachsenen Raumkante. Die grenzständige Bebauung, wie sie durch das zu ersetzende Gebäude Bahnhofstraße 20 bereits vorhanden ist, soll auch weiterhin gegeben sein.

3.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Tiefgaragen sind ergänzend zu den Baufenstern auch auf den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. In den übrigen Bereichen sind Stellplätze und Garagen aus gestalterischen und landschaftspflegerischen Gründen ausgeschlossen.

3.2.5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen zu bewerten. Hierzu wurde



eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf die detaillierten Ausführungen darin wird verwiesen.¹

Die Festsetzung zum Immissionsschutz dient dem Schutz der potentiellen Bewohner des Plangebietes vor dem auf das Gebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm.

Ein aktiver Lärmschutz zur Straße bzw. zum Gewerbebetrieb im Westen würde die Errichtung einer Schallschutzwand an der Straße bzw. in Richtung des Gewerbebetriebes im Westen bedeuten. Um ein dreigeschossiges Gebäude (zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) zu schützen, müsste eine Lärmschutzwand in der gleichen Größenordnung, d. h. etwa 10 m, errichtet werden. Dies ist bautechnisch, auch aufgrund der geringen Abstände zur Straße, nicht möglich sowie aus städtebaulichen Aspekten nicht gewollt. Darum werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Sie werden als „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109:2018 an den Fassaden getroffen.

Gemäß den Anforderungen der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte aus den Geräuschen gewerblicher Anlagen einzuhalten. Bei freier Schallausbreitung wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 55 dB(A) in einem WA zum Tageszeitraum bis in die zweite Baureihe um bis zu 4,1 dB(A), aufgrund des metallverarbeitenden Betriebes im Westen, überschritten. Gewerbelärmimmissionen sind zu messen bzw. zu berechnen in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen Wohn- und Aufenthaltsräume. Bei Realisierung der Plangebäude ergeben sich nur noch an den Gebäuden in der ersten Baureihe in Richtung des metallverarbeitenden Betriebes Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 4,3 dB(A). Eine Zugrundlegung von Mischgebietswerten, würde an den geplanten Baugrenzen, die nach Westen orientiert sind, zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) für Mischgebiete zum Tageszeitraum führen. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Da der Richtwert für MI (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) auch bei der vorliegenden worst-case-Betrachtung eingehalten wird, wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung die Überschreitung der Werte für ein WA (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zugelassen. In dem Fall kann an den betroffenen Fassaden auf einen Ausschluss von zu öffnenden Fenstern zu Aufenthaltsräumen und damit auf eine zu starke Einschränkung der Baufreiheit verzichtet werden. Ohne die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden, wird darum eine Bebauung im Westen lediglich bis zu der Grenze zugelassen, bis zu der auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) eingehalten wird. Daran orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

3.2.6 Nebenanlagen

Die Fläche für Nebenanlagen wird zur Realisierung von notwendigen und zusätzlichen Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

Es wird in einem Bereich (vorzugsweise nahe Bahnhofstraße) eine Fläche von ca. 4m x 6m zur Errichtung einer Ortsnetzstation benötigt. Eine solche ist als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO innerhalb des WA zulässig. Darum wird von einer konkreten Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Grundsätzlich ist die Errichtung einer Ortsnetzstation im Bereich der Einmündung von

¹ Vgl. Peutz Consult (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ in Korschenbroich. Düsseldorf. (Stand 21.08.2019).



der Bahnhofstraße in die Carbonnestraße, unter Berücksichtigung der Sichtfelder, auf dem Privatgrundstück möglich. Eine nähere Abstimmung mit dem Netzbetreiber erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

3.2.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes. Da es sich um eine reine Anliegerstraße handelt, wird sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

3.2.8 Private Grünfläche

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 397 und 398 ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche vorgesehen. Da eine Wohnbebauung aus Immissionsschutzgründen in diesem Bereich außer Frage steht und ein bebauungsfreier Puffer zum Außenbereich der Asia-Therme gewahrt wird, wird von einer weiteren Bebauung Richtung Westen abgesehen.

3.2.9 Anpflanzungen

Die Maßnahmen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dienen der Begrünung und der Gestaltung des Plangebietes.

Hierzu werden an der südlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, ebenso wie anzupflanzende Einzelbäume im Bereich der Stellplätze.

Diese Festsetzung dient dazu, den infolge der Bebauung entfallenden Gehölzbestand adäquat zu ersetzen. Im Jahr 2014 wurde der Baumbestand im Plangebiet auf Grundlage der Baumschutzsatzung bewertet. Die entfallenden Bäume werden künftig in dem Anpflanzungsstreifen sowie als Straßenbäume in gleichem Ausmaß neu gepflanzt.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur Einfriedungen im Plangebiet wurden aus gestalterischen Gründen getroffen. Der Straßenraum sowie die direkt angrenzenden Grundstücksflächen sollen offen gestaltet und begrünt werden.

Um zu verhindern, dass Obergeschosse, die keine Vollgeschosse oder Geschosse mit geneigtem Dach sind (Staffelgeschosse), wie ein zusätzliches 3. Vollgeschoss wirken, werden sog. unechte Staffelgeschosse nicht zugelassen. Staffelgeschosse müssen an der straßenzugewandten Fassade mindestens einen Meter gegenüber der Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt werden; an den anderen Fassaden muss das Staffelgeschoss mindestens 0,7 m zurückspringen. Ausgenommen sind technische Anlagen.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bahnhofstraße und die Planstraße, die als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird, erschlossen.



3.5 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 Baugebietes im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen gewünscht.

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

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

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Abwassernetz.

3.6 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten durch die vorgesehenen Maßnahmen beeinträchtigt werden. Eine Überprüfung dieser Beurteilung aus dem Jahr 2013 wurde vor der Offenlage des Bebauungsplans 2019 vorgenommen.² Für den (Großen) Abendsegler, den Kleinabendsegler und den Star ergab sich ein Konfliktpotenzial, das im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Prüfung eingehender betrachtet wurde. Durch die Befristung der Baufeldräumung (hier Rodung der Gehölze, Abschieben des Oberbodens einschl. Vegetation) gem. BNatSchG auf den Zeitraum November – Februar, können Verletzung und/oder Tötung von Individuen im Plangebiet vermieden werden.

Dem Star geht das im Plangebiet genutzte Brutrevier vorhabenbedingt verloren. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich zu erhalten sollen mindestens 3 art-spezifische Nistkästen als Ersatzquartiere angeboten werden. Die Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen.

Die Fledermäuse verlieren vorhabenbedingt durch die Rodung potenzielle Quartiere. Vorsorglich sollen auch hier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme mindestens 8 Fledermauskästen als Ersatzquartiere im unmittelbaren Umfeld angebracht werden.

Unter den beschriebenen Voraussetzungen und bei Durchführung der genannten Maßnahmen sind für planungsrelevante Arten bei der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

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, Überschreitung der zulässigen Höhe auch zur Nutzung regenerativer Energien).

Im Stadtgebiet befinden sich keine Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung.

² Vgl. Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (2019): Bebauungsplan Nr. 20/45 „Carbonnestraße“. Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung. Düsseldorf. (Stand August 2019).



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.

Um dem vorhandenen Gewerbe- sowie dem Verkehrslärm zu begegnen, sind im Plangebiet folgende Maßnahmen erforderlich, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind:

Zur Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 sind die so genannten "maßgeblichen Außenlärmpegel" heranzuziehen. In der Planzeichnung sind die sich nach DIN 4109:2018 ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt. Hinsichtlich Gewerbelärm wird für die maßgeblichen Außenlärmpegel der Maximalwert aus den errechneten Gewerbelärmimmissionen und dem gebietsabhängigen Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet berücksichtigt.

An einzelnen Fassaden wird der Richtwert nach TA-Lärm für ein WA überschritten. Aus diesem Grund wurde ein möglichst großer Abstand der Gebäude zum westlich vorhandenen Gewerbe gewählt. Seitens des Plangebers wird auf die Überschreitungen reagiert, indem der Richtwert für MI von 60 dB(A) am Tag bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zugrunde gelegt wird. Dies ist aufgrund der innerstädtischen Lage legitim und entspricht dem Planungswillen der Stadt.

Ergänzend zu dieser Festsetzung ergehen nachfolgende Hinweise an den Bauherren für den Planvollzug.

3.7.1 Grundrissoptimierung

Grundsätzlich ist zu empfehlen, die Grundrisse für Wohnen so zu gestalten, dass die Wohnungen stets auch Aufenthaltsräume und bestenfalls Außenwohnbereiche zum ruhigen rückwärtigen Bereich aufweisen.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmpegel sind für das geplante Gebäude an der Ecke Carbonne-/Bahnhofsstraße Grundrisse derart zu empfehlen, dass Aufenthaltsräume und Schlafräume von Wohnungen vorzugsweise zu den schallabgewandten Seiten, d.h. Richtung Westen ausgerichtet werden.

3.7.2 Schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben.

Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Dies betrifft nur das Gebäude an Ecke Carbonne-/Bahnhofsstraße. Hier sind geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.



3.7.3 Schutz der Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche ist städtebaulich mindestens eine Einhaltung der Schwelle von 62 dB(A) anzustreben. Lediglich an der straßenzugewandten Fassade des Gebäudes an der Ecke Carbonne-/Bahnhofsstraße werden Beurteilungspegel von größer 62 dB(A) erreicht. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum ist im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen) für Außenwohnbereiche oder ein Ausschluss dieser vorzusehen.

3.8 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanz, eigene Berechnung.

Geltungsbereich	11.192 qm
Allgemeine Wohnbaugebiete	9.006 qm
Private Grünfläche	1.385 qm
Verkehrsflächen	801 qm

3.9 Realisierung der Planung

Die Planung wird in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträger realisiert.

3.10 Haushaltswirksamkeit der Planung

Die Planung hat keine Haushaltswirksamkeit auf Seiten der Stadt.



4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

4.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan Düsseldorf, Düsseldorf, 2008.
- 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.
- Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (2019): Bebauungsplan Nr. 20/45 „Carbonnestraße“. Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung. Düsseldorf. (Stand August 2019).
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. 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
- Peutz Consult (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ in Korschenbroich. Düsseldorf. (Stand 05.09.2019).
- Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2008): Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Korschenbroich bis zum Jahr 2020, 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.....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, mit markierten B-Plangebiet, ohne Maßstab.	7
Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes	8
Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Kleinenbroich, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich: Teilfortschreibung zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinenbroich, Juni 2013, Seite 15.	9
Abbildung 6: Gewerbelärmbelastung tags (oben) und nachts (unten), Peutz Consult GmbH, Beratende Ingenieure, 21.08.2019.	10
Abbildung 7: Auszug aus dem Altlastenkataster mit rot markierten Plangebiet, Zugriff über GRAPPA-Online am 02.08.2013.....	11



Abbildung 8: Zur Überprüfung auf Kampfmittel empfohlene Fläche und Schützenloch (Abbildung: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbildauswertung), Mai 2014. 13

Abbildung 9: städtebaulicher Entwurf, Otten Architekten GmbH, Lageplan, 28.05.2019 14

4.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz, eigene Berechnung..... 20