

Niederschrift

PLANUNG/IX/030

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege

Dienstag, 25.08.2020, 18:00 Uhr

Ratssaal, Don-Bosco-Str. 6, 41352 Korschbroich

Tagesordnung

I. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner

Vor Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung ist den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Korschbroich Gelegenheit gegeben, Fragen sowohl mündlich als auch schriftlich an Ausschuss und Verwaltung zu richten.

II. Öffentlicher Teil

1. Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin
2. Benennung eines Mitgliedes zur Mitunterzeichnung der Niederschrift
3. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürger/Bürgerinnen
4. Bebauungsplan Nr. 10/41 "Raderbroich Nord"
hier: Beschluss zur Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Vorlage: IX/752/6
5. Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: IX/1210/2
6. Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Beschluss zur Durchführung der erneuten Offenlage
Vorlage: IX/1210/3
7. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/26 „Drölsholz“
hier: Aufhebungsbeschluss
Vorlage: IX/1301/2
8. 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/1 "Steinhausen"
hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung

eingegangenen Stellungnahmen

Vorlage: IX/1303/1

9. 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/1 "Steinhausen"
hier: Satzungsbeschlussempfehlung
Vorlage: IX/1303/2
10. Erlass einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Raderbroich
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: IX/1368
11. Mitteilungen
12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

III. Nichtöffentlicher Teil

1. Bebauungsplan Nr. 10/41 "Raderbroich Nord"
hier: Bekanntgabe der Einwender
Vorlage: IX/752/7
2. Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Bekanntgabe der Einwender
Vorlage: IX/1210/4
3. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/26 „Drölsholz“
hier: Bekanntgabe der Einwender
Vorlage: IX/1301/3
4. Aufstellen von Containern als Saisonunterkunft auf einem Grundstück in Raderbroich
Vorlage: IX/1355
5. Bauantrag wegen einer Nutzungsänderung des Dachgeschosses und dem Einbau von Gauben auf einem Grundstück in Herrenshoff
Vorlage: IX/1356
6. Nutzungsänderung einer Produktionshalle zu einer Lagerhalle auf einem Grundstück in Herrenshoff
Vorlage: IX/1357
7. Voranfrage wegen der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs mit Wohnhaus und Reithalle auf einem Grundstück in Kleinenbroich
Vorlage: IX/1358
8. Voranfrage wegen der Errichtung einer Bewegungshalle und der Überdachung eines Reitplatzes auf einem Grundstück in Kleinenbroich
Vorlage: IX/1359
9. Voranfrage wegen dem Abbruch von Wirtschaftsgebäuden und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Drölsholz
Vorlage: IX/1360
10. Voranfrage wegen der Errichtung einer Garage auf einem Grundstück in Pesch
Vorlage: IX/1361

11. Voranfrage wegen der Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle auf einem Grundstück in Glehn
Vorlage: IX/1362
12. Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle auf einem Grundstück in Glehn
Vorlage: IX/1363
13. Neubau einer Abstellfläche auf einem Grundstück in Epsendorf
Vorlage: IX/1364
14. Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses in ein Dreifamilienhaus auf einem Grundstück in Lüttenglehn
Vorlage: IX/1365
15. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10/11 „Rheydter Straße“
hier: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Vorlage: IX/1366
16. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich", Blatt A
hier: Befreiungsantrag für die Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhalle
Vorlage: IX/1369
17. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/6 „Kirchstraße“ 1. Änderung
hier: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Garagen
Vorlage: IX/1367
18. Mitteilungen
19. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Anwesenheitsliste

CDU-Ratsfraktion

Amelungk, Uwe	stellv. sachk. Bürger
Erhart, Renate	Ausschussmitglied
Heidemann, Andreas	Ausschussmitglied; 2. stellv. Ausschussvorsitzender
Lieser, Wolfgang	
Schläwe, Christiane	sachk. Bürgerin
Schöttke, Klaus-Peter	Ausschussmitglied; 1. stellv. Ausschussvorsitzender
Türks, Hans-Willi	Ausschussvorsitzender

SPD-Ratsfraktion

Kirchhoff, Jörg	sachk. Bürger
Knuppertz, Marcel	sachk. Bürger
Richter, Albert	Ausschussmitglied

Ratsfraktion Die Aktive

Böhm, Eberhard	sachk. Bürger
Goebel, Jutta	stellv. Ausschussmitglied

Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

Pesch, Jörg	sachk. Bürger
-------------	---------------

Ratsfraktion Grüne Realos

Houben, Wolfgang	Ausschussmitglied
------------------	-------------------

FDP-Ratsfraktion

Gruhl, Hermann-Joseph	Ausschussmitglied
-----------------------	-------------------

Beratende Mitglieder

Thoren, Günter	Ehrenamtl. Denkmalbeauftragter
----------------	--------------------------------

Verwaltung

Hoffmans, Dieter	Leiter Amt 61 (Stadtplanung und Bauordnung)
Langfeld, Kirsten	
Linkenheil, Klaus	
Onkelbach, Georg	Beigeordneter
Schmitz, Elke	Schriftführerin
Venten, Marc	Bürgermeister

Niederschrift

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks eröffnet die 30. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege und stellt fest, dass zur Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Weiter stellt er fest, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschlussfähig ist.

Einwendungen werden nicht erhoben.

I. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner

Vor Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung ist den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Korschenbroich Gelegenheit gegeben, Fragen sowohl mündlich als auch schriftlich an Ausschuss und Verwaltung zu richten.

Der Eigentümer einer Hofanlage in Raderbroich meldet sich zu dem Tagesordnungspunkt Raderbroich-Nord zu Wort. Er beanstandet die Ausweisung von Grünflächen in den von ihm für eine Bebauung avisierten Bereichen. Auch möchte er wissen, welche wasserrechtlichen Restriktionen gegen eine Bebauung sprechen. Nach Rückfrage bei der Unteren Wasserbehörde sei eine Bebauung unter Einhaltung eines 3 m-Abstandes zum Fluitbach aus wasserrechtlicher Sicht möglich.

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist auf den gesetzlich geforderten Abstand von 5 m. Die vom Bürger genannte Aussage der Unteren Wasserbehörde (UWB) sei der Verwaltung nicht bekannt. In Abstimmung mit der UWB werde geprüft, ob unter Einhaltung des erforderlichen Abstandes ausreichend Platz für ein Baufenster verbleibt.

Zum jetzigen Verfahrensschritt weist Beigeordneter Georg Onkelbach darauf hin, dass im Rahmen der heute zu beschließenden erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von den Bürgern erneut alle Bedenken, Wünsche und Anregungen zur Planung vorgebracht werden können und sollen. Entsprechend den bereits geführten intensiven Diskussionen in der Politik wird dann über die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen im Ausschuss beraten und entschieden. Im Anschluss an die erneute frühzeitige Beteiligung erfolgt dann als nächster Verfahrensschritt die Offenlage der Planunterlagen.

II. Öffentlicher Teil

1. Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin

Zur Fertigung der Niederschrift wird Verwaltungsangestellte Elke Schmitz bestellt.

2. Benennung eines Mitgliedes zur Mitunterzeichnung der Niederschrift

Zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift wird einstimmig bei einer Stimmenthaltung das Ausschussmitglied Wolfgang Houben (Grüne Realos) bestellt.

3. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürger/Bürgerinnen

Der sachkundige Bürger der Stadt Korschenbroich, Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) wird vom Ausschussvorsitzenden gemäß § 67 Abs. 3 GO NW eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben verpflichtet.

Die Verpflichtungserklärung ist der Urschrift dieser Niederschrift als wesentlicher Bestandteil beigelegt.

4. Bebauungsplan Nr. 10/41 "Raderbroich Nord"

hier: Beschluss zur Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks verweist auf die in der ersten Beteiligung eingegangenen zahlreichen Bedenken und Anregungen der Anwohner. Viele der angesprochenen Punkte, wie die Bebauungsdichte, Erschließung usw. seien bereits in die Planung eingeflossen. Mit der überarbeiteten Planung solle nun die erneute Beteiligung durchgeführt werden.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Wolfgang Lieser (CDU) bestätigt, dass der aktuelle Plan wesentliche Punkte, wie Verzicht auf eine Verlegung des Fluitbaches, Erschließung über die Kreisstraße sowie über drei Stichstraßen (kein Rundverkehr) berücksichtige. Verschiedene Vorschläge wurden zwischen Verwaltung und der Fraktion diskutiert. Dabei sei man einen Schritt weitergekommen, jedoch noch nicht am Ziel angelangt. Um weiterhin den engen Kontakt mit den Anwohnern zu gewährleisten, sei seitens der CDU ein Kapellengespräch am 04.09.2020 anberaumt worden. Auch die eigentlich für den 31.3.20 vorgesehene Info-Veranstaltung werde im Herbst nachgeholt.

Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) beanstandet die von seinem Vorredner geführte, in den Ausschuss hineingetragene Wahlkampagne. Viele Punkte wurden von anderen Fraktionen mitgetragen. Ein gemeinsamer Konsens wurde gefunden. Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit werden im weiteren Verfahren von allen Fraktionen aufgenommen und intensiv diskutiert.

Er weist auf die in der Sitzung von ihm vorgelegten Unterlagen mit Vorschlägen für die Offenlage hin und bittet um Berücksichtigung.

Beigeordneter Georg Onkelbach stellt klar, dass der in der heutigen Sitzung vorgestellte Plan zunächst in das Beteiligungsverfahren gehe. Im weiteren Verfahren können dann die Vorschläge eingebracht werden.

Der von Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) vorgelegte Planentwurf mit Eintragung der Vorschläge der SPD-Fraktion ist der Niederschrift beigelegt.

Ausschussmitglied Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) regt die Aufnahme von textlichen Festsetzungen bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien sowie eines Verbots von Schottergärten an.

Beigeordneter Georg Onkelbach erklärt, dass zum Bebauungsplan noch keine textlichen Festsetzungen erstellt wurden. Die Möglichkeit restriktiver Festsetzungen werde zurzeit geprüft. Der Vorschlag von Ausschussmitglied Jörg Pesch werde als Anregung aufgenommen.

Beschluss-Nr. IX/752/6

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beauftragt die Verwaltung einstimmig, auf Grundlage des in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfs vom 15.01.2020/01.04.2020 sowie der Darstellung von Zielen und Zweck der Planung eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
 0 Stimmen dagegen
 0 Stimmenthaltungen

5. Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“ im Stadtteil Kleinenbroich hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behörden- teiligung eingegangenen Stellungnahmen

Amtsleiter Dieter Hoffmans verweist auf die 1. Offenlage, die noch mit einem anderen Plankonzept durchgeführt worden war. Aufgrund von Einwendungen zur Lärmsituation wurde das Lärmschutzgutachten überarbeitet und die Erweiterungspotentiale der ansässigen Betriebe adäquat berücksichtigt.

Der Landesbetrieb Wald und Holz beanstandet mit seiner Einwendung die fehlende Kompensation der bestehenden Gehölzfläche. Die festgesetzte Gehölzanpflanzung auf Grundlage der Baumschutzsatzung reiche nicht aus. Da es sich bei der Planung um eine Innenentwicklung handelt, die nach den städtebaulichen Zielen auch landesplanerisch einer Entwicklung von Außenbereichsflächen vorzuziehen ist, ist ein Ausgleich nicht erforderlich, zumal es sich formell nicht um Wald handelt. Daher war die Einwendung zurückzuweisen.

Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) sieht die schalltechnische Beurteilung als problematisch an. Als Grenze für die Beurteilung gelte der jeweilige Baukörper; es sind jedoch außerhalb der Baugrenzen Anbauten, wie Erker, Terrassen und Überdachungen zugelassen. Wurden diese in der Beurteilung mitberücksichtigt?

Amtsleiter Dieter Hoffmans erklärt, dass als Grundlage für die lärmtechnische Untersuchung neben der TA Lärm auch die DIN 18005 herangezogen wurde, wonach auch Außenwohnbe-
reiche berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis und stimmt den von der Verwaltung empfohlenen Regelungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen zu.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Anmerkung: Da eine Einzelabstimmung über die jeweiligen Abwägungsvorschläge erfolgte, wird der Beschlussvorschlag um die folgenden Beschlüsse ergänzt:

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

Die Voraussetzungen zur Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen unter Beachtung des Abwägungsgebotes gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) liegen somit vor.

In Kenntnis dieser Umstände, nach entsprechender Erörterung und Wertung des Für und Wider, nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege dem Rat der Stadt Korschenbroich folgende Abwägung:

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

TÖB 2: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53, Schreiben vom 23.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

Belange des Verkehrs (Dez. 25): nicht berührt

Belange des Luftverkehrs (Dez. 26): keine Bedenken, sofern der Hinweis zum Thema Fluglärm beibehalten wird. Das Aufstellen von Kränen und anderen Baugeräten ab einer Höhe von ca. 81 m über NHN ist vorab mit der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftfahrtbehörde abzustimmen.

Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33): nicht berührt

Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4): keine Bedenken. Empfehlung den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51): nicht berührt

Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52): nicht berührt

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53): nicht berührt

Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54): Es werden keine konkreten Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes gemacht. Es bestehen solange Bedenken gegen das Vorhaben, bis dargelegt wurde, dass das Gebiet entsprechend den Vorgaben des § 55 WHG i. V. m. § 44 LWG NRW im Trennsystem entwässert wird. Das Plangebiet liegt ferner innerhalb der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage "Büttgen Driesch" und damit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlage. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung "Büttgen-Driesch" sind einzuhalten. Aus Sicht des Sachgebietes Wasserversorgung/Grundwasser bestehen keine Bedenken.

Erörterung/Abwägung:

Die Stellungnahmen der Dezernate 25, 33, 51, 52 und 53 werden zur Kenntnis genommen.

Zu Belange des Luftverkehrs (Dez. 26): Der Hinweis zum Fluglärm wird beibehalten. Ein Hinweis zu Baukränen wird in die Begründung aufgenommen.

Zu Denkmalangelegenheiten (Dez. 35): Eine Beteiligung ist im Rahmen der Offenlage erfolgt. Es wurde keine Stellungnahme vom LVR abgegeben. Eine interne Beteiligung der unteren Denkmalbehörde ist ebenfalls erfolgt.

Zu Gewässerschutz (Dez. 54): Aussagen zur Entwässerung im Trennsystem mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße wurden entsprechend in die Begründung zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes aufgenommen. Infolge der Einleitungsbegrenzung ist für die Ableitung des Regenwassers ein Stauraumkanal mit einem Rückhaltevolumen für ein 30-jähriges Regenereignis vorzusehen. Die Erschließungsstraßen sind mit einem V-förmigen Profil auszuführen, um zusätzlichen Retentionsraum bei Starkregenereignissen zu schaffen. Die neu entstehenden Geländekanten, die durch die Geländemodellierung entstehen werden so ausgeführt, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke übertreten kann.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 3: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 07.10.2019, 22.05.2014 und vom 11.07.2014

Stellungnahme/Anregung:

Schreiben vom 07.10.2019

Verweis auf Stellungnahmen aus 2014

Schreiben vom 22.05.2014

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

Schreiben vom 11.07.2014

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

Erörterung/Abwägung:

Die allgemeinen Hinweise zu Kampfmitteln sind in der Begründung und den textlichen Festsetzungen bereits berücksichtigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme ist bereits gefolgt worden.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 11: Erft Verband, Schreiben vom 18.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Es werden keine Aussagen bzgl. der Wasserentsorgung getroffen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Jüchener Bach nicht möglich.

Erörterung/Abwägung:

Grundlegende Aussagen zur Wasserentsorgung werden zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans ergänzt. Es erfolgt keine Einleitung des Niederschlagswassers in den Jüchener Bach.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 22: Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 22.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Handwerksbetriebe. Der Lärmgutachter erhebt die umliegenden Lärmquellen unvollständig. Es wird empfohlen, Kontakt mit den Betrieben aufzunehmen und gemeinsam die relevanten Arbeitsvorgänge aufzunehmen. Zudem werden Entwicklungsperspektiven nicht eingerechnet (kein Worst-Case-Szenario).

2. Eine Überschreitung des Richtwerts nach TA Lärm von 55 dB(A) im Tagzeitraum von 4,3 dB(A) wird berechnet. Die Stadt folgt den Empfehlungen des Gutachters, offenbare Fenster in Richtung Fa. Dappen auszuschließen nicht. Es werden lediglich Anforderungen an Außenbauteile gestellt. Damit löst die Stadt den Immissionschutzkonflikt nicht auf der Ebene. Die Festsetzung zu den Außenbauteilen hat keine Relevanz für den gewerblichen Lärm, da die Berechnung 0,5 m vor dem Immissionsort erfolgt. Im Übrigen hat der Lärmgutachter die Immissionsorte auf die Baugrenzen gesetzt. Der Plan lässt jedoch auch Erker zu, die die Baufenster um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

Sollte die Stadt Korschenbroich die Planung weiterverfolgen wollen, ist eine Anpassung der Annahmen für die Lärmemissionen der Handwerksbetriebe, eine Verschiebung der Immissionsorte um 3,0 m in Richtung außerhalb der Baugrenzen, ein Ausschluss offener Fenster in den Bereichen, an denen die TA Lärm Richtwerte für WA nach der Überarbeitung des Lärmgutachtens überschritten werden, sowie eine Festsetzung einer Bebauungsreihenfolge erforderlich.

3. Die Stadt Korschenbroich sieht vor, den Lärmkonflikt zu lösen, indem die Überschreitung des TA-Lärm-Wertes für WA von 4,3 dB(A) im Rahmen der Abwägung zugelassen wird, da die Überschreitung unterhalb der Mischgebietswerte liegt. Vom Ausschluss offener Fenster könne daher abgesehen werden.

Die Berufung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist unter bestimmten Umständen lediglich für den Verkehrslärm möglich. Die zu ergänzenden relevanten Arbeitsvorgänge

können insbesondere dadurch, dass der Hubstapler nicht ausreichend berücksichtigt wurde, zudem dazu führen, dass auch Mischgebietswerte nicht eingehalten werden können.

Erörterung/Abwägung:

1. Das Schallgutachten wurde zur erneuten Offenlage überarbeitet. Dabei wurden die konkreten relevanten Arbeitsvorgänge auf Grundlage von Angaben der Gewerbetreibenden erfasst und im Gutachten bei der Ermittlung der Gewerbelärmemissionen berücksichtigt. Zudem wurden worst-case-Annahmen bei der Berechnung der Gewerbelärmemissionen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, die einen Entwicklungsspielraum einräumen. Im Rahmen der erneuten Offenlage besteht die Möglichkeit, dazu Stellung zu beziehen.

2. Bei der Auswahl der einzusetzenden Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse soll dem aktiven Schallschutz Vorrang gegeben werden, da durch diesen eine Verringerung der Geräuschimmissionen im Wohnumfeld, d. h. auch in den Außenwohnbereichen erreicht werden kann. Gewerbelärmimmissionen sind zu messen bzw. zu berechnen in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen Wohn- und Aufenthaltsräume. Aufgrund der hohen Gewerbelärmimmissionen, ausgehend von dem metallverarbeitenden Betrieb im Westen, werden aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In diesem Zuge wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m und einer Länge von 73 m berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt. Hiermit wird in Anbetracht der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete der größtmögliche städtebaulich vertretbare Lärmschutz ausgeschöpft. Die Lärmschutzwand muss gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 [11] eine Schalldämmung von $DLR \geq 24$ dB aufweisen. Für mögliche Erker, die 3 m über die Baugrenze hinausragen, lassen sich Beurteilungspegel hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm aus den zur Verfügung stehenden Rasterlärmkarten ableiten. Solche Detailplanungen sind außerdem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schalltechnisch zu prüfen.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt ferner zu dem Ergebnis, dass durch die abschirmende und reflektierende Wirkung der Plangebäude in den Baufeldern 1a, 2 und 3 Einhaltung des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm zum Tageszeitraum bestehen. Aus dem Grund wird eine Baureihenfolge festgesetzt, wonach die Gebäude in den Baufelder 1a, 2 und 3 als erstes zu errichten sind. Erst danach wird eine Nutzungsaufnahme in den übrigen Baufeldern möglich.

An der von den Gewerbelärmimmissionen betroffenen Gebäudefassade (westliche Fassade in Baufeld 2) werden künftig nicht offenbare Fenster zu Aufenthaltsräumen im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß TA Lärm ist ein festverglastes, d. h. nicht offenbares, Fenster kein Immissionsort. Somit ist eine Festverglasung als Lärmschutzmaßnahme gegen Gewerbelärmimmissionen zulässig.

3. Aufgabe der Bauleitplanung ist die Konfliktbewältigung. Somit muss eine Verträglichkeit zwischen der an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzung und dem Allgemeinen Wohngebiet hergestellt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete

sind so ausgelegt, dass Wohnen in diesen Gebieten gemäß § 6 Absatz 2 Nummer 1 BauN-VO planungsrechtlich zulässig ist. Ein gesundes Wohnen wird somit gewährleistet. Daher wird in der besonderen städtebaulichen Situation des Vorhandenseins von Gewerbebetrieben einerseits, und dringend benötigter Wohnnutzung andererseits, eine Planung erstellt, die trotz teilweiser Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete dennoch zu einem verträglichen Miteinander von Gewerbe und Wohnen im innerörtlichen Bereich führt.

Bei den in der TA Lärm aufgeführten Immissionswerten handelt es sich nicht um verbindliche Grenzwerte (wie etwa in § 2 der 16. BImSchV), sondern um Richtwerte, die nicht starr eingehalten werden müssen. Dieser Rechtscharakter ist vom Gesetzgeber bewusst gewählt worden, um eine flexible Handhabung des Einzelfalls und seiner Besonderheiten zu ermöglichen. Es wird deshalb von dieser flexiblen Gestaltungsmöglichkeit in den bestehenden engen rechtlichen Grenzen Gebrauch gemacht.

Die Stadt legt angesichts der drängenden Probleme der Wohnraumversorgung den Fokus auf die Nachverdichtung. Da es angesichts des Wohnraummangels (Geschosswohnungsbau) nicht angezeigt ist, Gebiete mit einem Mischungsverhältnis von Wohnungs- und gewerblicher Nutzung planungsrechtlich festzusetzen, da dann wiederum ein erheblicher Anteil Wohnfläche entfallen würde, ist zur Deckung des Wohnraumbedarfs eine gewisse Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen zu Lasten der Wohnbebauung hinzunehmen. Diese Belastung darf jedoch nur insofern zugelassen werden, als gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Im Rahmen der Abwägung kann es daher als zumutbar angesehen werden, dass auch in einem WA eine Lärmbelastung wie in einem MI eintritt, weil jene Schallauswirkungen nach Ansicht des Gesetzgebers das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

Zu berücksichtigen ist schließlich, dass ein überwiegender Teil der geplanten Wohnungen Lärmimmissionen ausgesetzt sein wird, die die Immissionsrichtwerte des WA einhalten. Für die übrigen Wohnungen ist es hinnehmbar, dass Lärmimmissionen, die den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete entsprechen, die entsprechenden Fassadenbereiche erreichen. Diese Lärmauswirkungen stehen einem gesunden Wohnen nicht entgegen. Zu einer Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzungen kommt es somit nicht. Insofern wird eine planerische Situation erreicht, die dem Gebot der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme entspricht. Folglich wird Seitens des Plangebers auf die Überschreitungen reagiert, indem der Richtwert für MI von 60 dB(A) am Tag im westlichen Teil des Geltungsbereichs als Orientierungswert zugrunde gelegt wird, nachdem alle Maßnahmen zum Lärmschutz vollumfänglich ausgeschöpft werden.

Beschluss:

Den Stellungnahmen 1 und 2 wird gefolgt.

Die Stellungnahme 3 wird zur Kenntnis genommen und beantwortet.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 24: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Schreiben vom 28.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Die geplante Wohnbebauung rückt an die Gewerbebetriebe im Eckbereich Holzkamp/Von-Stauffenberg-Straße heran und löst dadurch eine neue Konfliktsituation aus. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes ist es nicht gelungen, den Konflikt so zu lösen, dass der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Unternehmen dauerhaft gesichert werden. Die lärmrelevanten Regelungen sind nicht ausreichend, um den bestehenden Lärmkonflikt zwischen dem geplanten Wohngebiet und der bestehenden Bebauung zu lösen. Der Betrieb der Firma Dappen Werkzeug & Maschinenbau GmbH wurde in der schalltechnischen Untersuchung nicht sachgemäß abbildet. In der Begründung wird nicht auf das Planungsrecht im Umfeld des Plangebiets eingegangen. Dies ist abwägungserheblich. Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen weder der Bestand noch die Entwicklungsmöglichkeiten von Unternehmen beeinträchtigt werden.

2. In der schalltechnischen Untersuchung wird dargelegt, dass es bei Realisierung der Plangebäude an den Gebäuden in der ersten Baureihe in Richtung des metallverarbeitenden Betriebes auf der Straße Holzkamp 9 zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 4,3 dB(A) kommt. Dem kann die IHK nicht zustimmen. Im Falle von Beschwerden oder künftigen Genehmigungsverfahren gelten die Richtwerte der TA Lärm. Eine Überschreitung von 4,3 dB(A) kann dazu führen, dass das Unternehmen Auflagen erhält oder dass Genehmigungen versagt werden. Der Unternehmensstandort wäre damit nicht mehr gesichert. Es wird die Festsetzung eines Mischgebietes empfohlen. Die Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet werden laut der schalltechnischen Untersuchung eingehalten und den Unternehmen Planungs- und Investitionssicherheit gegeben.

3. Für die Problemlage der Einsehbarkeit in den Außenbereich der Asia-Therme und den entstehenden Lärmkonflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Unternehmen, muss im weiteren Verfahren eine Lösung gefunden werden.

Erörterung/Abwägung:

1. Das Schallgutachten wurde überarbeitet. Dabei wurden die konkreten relevanten Arbeitsvorgänge erfasst und im Gutachten bei der Ermittlung der Gewerbelärmemissionen zugrunde gelegt, so dass für die künftige Wohnbebauung ein Schallschutzkonzept berücksichtigt wird, ohne die Abläufe der umliegenden Gewerbebetriebe künftig einzuschränken oder sie in ihrer Existenz zu bedrohen. Im Rahmen der erneuten Offenlage besteht die Möglichkeit, dazu Stellung zu beziehen. In der Begründung wird eine Aussage zum Planungsrecht im Umfeld des Plangebiets ergänzt.

2. Es werden entsprechende Festsetzungen zum Ausschluss öffentlicher Fenster im Baufeld 2 sowie einer Baureihenfolge getroffen, um so weit wie möglich die Immissionsgrenzwerte eines WA einzuhalten. In Verbindung mit einer Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz) werden die "größtmöglichen" Mittel des Lärmschutzes ausgeschöpft. Durch die Berücksichtigung der Baureihenfolge wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in allen Baufeldern bis auf die Baufelder 1a, 2 und 3 eingehalten, sodass das Heranziehen des MI-Richtwertes nur für diese 3 Baufelder erforderlich wird. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen der Abwägung vertretbar, da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden. Unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden an den Immissionsorten gemäß TA Lärm 1998 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Es wird ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen, dass das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte WA durch die umliegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorgeprägt ist. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch ist im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme mit einem Mischgebiet vergleichbar. Der Empfehlung, ein Mischgebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt, da Ziel der Bebauungsplanaufstellung die Schaffung von Wohnbauflächen ist. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht planungsrechtlich den beabsichtigten Nutzungen an diesem Standort.

3. Die Lärmschutzwand wird gleichzeitig einen Sichtschutz zum Außenbereich der Asia-Therme gewährleisten. Diese wird im Bebauungsplan in ausreichender Länge und Höhe festgesetzt, so dass auch der Sichtschutz aus den oberen Geschossen der Neubauten sichergestellt ist. Mit dem Betreiber der Asia-Therme wird eine vertragliche Regelung zur Errichtung der Wand getroffen. Eine privatrechtliche Regelung zur Verlängerung der Lärmschutzwand Richtung Norden zum Zweck des Sichtschutzes ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich und damit nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Empfehlung zur Festsetzung eines Mischgebietes (MI) (zu 2) wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 36: Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 30.09.2019

Stellungnahme/Anregung:

Das Regionalforstamt Niederrhein hat bereits vorab darauf hingewiesen, dass es sich bei der Gehölzfläche im Plangebiet um Wald handelt. Da die Fläche seinerzeit als Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft wurde, bedarf es keiner Waldumwandlungsgenehmigung (vgl. § 43

Abs. 1 LFoG NRW). Diese Tatsache schließt jedoch nicht aus, dass die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart ersatzlos geschehen kann. Bereits in der Mail vom 12.02.2014 heißt es "da aber die Stadt Korschenbroich nur über ein Bewaldungsprozent von 7,51% verfügt, wäre es gut, wenn die Fläche in irgendeiner Weise ersetzt würde."

In der Begründung wird ausgeführt, dass die Festsetzung von "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sowie anzupflanzende Einzelbäume, dazu dienen den entfallenden Gehölzbestand adäquat zu ersetzen. Die Pflanzung von 3 Einzelbäumen und die Festsetzung von ca. 500 m² Anpflanzungsfläche, kann nicht den Verlust von mind.

2.000 m² Wald kompensieren. Es wird wiederholt betont, dass "in der Feldflur in einer Größenordnung von 3.500 m² etwas Gutes in Form von Wald-(rand), Hecke, sonstige Gestaltungsmaßnahme" als Ersatz erbracht werden sollte.

Erörterung/Abwägung:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich – vgl. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB. Darum wird im Bebauungsplanverfahren zugunsten der verfolgten Innenentwicklung davon abgesehen. Die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen dienen dazu, den infolge der Bebauung entfallenden Gehölzbestand auf Grundlage der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 51: Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 25.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone VIII B der Wassergewinnung Büttgen/Driesch. Die Belange der Wasserschutzzonverordnung sind zu berücksichtigen.

Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu berücksichtigen. Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser

2. Bodenschutz:

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

3. Immissionsschutz:

Im Zuge der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1:2002-07 nicht nur bei der Beurteilung des Verkehrslärms, sondern auch bei der Beurteilung des Gewerbelärms anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Idealerweise sollte im Schallgutachten noch eine Darstellung auf Höhe EG bzw. Gärten erfolgen. Die Orientierungswerte im Bereich des geplanten Wohngebietes werden nachts um bis zu 2,5 dB(A) und tags um ca. 9 dB(A) überschritten. Am Rand der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 5 dB(A). Die Begründung geht auf die Orientierungswerte mit Blick auf den gewerblichen Lärm nicht ein. Dort wird bislang lediglich die Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm thematisiert, die jedoch nur hinsichtlich der Immissionsorte an den geplanten Gebäuden Aussagen treffen und nichts z. B. zur Wohnruhe in Außenwohnbereichen sagen, die sich nach Plan-entwurf im WA bis zum Flurstück 397 erstrecken können (hierzu auch Ergänzung des textlichen Hinweises 13).

Mit dem Bebauungsplan rückt eine schutzbedürftige Wohnnutzung an gewerbliche Betriebe heran. Damit wird eine neue Konfliktsituation geschaffen, die auf Seiten der Betriebe Abwehrrechte hervorruft. Damit wäre dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG keine Sorge getragen.

Das Schallgutachten ist hinsichtlich der angenommenen Emissionsparameter plausibel. Ob aufgrund der Einwendungen eine Abstimmung mit den Betrieben vorgenommen wurde, kann aus den Unterlagen nicht entnommen werden. Dies wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfohlen.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen im Verfahrensgang wurde die Bebauung im Westen des Plangebietes zurückgenommen. Trotzdem können die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für WA nicht eingehalten werden. Nach der Prognose werden die Tageswerte von 55 dB(A) um bis zu 4,3 dB(A) an den Immissionsorten 1, 5 und 6 der Plangebäude überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse werden mit den dort maximal ermittelten Beurteilungspegeln von 59 dB(A) eingehalten. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein WA erscheint aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die derzeitige Fassung des Bebauungsplans nicht ausreichend. Es wird angeregt für das WA eine Kennzeichnung aufzunehmen, welche den Schutzanspruch einer MI-Vergleichbarkeit für einen Teilbereich des Plangebietes vorsieht. Die bestandsgeschützten gewerblichen Betriebe mussten bis zum heutigen Zeitpunkt in diesem Bereich auf keine Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Durch die Kennzeichnung des Schutzanspruchs wird sichergestellt, dass den vorhandenen Gewerbebetrieben kein Nachteil entsteht. Des Weiteren wird durch die Kennzeichnung sichergestellt, dass für die Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse

eingehalten werden können. Es wird für das WA gemäß § 9 Abs. 5 BauGB folgende Kennzeichnung in den Plan angeregt: "Das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte WA ist durch die umliegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorgeprägt. Der Immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch ist im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme einem Mischgebiet vergleichbar. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden an den Immissionsorten gemäß TA Lärm 1998 eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt."

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch haustechnische, ortsfeste Anlagen, welche im Außenbereich aufgestellt werden (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärmepumpen) wird angeregt, gem. MKULNV-Erlass vom 2.4.2014 eine Festsetzung aufzunehmen. Der Vorschlag dieser Festsetzung dient insbesondere der Information der potenziellen Betreiber. Diese Regelung dient darüber hinaus dem Investitionsschutz der Bauherren.

Aus Sicht des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Anregungen oder Bedenken (zu Festsetzungen 5.1 und 5.2 i. V. m. den Hinweisen 11 bis 13).

4. Kinder- und Jugendhilfe:

Das Neubaugebiet ist in der Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung zu berücksichtigen, dem Jugendamt sind entsprechende Informationen zuzuleiten.

5. Brandschutz:

Für die Umsetzung der Planung ergehen Hinweise, die in der Anlage zu finden sind.

6. Artenschutz:

Der Hinweis Nr. 10 auf dem Bebauungsplan ist an die gutachterliche Empfehlung anzupassen.

Die in Nr. 6 festgelegten CEF-Maßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 34 LNatSchG mit konkreter Verortung zu melden.

Erörterung/Abwägung:

1. Wasserwirtschaft:

Die Ausführungen zur Wasserwirtschaft sind bereits in der Begründung berücksichtigt.

2. Bodenschutz:

Die Ausführungen zur Wasserwirtschaft sind bereits in der Begründung berücksichtigt.

3. Immissionsschutz:

Eine separate Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen gemäß DIN 18005 ist aus schallgutachterlicher Sicht nicht erforderlich, da laut DIN 18005 Punkt 7.5 Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen und zu bewerten sind.

Das Schallgutachten wurde um eine Rasterlärmkarte hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen auf Erdgeschosshöhe ergänzt.

Bei der Überplanung von Gemengelagen kann dem Trennungsgrundsatz meist nicht in dem erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden. Die Erhaltung einer vorhandenen Nutzungsmischung kann jedoch nur dann Ziel der Planung sein, wenn die Schwelle der Zumutbarkeit für die schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten wird. Dies wurde auf Basis des vorliegenden Schallgutachtens geprüft und erforderliche Maßnahmen werden festgesetzt. Dies umfasst die Festsetzung einer Lärmschutzwand sowie einer Baureihenfolge, um so weit als möglich die Immissionsgrenzwerte eines WA einzuhalten. In Verbindung mit einer Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz) werden die "größtmöglichen" Mittel des Lärmschutzes ausgeschöpft (s. auch TÖB 22 und 24).

Zu den Werten in den Außenwohnbereichen sowie zu den Orientierungswerten wird eine Ergänzung der Begründung vorgenommen.

Die Daten der umliegenden Gewerbebetriebe zu den Betriebsabläufen wurden in dem überarbeiteten Schallgutachten berücksichtigt.

Für das WA wird außerdem eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ergänzt, welche den Schutzanspruch einer MI-Vergleichbarkeit vorsieht. Durch die Kennzeichnung des Schutzanspruchs wird sichergestellt, dass den vorhandenen Gewerbebetrieben kein Nachteil entsteht. Des Weiteren wird durch die Kennzeichnung sichergestellt, dass für die Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können.

Für mögliche klima- und lüftungstechnische Anlagen liegen derzeit noch keine Detailplanungen vor, so dass eine abschließende Prüfung auf Bebauungsplanebene nicht möglich oder sinnvoll ist. Eine Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die schalltechnischen Randbedingungen nach DIN 45680, DIN 45681 sowie der TA Lärm sind nach Inbetriebnahme zu überprüfen bzw. durch den Hersteller zu bescheinigen. Ein Hinweis zu Kühl- und Wärme-geräten im Außenbereich wird in die Textfestsetzungen aufgenommen.

4. Kinder- und Jugendhilfe:

Der künftige Bedarf der Kindertagesbetreuung ist im Planvollzug zu berücksichtigen.

5. Brandschutz:

Hinweise zum Brandschutz wurden in die Begründung zur erneuten Offenlage aufgenommen.

6. Artenschutz:

Der Hinweis Nr. 10 wird redaktionell angepasst. Die CEF Maßnahmen werden rechtzeitig gemeldet. Dies ist eine Angelegenheit des Planvollzugs.

Beschluss:

Der Stellungnahme 1 bis 2 ist bereits gefolgt worden.

Den Stellungnahmen 3 bis 6 wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

- 15 Stimmen dafür
- 0 Stimmen dagegen
- 0 Stimmenthaltungen

TÖB 57: RWE-Power AG, Abt. Bergschäden, Schreiben vom 14.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

Verweis auf weitere Gültigkeit der Stellungnahmen vom 23.06.2014:

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

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

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

Erörterung/Abwägung:

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

Beschluss:

Der Stellungnahme ist bereits gefolgt worden.

Abstimmungsergebnis:

- 15 Stimmen dafür
- 0 Stimmen dagegen
- 0 Stimmenthaltungen

TÖB 70: Polizei Nordrhein-Westfalen Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 25.06.2014

Stellungnahme/Anregung:

Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balcone, Vordächer, Anbauten usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen. Gegebenenfalls sollten Wohnungen und Häuser zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) ausgestattet werden. Um entsprechende textliche Hinweise wird gebeten.

Erörterung/Abwägung:

Die Berücksichtigung von einbruchhemmenden Elementen ist Angelegenheit des Planvollzugs und bleibt den jeweiligen Bauherren überlassen. Der Bebauungsplan bleibt hiervon unberührt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 72: BUND Schreiben vom 21.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Es wird die Frage gestellt, warum ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, obwohl ausschließlich eine reine Wohnbebauung stattfindet.
2. Mit der jetzigen Planung wird Mitbürgern, die in einem Mehrfamilienhaus wohnen sollen, mehr Umweltbelastungen (hier in Bezug auf Lärm) zugemutet als Mitbürgern in Einfamilienhäusern.
3. Es wird die Frage gestellt, wieso der An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach mit einem mittleren Maximal von 62 dB(A) angegeben wird, obwohl der tatsächliche Maximalpegel bei 87 dB(A) liegt. Der weitaus höher belastende Landebetrieb des Flughafens Düsseldorf mit wesentlich höherer Lärmbelastung wurde nicht ermittelt und bewertet. Bei einer Gesamtlärmbelastung müssen realistische und objektive Ermittlungen erfolgen (zumindest Erwähnung im Schallgutachten), da viele neu zugezogene Bürger diese Umweltbelastung erst im Nachhinein zu spüren bekommen haben. Selbst der Rat der Stadt Korschenbroich (Sitzung vom 0 1.02.2005) brachte im Hinblick auf den Fluglärm damals deutlich zum Ausdruck, dass schon bei Dauerschallpegel unter 50 dB(A) eine relevante Betroffenheit vorliegt. Eine städtebaulich nachhaltige Planung darf nur durchgeführt werden,

wenn keine Belästigungen oder Störungen, die nach Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder, wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

4. Es wird die Frage gestellt, wieso Angaben des Abstandserlasses NRW nicht berücksichtigt werden. Da die im Abstandserlass genannten Abstände für die hier vorhandenen Gewerbeten nicht eingehalten werden, müssen zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden, um den Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu gewährleisten. So sieht der Abstandserlass bei den hier vorhandenen handwerklichen Gewerbetreibenden einen Abstand von 100 Meter zur Wohnbebauung vor. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Laut LAI (Landesarbeitskreis Immissionsschutz) kommen Maßnahmen gegen gewerblichen Lärm als passive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich nicht in Betracht.

5. Im Vergleich zu den gewerblichen Handwerksbetrieben stellt sich für die Asia-Therme die Situation anders dar, weil hier nicht der Abstandserlass NRW sondern die Freizeitlärmrichtlinie bzw. der RdErl. Messung, Beurteilen und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen gültig ist. Hier sind auch K (Wert als Zuschlag für die Impulshaltigkeit in dB(A)) sowie Tonhaltigkeit und/oder auffällige Pegeländerungen zu berücksichtigen. Das wären hier bis zu 6 dB(A) Zuschläge. Da hier die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Wellness/Freizeit/Erholung/Fitness" bereits 2009 stattgefunden hat, sind folgende Besonderheiten zu berücksichtigen: 4 vorhandene Außensaunen mit bis zu 400 Gästen gleichzeitig, mehrere Außenpools, Fitness-Freiflächen mit Fitnesskursen (ca. 30 Teilnehmer), Restaurant-Pavillon (einschließlich Hintergrundmusik), Geräusche der Gäste wie aber auch der Wasserattraktionennutzer und die kontinuierlich laufenden Umwälzpumpen. Hier scheinen die Konflikte in Bezug auf Immissionswerte der Asia-Therme noch nicht ausreichend ermittelt und bewertet. Da diese vorgetragenen Defizite den Aufgabenbereich der unteren Immissionsschutzbehörde berühren, hätte diese das Abwägungsmaterial zweckdienlich prüfen müssen.

6. Zwar sind im geplanten Bereich keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile trotzdem stellt die hier vorhandene Sukzessionsfläche ein Refugium für Insekten und Kleinsäuger dar. Der Aspekt der stark rückläufigen Insektenvielfalt spielt bei der Bewertung von Baugrundstücken (Landnutzungswandel) bisher eine untergeordnete Rolle. Nur die Vögel oder Amphibien bei der Artenschutzkontrolle in den Vordergrund zu rücken, scheint aus Sicht des Naturschutzes zu kurz gegriffen, weil die Nahrungsgebiete ebenso relevant sind und den Vogelrückgang negativ beeinflussen. Die vom BUND gesichteten unterschiedlichen Heuschreckenarten blieben bei der Artenerkundung außen vor. Hier sollte sich die Stadt als Mitglied im "Aktionsbündnis für Insekten im Rhein-Kreis Neuss" ernsthafte Gedanken machen, wertvolle innerstädtische Sukzessionsflächen zu erhalten bzw. zu ersetzen.

7. Ein gesamtstädtischer Grünordnungsplan, wie vom BUND schon seit langem gefordert, ist unumgänglich. In diesem Zusammenhang ist auch der Erlass zu Lichtimmissionen in NRW zu berücksichtigen. Es ist immer wieder erstaunlich, dass das Thema Klimaanpassung in Bezug auf Kalt- und Frischluftschneisen überhaupt nicht ermittelt noch bewertet wird. Lt. Klimakarte Korschenbroich (LANUV) wird die ungünstige und sehr ungünstige thermische Situation schon 2015 mit 422,9 h angegeben (36 % der Gesamtbevölkerung sind 2015 betroffen). Zu den Zielen des Baugesetzbuches gehört eine klimagerechte Baulandentwicklung, also die Sicherstellung der Frischluftversorgung und Freihalten von Kalt- und Frischluftbahnen. Hier hätte die Immissionsschutzbehörde einen Hinweis geben müssen. Auch muss darauf hingewiesen werden, dass bei dem Bebauungsplanentwurf ein viel größerer Spielraum für Klimaschutzbezogene Festsetzungen besteht. So sollte im Anforderungsprofil der Stadt Korschenbroich grundsätzlich ein Energiesparkonzept mit nicht abschließenden Forderungen stehen: Festlegung von Wärmeschutzvorgaben (über den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderungen), sowie Niedrigenergiehäuser 50% (ab 2021 Pflicht), Passivbauweise 25 %, Nullenergie 25 % (ab 2021 Pflicht), Geothermie, Verhinderung der Verschattung von Gebäuden, Südorientierung der Gebäudefassaden sowie Optimierung der Gebäudeöffnungen (kleine Fenster nach Norden, große nach Süden), optimale Dachneigung (Solar und Photovoltaik- evtl. Zentralanlage), Wärmeversorgung mit BHKW, Klimaschutzbauplan, Ausweisung von Solar- oder Klimaschutzsiedlung usw. Da die Stadt Korschenbroich bereits 1993 dem Klimaschutzbündnis beigetreten ist würde es ihr gut tun, im Bereich "Klimaschutzbauplan" mehr als bisher zu machen. Um Umweltgerechtigkeit zu praktizieren, sind gleichwertige, menschenwürdige sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der vorliegende Planungsentwurf ist mit einem erheblichen Ermittlungs-/Bewertungsdefizit behaftet der einer Überarbeitung bedarf, ansonsten ist er juristisch angreifbar. Der saloppe Umgang mit Abwägungsbelangen ist nicht im Sinne der Umweltgerechtigkeit. Deswegen wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 20/45 "Carbonnestraße" vom BUND abgelehnt.

Erörterung/Abwägung:

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Relevant ist dabei, dass es sich um eine innerstädtische Fläche in zentraler Lage, unweit des S-Bahnhofs Kleinenbroich und damit sehr gutem Zugang zum ÖPNV-Netz, handelt. Diese ist besonders für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet, da hierfür eine große Nachfrage in Korschenbroich besteht. Von der Festlegung einer anderen Gebietsart wird abgesehen, da die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Im Gegensatz zu einem reinen Wohngebiet sind im allgemeinen Wohngebiet auch Nutzungen, die über den reinen Wohnzweck hinausgehen, zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen auch weitere Nutzungen, die in einem WA zulässig sind planungsrechtlich ermöglicht werden. Gem. § 4 BauNVO zählen dazu der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherber-

gungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

2. 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) in Teilen des Geltungsbereiches zugelassen. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt im Bebauungsplan. Für die diesbezügliche Abwägung ist der geplante Haustyp (Mehrfamilienhaus oder Einfamilienhaus) nicht relevant und somit nicht in die Abwägungsentscheidung eingestellt worden.

3. Aussagen zum Fluglärm werden in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Hinsichtlich Fluglärmimmissionen liegen keine Überflugpegel für das Plangebiet vor. Es ist jedoch aufgrund der Umgebungslärmkartierung der Fluglärmschutzzonen der Flughäfen im Umfeld nicht davon auszugehen, dass der Fluglärm im Bereich des Bauvorhabens eine maßgebende Quelle darstellt. Im Bereich der deutlich näher gelegenen Messstelle in Kaarst lagen die Fluglärmpegel in den 6 Monaten (Aug. 2019-Jan 2020) im Mittel bei ca. 52 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht. Im Plangebiet ist daher davon auszugehen, dass die Orientierungswerte aus Fluglärm deutlich eingehalten werden.

4. Der Abstandserlass NRW sieht vor, bei den umgebenden handwerklichen Gewerbebetrieben einen Abstand von 100 m zur geplanten Wohnbebauung einzuhalten. Bei Einhaltung dieses Abstandes ist von einem verträglichen Nebeneinander von Nutzungen auszugehen. Da dieser Abstand jedoch nicht eingehalten werden kann, wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf die Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm geprüft. Anhand dessen kann im Einzelfall die Verträglichkeit beurteilt werden. Da die geplante Wohnbebauung durch die umliegenden gewerblichen Betriebe vorgeprägt ist, wird im Sinne der Pflicht der Rücksichtnahme auf die Einhaltung der Mischgebietswerte gemäß TA Lärm geprüft, dort wo die Werte für ein allgemeines Wohngebiet trotz Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden. Die Mischgebietswerte werden im Westen eingehalten - unter Beachtung der Errichtung einer Lärmschutzwand, des Ausschluss offener Fenster in Baufeld 2 (lauteste Fassade) sowie Festsetzung einer Baureihenfolge.

5. Der Fitness- und Saunabetrieb sowie die restlichen Betriebe wurden gemäß des Altgutachtens aus dem Jahr 2014 modelliert. Hier wird der Fitness- und Saunabetrieb als Gewerbelärm eingestuft und in der Gesamtbelastung inklusive der übrigen umliegenden Betriebe gemäß TA Lärm bewertet. Die Nutzung fällt nicht in den Anwendungsbereich der Freizeitlärmrichtlinie. In der aktuellen überarbeiteten Fassung der schalltechnischen Untersuchung FA 7572-1.1 wird sowohl ein Impulszuschlag als auch ein Informationshaltigkeitszuschlag berücksichtigt. Gemäß des Altgutachtens spielt auf den Freiflächen leise Hintergrundmusik, diese tonhaltige Quelle wird jedoch von Kommunikationsgeräuschen überlagert, sodass innerhalb der schalltechnischen Untersuchung FA 7572-1.1 kein Tonhaltigkeitszuschlag berücksichtigt werden muss und wird.

6. Der Artenschutz wird im Verfahren entsprechend gewürdigt und berücksichtigt. Einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, die für den Naturhaushalt und den schonenden Umgang mit Boden große Relevanz besitzen, wird mit der Nutzung von innerstädtischen Brachflächen zur Wiedernutzbarmachung entgegengewirkt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird demnach eine Innenentwicklung angestrebt, welche auch im Sinne einer klimagerechten, nachhaltigen Stadtentwicklung ist.

7. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat eine natur-schutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung einzeln zu bearbeiten sind. Es handelt sich hierbei um die die sog. „planungs-relevanten Arten“. Hierzu besteht eine Liste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Heuschrecken gehören gem. dieser Liste nicht da-zu. Die Erstellung eines gesamtstädtischen Grünordnungsplans ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Gleiches gilt für einen "Klimaschutzbauplan". Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Flächenversiegelung mithilfe der Festsetzung der GRZ beschränkt. Ein Großteil der Stellplätze wird in Tiefgaragen nachgewiesen werden, so dass die nicht über-bauten Grundstücksteile als Grünflächen gestaltet werden können. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Baumhecke festgesetzt. 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. In Bezug auf den Artenschutz werden geeignete CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Beschluss:

1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das Schallgutachten wird überarbeitet. Ergänzend zum passiven Schallschutz werden aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
4. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das Schallgutachten wird überarbeitet.
5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

B: Anregungen aus der Öffentlichkeit**Einwender 1, Schreiben vom 21.10.2019****Stellungnahme/Anregung:**

1. Im Rahmen des Lärmgutachtens sieht Einwender 1 seinen Betrieb (Kfz-Werkstatt, von Stauffenberg-Str.) nicht sachgemäß abgebildet. Seines Erachtens ist im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung für den Werkstattlärm der erhöhte Arbeitsaufwand während der Reifenwechselsaison anzunehmen zzgl. der üblicherweise anfallenden Emissionen im Zusammenhang mit der Reparatur von Kfz. Des Weiteren weist er darauf hin, dass ca. einmal pro Mo-nat liegengebliebene Kfz angeliefert werden (kann im Nachtzeitraum und am Wochenende erfolgen). Zudem werden keine immissionsschutzrechtlichen Entwicklungsperspektiven eingeräumt.

2. Die Berechnung des Lärmgutachters ergibt, dass die TA Lärm-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO überschritten werden. Er empfiehlt in den entsprechenden Bereichen den Ausschluss öffentlicher Fenster. Die Stadt Korschenbroich folgt den Empfehlungen des Gutachters nicht. Es werden lediglich Anforderungen an Außenbauteile gestellt. Damit löst die Stadt den Immissionsschutzkonflikt nicht auf der Ebene. Dies ist abzulehnen. Schlussendlich hat die Festsetzung zu den Außenbauteilen keine Relevanz für den gewerblichen Lärm, da die Berechnung 0,5 m vor dem Immissionsort erfolgt. Im Übrigen hat der Lärmgutachter die Immissionsorte auf die Baugrenzen gesetzt. Der Plan lässt jedoch auch Erker zu, die die Baufenster um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Damit muss der Immissionsort auch 3,0 m nach außen versetzt werden. Die Stadt Korschenbroich sieht vor, den Lärmkonflikt derart zu lösen, dass die Überschreitung des TA-Lärm-Wertes für WA von 4,3 db(A) im Rahmen der Abwägung zugelassen wird, da die Überschreitung unterhalb der Mischgebietswerte läge. Vom Ausschluss öffentlicher Fenster könne daher abgesehen werden. Gemäß Urteil des BVerwG vom 29. November 2012 (Az. 4 C 8.11) kommt der TA Lärm eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Bestimmten Gebietsarten und Tageszeiten werden entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zugeordnet. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze lässt das Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als es insbesondere durch Kann-Vorschriften und Bewertungsspannen Spielräume eröffnet. Dieses Vorgehen ist damit gemessen am Maßstab des BVerwG rechtswidrig. Dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, stellt für den Bereich Gewerbelärm keinen Beurteilungsmaßstab dar. Schließlich würde die Systematik der TA Lärm ad absurdum geführt.

3. Nach aktuellem Planungsstand sieht Einwender 1 aufgrund der dargelegten Argumente einen erheblichen Planungsfehler im Sinne von § 214 (1) Nr. 1 BauGB. Die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB wurden nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen im Sinne von § 1 (7) BauGB nicht gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen.

Erörterung/Abwägung:

1. Die Nutzungsangaben des Kfz-Werkstattbetriebes an der von-Stauffenberg-Straße sind von der Handwerkskammer übermittelt worden und wurden in der aktuellen Gutachtenüberarbeitung berücksichtigt. Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den worst-case. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der Gemengelage mit Wohnnutzung in Kleinbroich die ansässigen Betriebe bereits jetzt an immissionsschutzrechtliche Grenzwerte gebunden sind und diese Einschränkungen in die Annahme des worst-cases einfließen.

2. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auf die Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm geprüft. Da die geplante Wohnbebauung durch die umliegenden gewerblichen Betriebe vorgeprägt ist, wird im Sinne der Pflicht der Rücksichtnahme auf die Einhaltung der Mischgebietswerte gemäß TA Lärm geprüft, dort wo unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen die Werte eines WA überschritten werden. Die Mischgebietswerte werden im westlichen Geltungsbereich größtenteils eingehalten. An den Fassaden, an denen Beurteilungspegel die Mischgebietswerte überschreiten, sind Immissionsorte gemäß TA Lärm auszuschließen. Da-rum wird eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss öffentlicher Fenster im Bau-feld 2 getroffen. Neben einer Lärmschutzwand wird des Weiteren eine Baureihenfolge fest-gesetzt, um soweit wie möglich die Immissionsrichtwerte eines WA oder mindestens eines MI einzuhalten. Mit der Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz) wird das "größtmögliche" Mittel des Lärmschutzes ausgeschöpft. Durch die Berücksichtigung der Baureihenfolge wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in allen Bau-feldern bis auf die Baufelder 1a, 2 und 3 eingehalten, sodass das Heranziehen des MI-Richtwertes nur für diese 3 Baufelder erforderlich wird. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen der Abwägung vertretbar, da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vor-handen sind. Unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden an den Immissionsorten gemäß TA Lärm 1998 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Es wird ein Hinweis in die Textfestset-zungen aufgenommen, dass das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte WA durch die um-liegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorge-prägt ist. Der immissionsschutz-rechtliche Schutzanspruch ist im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme mit einem Mischgebiet vergleichbar. Für die übrigen Baufelder (1b, 4-6) sind keine weiteren Lärmschutzmaß-nahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich. Gemäß DIN 4109 wird der Gewerbelärm dennoch zur Auslegung der passiven Lärmschutz-maßnahmen mitberücksichtigt.

3. Des Weiteren werden die Tätigkeiten der umliegend vorhandenen Gewerbebetriebe durch die neue Wohnnutzung nicht in unzumutbaren Maß beeinträchtigt. Bereits jetzt ist ein Groß-teil des Geltungsbereiches im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als Wohnbaufläche bzw. als Mischbaufläche dargestellt. In Verbindung mit der vorhandenen Wohnnutzung im direkten Umfeld ist bereits jetzt das Gebot der gegenseitigen Rücksicht-nahme in der schon jetzigen Gemengelage zu beachten. Für die bestehenden, genehmigten Nutzungen in der innerörtlichen Gemengelage sollen durch die Ausweisung eines Allgemei-nen Wohngebietes und damit eine heranrückende Wohnbebauung jedoch keine Beeinträch-

tigungen entstehen. Darum wurden die gegebenen Betriebsabläufe in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, so dass für die künftige Wohnbebauung ein Schallschutzkonzept berücksichtigt wird, ohne die Abläufe der umliegenden Gewerbebetriebe künftig einzuschränken oder sie in ihrer Existenz zu bedrohen.

Beschluss:

Den Stellungnahmen 1 bis 3 wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Einwender 2, Schreiben ohne Datum

Stellungnahme/Anregung:

1. Im Rahmen des Lärmgutachtens sieht Einwender 2 seinen Betrieb (Kfz-Werkstatt von Stauffenberg-Str.) nicht sachgemäß abgebildet. Seines Erachtens ist im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung für den Werkstattlärm der erhöhte Arbeitsaufwand während der Reifenwechselsaison anzunehmen zzgl. der üblicherweise anfallenden Emissionen im Zusammenhang mit der Reparatur von Kfz. Zudem werden keine immissionsschutzrechtlichen Entwicklungsperspektiven eingeräumt.

2. Die Berechnung des Lärmgutachters ergibt, dass die TA Lärm-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO überschritten werden. Er empfiehlt in den entsprechenden Bereichen den Ausschluss öffentlicher Fenster. Die Stadt Korschenbroich folgt den Empfehlungen des Gutachters nicht. Es werden lediglich Anforderungen an Außenbauteile gestellt. Damit löst die Stadt den Immissionsschutzkonflikt nicht auf der Ebene. Dies ist abzulehnen. Schlussendlich hat die Festsetzung zu den Außenbauteilen keine Relevanz für den gewerblichen Lärm, da die Berechnung 0,5 m vor dem Immissionsort erfolgt. Im Übrigen hat der Lärmgutachter die Immissionsorte auf die Baugrenzen gesetzt. Der Plan lässt jedoch auch Erker zu, die die Baufenster um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Damit muss der Immissionsort auch 3,0 m nach Außen versetzt werden. Die Stadt Korschenbroich sieht vor den Lärmkonflikt derart zu lösen, indem die Überschreitung des TA-Lärm-Wertes für WA von 4,3 db(A) im Rahmen der Abwägung zugelassen wird, da die Überschreitung unterhalb der Mischgebietswerte läge. Vom Ausschluss öffentlicher Fenster könne daher abgesehen werden. Gemäß Urteil des BVerwG vom 29. November 2012 (Az. 4 C 8.11) kommt der TA Lärm eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Bestimmten Gebietsarten und Tageszeiten werden entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zugeordnet. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze lässt das Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als es insbesondere durch Kann-Vorschriften und Bewertungsspannen Spielräume eröffnet. Dieses Vorgehen ist damit gemessen am Maßstab des BVerwG rechtswidrig. Dass gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, stellt für den Bereich Gewerbelärm keinen Beurteilungsmaßstab dar. Schließlich würde die Systematik der TA Lärm ad absurdum geführt.

3. Nach aktuellem Planungsstand sieht Einwender 2 aufgrund der dargelegten Argumente einen erheblichen Planungsfehler im Sinne von § 214 (1) Nr. 1 BauGB. Die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB wurden nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen im Sinne von § 1 (7) BauGB nicht gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen.

Erörterung/Abwägung:

1. Die Nutzungsangaben des Betriebes sind von der Handwerkskammer übermittelt worden und wurden in der aktuellen Gutachtenüberarbeitung berücksichtigt. Auf Grundlage der Angaben wurden die Nutzungsansätze im Schallgutachten korrigiert und ergänzt. Da sich der Betrieb innerhalb einer innerörtlichen Gemengelage befindet, besteht bereits jetzt eine Verpflichtung zur Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Grenzwerten. Sofern diese durch die gegebenen Betriebsabläufe noch nicht vollständig ausgeschöpft werden, bestehen in gewissem Umfang noch Entwicklungsperspektiven. Eine Überprüfung dessen ist jedoch nicht Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung.

2. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auf die Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm geprüft. Da die geplante Wohnbebauung durch die umliegenden gewerblichen Betriebe vorgeprägt ist, wird im Sinne der Pflicht der Rücksichtnahme auf die Einhaltung der Mischgebietswerte gemäß TA Lärm geprüft, dort wo unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen die Werte eines WA überschritten werden. Die Mischgebietswerte werden im westlichen Geltungsbereich größtenteils eingehalten. An den Fassaden, an denen Beurteilungspegel die Mischgebietswerte überschreiten, sind Immissionsorte gemäß TA Lärm auszuschließen. Da-rum wird eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss öffentlicher Fenster im Baufeld 2

getroffen. Neben einer Lärmschutzwand wird des Weiteren eine Baureihenfolge festgesetzt, um so weit als möglich die Immissionsgrenzwerte eines WA oder mindestens eines MI einzuhalten. Mit der Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz) wird das "größtmögliche" Mittel des Lärmschutzes ausgeschöpft. Durch die Berücksichtigung der Baureihenfolge wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in allen Baufeldern bis auf die Baufelder 1a, 2 und 3 eingehalten, sodass das Heranziehen des MI-Richtwertes nur für diese 3 Baufelder erforderlich wird. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen der Abwägung vertretbar, da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden. Unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden an den Immissionsorten gemäß TA Lärm 1998 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Es wird ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen, dass das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte WA durch die umliegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorgeprägt ist. Der immissionschutzrechtliche Schutzanspruch ist im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme mit einem Mischgebiet vergleichbar. Für die übrigen Baufelder (1b, 4-6) sind keine weiteren Lärm-

schutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich. Gemäß DIN 4109 wird der Gewerbelärm dennoch zur Auslegung der passiven Lärmschutzmaßnahmen mitberücksichtigt.

3. Ferner werden die Tätigkeiten der umliegend vorhandenen Gewerbebetriebe durch die neue Wohnnutzung nicht in unzumutbarem Maß beeinträchtigt. Bereits jetzt ist ein Großteil des Geltungsbereiches im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als Wohnbaufläche bzw. als Mischbaufläche dargestellt. In Verbindung mit der vorhandenen Wohnnutzung im direkten Umfeld ist bereits jetzt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in der schon jetzigen Gemengelage zu beachten. Für die bestehenden, genehmigten Nutzungen in der innerörtlichen Gemengelage sollen durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und damit eine heranrückende Wohnbebauung jedoch keine Beeinträchtigungen entstehen. Darum wurden die gegebenen Betriebsabläufe in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, so dass für die künftige Wohnbebauung ein Schallschutzkonzept berücksichtigt wird, ohne die Abläufe der umliegenden Gewerbebetriebe künftig einzuschränken oder sie in ihrer Existenz zu bedrohen.

Beschluss:

Der Stellungnahme 1 wird teilweise gefolgt.

Der Stellungnahme 2 und 3 wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Einwender 3, Schreiben vom 25.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

Bezugnahme auf Asia Therme mit u.a. einem Saunabetrieb mit FFK-Bereich

1. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung. Zulässig ist diese allerdings nur dann, wenn die Belange des angrenzenden Sauna-Betriebes hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Der bisher vorliegende Planentwurf stellt dies nicht sicher.

Insbesondere enthält er keine hinreichenden Vorkehrungen zum Schutz des Sauna-Grundstückes vor Einsichtnahme und zur Vermeidung von Immissionskonflikten, die sich sowohl aus Einwirkungen des Sauna-Betriebes auf die geplanten Wohngrundstücke, als auch aus der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrt zur Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zum Sauna-Grundstück ergeben können. Den Belangen des Sauna-Betriebs kann dadurch Rechnung getragen werden, dass entlang der Grenzen des Flurstückes 50 die begrünte Lärm- und Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6 m über der Geländeoberfläche (41,30 m üNN) errichtet und dauerhaft unterhalten wird. Die Schalldämmwirkung müsste mindestens 30 dB(A) haben. Die Einzelheiten wären durch einen Schallgutachter festzu-

legen. Die Schallschutzwand soll im Bebauungsplan mittig auf der Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Hierüber besteht mit dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet grundsätzlich Einigkeit.

2. In dem Anlageplan ist an der Westgrenze des Flurstückes 259 eine Verlängerung der Schallschutz- und Sichtschutzwand eingezeichnet. Diese kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es bestehen derzeit Bemühungen, mit dem Eigentümer des Flurstückes 259 eine Vereinbarung über die Herstellung und Unterhaltung dieser Wand herbeizuführen. Sollte dies nicht erreichbar sein, ist zusätzlich zur Vermeidung einer Einsichtnahme auf das Grundstück die Herstellung von Balkonen an der Nordseite und an der Westseite des nördlich geplanten Gebäuderiegels auszuschließen.

Erörterung/Abwägung:

1. Aufgrund der hohen Gewerbelärmimmissionen, ausgehend von dem metallverarbeitenden Betrieb im Westen, werden aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In diesem Zuge wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m und einer Länge von 73 m berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt. Hiermit wird in Anbetracht der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete der größtmögliche städtebaulich vertretbare Lärmschutz ausgeschöpft. Die Lärmschutzwand muss gemäß Ziffer 2.1 „Schall-dämmung“ der ZTV-Lsw 06 [11] eine Schalldämmung von $DLR \geq 24$ dB aufweisen. Diese Wand dient gleichzeitig dem Sichtschutz zu dem Außenbereich der nordwestlich gelegenen Asia-Therme. Zwischen dem Investor und der Geschäftsführung der Asia-Therme wurde bereits eine vertragliche Vereinbarung zu den Modalitäten der Lärmschutzwand auf privat-rechtlicher Ebene unterzeichnet. Es wird ein Modell zur Ausführung kommen, dass das schallgutachterlich geforderte Mindestschalldämmmaß erfüllen wird.

2. Eine Verlängerung der Lärmschutzwand in den nördlichen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bereich, ist aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich. Private Bestrebungen, die Lärmschutzwand als Sichtschutzwand weiter in Richtung Norden auszudehnen, ist eine privatrechtliche Angelegenheit und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Beschluss:

1. Der Stellungnahme wird gefolgt.
2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Einwender 4, Schreiben vom 24.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

Der Einwender 4 sei als angrenzender Nachbar von dem Bebauungsplan betroffen.

1. Einhaltung der Abstandsflächen

In der Begründung des Bebauungsplanes geht die Stadt Korschenbroich von einer Geländehöhe von 41 m NHN aus. Die Planzeichnung sieht eine Oberkante von 52 m NHN vor (Gebäudehöhe von 11 Meter). Geplant sind zwei zulässige Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses. Damit das Staffelgeschoss nicht wie ein Vollgeschoss wirkt, muss dieses an der straßenzugewandten Seite mindestens einen Meter gegenüber der Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt werden; an den anderen Fassaden muss das Staffelgeschoss mindestens 0,7 m zurückspringen. Bei den eingehaltenen Mindestabständen zur Außenwand ermittelt sich ein Anteil von ca. 83% gegenüber der darunterliegenden Grundfläche des Vollgeschosses. Dazu sagt § 2 Abs. 6 BauO NRW Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Daher ist von einem weiteren Vollgeschoss auszugehen.

Bei 11 Metern Gebäudehöhe wäre nach § 6 der BauO eine Abstandsfläche von 4,60 m einzuhalten. In der Planzeichnung der Offenlage wird westlich zu dem Grundstück des Einwenders von 3,60 ausgegangen. Einwender 4 weist darauf hin, dass die in der Bauordnung festgeschriebenen Abstandswerte unbedingt einzuhalten sind und der Bebauungsplan der Bauordnung entsprechend angepasst wird.

2. Einfahrt Tiefgarage

Laut Bebauungsplan grenzt die Zufahrt einer der geplanten Tiefgaragen direkt nördlich an das Grundstück des Einwenders 4. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich auf der Abstandsfläche, zumal für die Rampe eine Mindestbreite von 2,75 m kalkuliert werden muss. Im gewendelten Rampenbereiche sogar 3,50 m. Dies kann nur bei einer Verminderung der Einfriedungsfläche geschehen. Der Abstandswert vom Grundstück des Einwenders zum Gebäude ist gemäß Bauordnung einzuhalten. Durch diese Planung sieht sich der Einwender nachteilig betroffen. Er verweist auf das Schallschutzgutachten und den Beschluss des BVerwG 4B 59/02.

Die Betrachtung aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr der Tiefgarage, bzw. dem vermehrten Rangierverkehr aus der engen Hoflage, entstehenden Geräuschemissionen für die Nachbarbebauung fanden zu keinem Zeitpunkt statt. Wesentliche Aspekte hierzu sind eine offene oder geschlossene Rampe, welche Art von Straßenbelag verlegt wird, die Länge der Rampe i. Z. mit der Steigung. Ebenso wenig die Geräuschemissionen, die sich aus dem Neubau der Carbonnestraße selbst und deren Nutzung ergeben, wurden dargelegt. Aus dem schalltechnischen Gutachten wurde diese Ermittlung mit der Begründung außen vorgelassen, da die Zufahrten zu den Garagen straßennah erfolgt und somit die rückwärtigen Bereiche schont. Diese Aussage ist auf den Einwender 4 nicht zutreffend.

Einwender 4 sieht hier einen klaren Verstoß in Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme. Es liegt nahe, dass hier keine wirkliche Abwägung seitens der Stadt Korschenbroich durchgeführt wurde. Weiterhin ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich, wo

sich die Lüftungsanlagen der Tiefgarage befinden werden, um deren Lärmemissionen überhaupt bewerten zu können.

Zum Zwecke der Lärminderung könnte die Zufahrt zu der Tiefgarage von westlicher Seite oder nördlichen Seite erfolgen. Laut Begründung zur Offenlage wird auf die Ausdehnung der Bebauung Richtung Westen verzichtet. Weiterhin wurde in diesem Areal bereits eine weitere Zufahrt einer Tiefgarage bei dem nördlich liegenden Haus geplant (auf den Flurstücken 403 bis 406). Sollte die Garagenzufahrt auf der angrenzenden Seite weiterhin geplant werden, hält Einwender 4 die geplante Einfriedung mit Maschendraht und Sträuchern als Lärm-schutzmaßnahme für nicht ausreichend.

3. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung soll die Bebauung mit einer höheren Dichte ausgeführt werden. Hierzu soll die laut § 17 BauNVO maximale GRZ Obergrenze von 0,4 um 0,1 überschritten werden, um eine leistungsfähige, städtebaulich ansprechende Bebauung zu ermöglichen. Die Erhöhung wird unter Berufung auf den Ermessensspielraum seitens der Gemeinde lt. § 17 Abs.2 BauNVO als gerechtfertigt gesehen. Hiervon ist Abstand zu nehmen. Zumal laut Begründung die GRZ sowie die GFZ abweichend zur jetzigen Planzeichnung sind. Aus Sicht der Einwender sind die Anforderungen, wie die Überschreitung ausgeglichen werden soll, nicht ausreichend erfüllt. Der Einwender sieht in der Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO und der Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung einen städtebaulichen Missstand. Es bleibt zu klären, ob bei Einhaltung der gesetzlich festgesetzten GRZ Obergrenze die Abstandsflächen eingehalten werden können.

Einwender 4 sieht das Projekt mit den geplanten sieben Mehrfamilienhäusern hinsichtlich seiner Baumassen und Höhenentwicklung völlig überzogen. Es entsteht eine Veränderung und Entwertung der bisherigen Wohngebietsqualität.

Darüber hinaus ergibt sich aus dieser Verdichtung für die Nachbarschaft eine Erhöhung der Lärm- und Feinstaubbelastung durch das neue Baugebiet. Auch im Hinblick auf ein daraus resultierendes höheres Verkehrsaufkommen. Die Zufahrt zum Wohngebiet soll über die schon heute stark frequentierte Bahnhofstrasse geleitet werden. Dieser Lärmzuwachs ist in die Schutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplans heranzuziehen und in der Planung abzuwägen. Entsprechende Ermittlungspflichten ergeben sich aus § 2 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus verweist Einwender 4 auf das Gebot der Rücksichtnahme.

Im Gegenzug könnten mehr Ausgleichsflächen bzw. entsprechende Maßnahmen geschaffen werden. Hier verweist Einwender 4 auf das Artenschutzgutachten. Auf der Fläche wurden 41 Vogel- und 4 Fledermausarten ermittelt. Darunter 3 in NRW gefährdete Vogelarten sowie 3 potenziell bzw. stark gefährdete und streng geschützte Fledermausarten. In der Planung halten Sie sich lediglich an das als Minimum empfohlene Maßnahmenkonzept laut Artenschutzgutachten, ausweislich der Aufstellung von 3 Nistkästen und 8 Fledermauskästen. Dies kann keinesfalls eine dauerhafte und nachhaltige Maßnahme sein.

Eine Stellungnahme der unteren Landschaftsschutzbehörde hierzu wird ebenfalls vermisst.

4. Innentwicklung vor Außenentwicklung

Einwender 4 sieht das angeführte Argument der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kritisch, da bereits zahlreiche neue Baugebiete im Außenbereich rund um Kleinenbroich sowie Korschenbroich entstanden bzw. in Entstehung sind. Eine konkrete messbare und nachvollziehbare Bedarfsermittlung für Korschenbroich/Kleinenbroich liegt nicht vor. Eine weitere Frage wäre: Wie soll Kleinenbroich in Zukunft aussehen? Stadtentwicklung besteht nicht nur aus der reinen zur Verfügungsstellung von Wohnraum. Auch nicht durch eine bloße Bedarfsdeckung als Speckgürtelstadt der angrenzenden Großstädte. Es stellt sich die Frage nach einer entsprechenden Infrastruktur, Mobilität, Arbeitsplätzen. Das nahegelegene Ortszentrum "Auf den Kempen" zeichnet sich durch Leerstände aus.

5. Fluglärm

Ebenso wird in Ihrer Begründung im Rahmen der Innenverdichtung auf die Lärmbelästigung durch die Nähe zum südöstlichen An- und Abflugbereiches für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach hingewiesen. Jedoch findet sich kein Hinweis auf die bedeutendere Lärmbelästigung aus der Einflugschneise des Flughafen Düsseldorf. Auch nicht auf die unterschiedlichen Lärmbelästigungen aus den Tag- und Nachtflügen.

6. In der Begründung werden unter dem Punkt 2.7.9 die Baugrundverhältnisse betrachtet. Im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgaragen wird wegen dem Auegebiet die Bauwerksgründung empfohlen.

Für die zu erstellenden Tiefgaragen fehlt bisher der Nachweis der Standsicherheit. Einwender 4 weist darauf hin, dass er Schäden durch die Erstellung der Bauwerksgründung befürchtet. Die Grundwasserthematik ist der Stadt Korschenbroich bekannt.

Sollten bei dieser Baumaßnahme Pumpen zur Trockenlegung notwendig werden, befürchtet Einwender 4 Schäden an seinem Haus durch Änderung des Grundwasserpegels. Mit der Änderung des Grundwasserspiegels wird sich der sandige Untergrund bewegen.

7. Lärmgrenzen/Lärmemissionen

Die im Gutachten zu Grunde liegenden Obergrenzen der Schallimmissionen beziehen sich auf allgemeine Wohngebiete. Die geplante Bebauung dient unbestritten reinen Wohnzwecken. Dies lässt dazu führen, dass die Beschreibung als allgemeines Wohngebiet zumindest auch nur einen Teil dieses Grundstückes im Hinblick auf die rein einzeln betrachtete Lärmemission des Metallbaubetriebes zuließe.

Sich ergebende Additionen anderer Emittenten, wurden unvollständig ausgenommen oder gar nicht berücksichtigt.

Das Grundstück des Einwenders befindet sich direkt angrenzend an die gewerbetreibenden Grundstücke. Bereits jetzt ist die Lärmemission an einem für den Einwender gerade noch akzeptablen Niveau. Dies wird sich durch die geplante Baumaßnahme verändern. Die

Baukörper werden dazu beitragen, dass die Lärmausstrahlung sich verändern wird, und durch Reflektion der Baukörper die Auswirkung auf das Grundstück des Einwenders zunehmen wird. Die Carbonnestraße selbst wird trichterartig den Lärm bis zur Bahnhofstraße vortragen. Umgekehrt wird der Einwender von den Emissionen der Bahnhofstraße mehr beeinträchtigt. Diese Wechselwirkungen wurden im Lärmschutzgutachten nicht bewertet.

8. Baugrundniveau

Das Grundstück des Einwenders 4 liegt tiefer als das Nachbargrundstück. Einwender 4 geht davon aus, dass sich durch die Baumaßnahmen das angrenzende Grundstück auf gleichem Niveau befindet. Andernfalls erwartet der Einwender geeignete Maßnahmen, die Eintrag durch Regen und Erdbewegungen auf das Grundstück des Einwenders vermeiden. Zudem wird Einwender 4 die Höhen und Abstandsflächen im Verhältnis zu seinem Grundstück bewerten.

9. Im Bauplan gekennzeichnete Nutzungsänderung

Es ist unklar, was mit der im Bebauungsplan "mit Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen" gekennzeichneten Fläche geschehen soll. Es geht aus der Planung weder hervor, dass hier ein anderer Eigentümer als die Stadt involviert sei, noch ob beabsichtigt ist hier zu bauen oder auf einen Bau zu verzichten. Sollte die Angebotsplanung im Westen aufgrund des Gewerbelärms in Frage stehen, steht für Einwender 4 der Bauplan als solcher in Frage, als auch das Lärmschutzgutachten.

10. Der Einwender 4 hält es für bedenklich, dass die Stadt Korschenbroich offensichtlich bereits mit einem Investor vertraglich gebunden ist. Diese vertragliche Bindung lässt vermuten, dass die Stadt nur noch eingeschränkt objektiv die Offenlegung der Baupläne und Beteiligung der Anlieger durchführen kann.

11. Bebauungsplan im beschleunigten Genehmigungsverfahren

Die Stadt Korschenbroich möchte den Bebauungsplan im beschleunigten Genehmigungsverfahren durchführen. Es bedeutet, dass auf ein Bodengutachten verzichtet werden kann. Es handelt sich um das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei. Es ist von einer dem Gewerbe nach typischer Nutzung auszugehen (Insektizide/Pestizide usw). Bei der Begutachtung wird ein Gebäude mit einem alten Heizöltank erwähnt. Der Gutachter vermerkt, er konnte diesen Teil nicht begehen, weil zugewachsen. Es ist demnach offen, ob und wieviel Öl dort lagert und ggf. durch Alterung des Tanks ausgetreten ist. Etwaige Kosten wären vom Eigentümer, der Stadt Korschenbroich, zu tragen. Darum wird ein Bodengutachten angeregt, darüber hinaus der verpflichtende Nachweis der fach- und sachgerechten Entsorgung des Tanks und dessen Inhalts.

12. Schmutz- und Baulärmemissionen während der Bauzeit

Der Einwender 4 vermisst verpflichtende Maßnahmen, wie die anliegenden Grundstücke in den einzelnen Bauphasen gegen Lärm-, insbesondere Schmutz und Feinstaubbelastung geschützt werden sollen. Hier wird angeregt, im Rahmen der Baugenehmigung Maßnah-

men zur Vermeidung von Lärm-, Schmutz- und Feinstaubbelastung während der einzelnen Bau-phasen festzulegen z.B. im Rahmen eines Staubminderungskonzeptes.

Erörterung/Abwägung:

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur maximalen Oberkante und zum Rücksprung von Staffelgeschossen geben einen Rahmen wieder, innerhalb dessen Gebäude geplant werden können. Es besteht kein Anspruch auf vollständige Ausschöpfung aller Maßwerte. Im Fall der Errichtung eines Staffelgeschosses ist aufgrund der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen die 2/3-Regelung gem. BauO NRW in jedem Fall im Planvollzug einzuhalten. Die erforderlichen Grenzabstände in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe sind im Bauantrag nachzuweisen und somit im Planvollzug sicherzustellen. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden darin nur die erforderlichen Mindestgrenzabstände dargestellt. Alles Weitere ist Angelegenheit des Planvollzugs.

2. Der Abstand der TG-Zufahrt zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 3,50 m. In diesem Abstandstreifen ist die Anpflanzung eines Gehölzstreifens festgesetzt. Für rein wohngenutzte Tiefgaragen und Stellplätze gibt es keine rechtsverbindliche Grundlage zur Bewertung der Schallimmissionen, da diese im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung darstellen und somit auch nicht zu den übrigen gewerblichen Quellen als Gesamtbelastung hinzuzurechnen sind. Eine Tiefgaragenzufahrt für die Wohnnutzung ist als bau-rechtlich zulässige Anlage zu werten, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und verträglich ist, denn es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht (vgl. § 12 Abs. 2 BauNVO), in einem allgemeinen Wohngebiet keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (BVerwG, Beschluss vom 14. Februar 1992 - 4 B 81/91 -; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 23. Februar 2017 - 3 S 149/17). Insbesondere ist eine ausreichende Entfernung (> 30 m) zu Wohnnutzungen an der Von-Stauffenberg-Straße gegeben. Ein direkter Sichtbezug wird aufgrund der randlichen Eingrünung des Plangrundstücks nicht bestehen. Hinsichtlich Lüftungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Hinweis in den Textfestsetzungen ergänzt, wonach sich in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Abstand zu benachbarten schutzbedürftigen Immissionsorten ergibt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die erforderlichen Nachweise im Bauantragsverfahren zu führen.

3. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist unbenommen von der festgesetzten GRZ. Sie müssen im Bauantrag nachgewiesen werden. An der festgesetzten GRZ von 0,5 wird im weiteren Verfahren festgehalten, um die Umsetzung einer leistungsfähigen, städtebaulich ansprechenden Bebauung zu ermöglichen und die innerstädtische, derzeit mindergenutzte Baulücke einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Die vollumfängliche Ausschöpfung einer GRZ von 0,5 ist nicht zwingend. Die höhere Dichte im Innenbereich ist gerechtfertigt, wenn eine Innenentwicklung mit begrenztem Flächenverbrauch forciert stattfinden soll. 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. Im Gegensatz zur GRZ wird mit einer GFZ von 1,0 die gem. § 17 BauNVO benannte Obergrenze der Grundflächenzahl von 1,2 in einem WA unterschritten. Mithilfe der Festsetzung dieser geringeren Geschossfläche und damit einer geringeren baulichen hochbaulichen Dichte, wird eine ausgleichende Wirkung zur geringfügigen Überschreitung der GRZ (0,4 gem. § 17 BauNVO) erzielt. Des Weiteren wird der oberirdische Versiegelungsgrad minimiert, da die Mehrheit der Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen wird. Infolgedessen werden die nicht zur Erschließung und Bebauung benötigten Flächen als Grünflächen gestaltet werden, was zur Aufwertung des Wohnumfeldes und Durchgrünung im Plangebiet beiträgt. Neben einer ausreichenden Besonnung und Belüftung bestehen keine Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen und Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen, Abgase oder Erschütterungen. Die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms wurden gutachterlich geprüft und dementsprechend geeignete Maßnahmen festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt. Weitestgehend ist eine Bebauung nach § 34 BauGB bereits möglich. Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan zum einen der (Wieder-)Nutzbarmachung von Flächen, aber auch weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (Quartiersaufwertung anstelle unbebaute Flächen im Außenbereich heranzuziehen) dient. Derartige, für eine Nachverdichtung sehr gut geeignete - und v. a. konfliktfreie Flächen - sind im Stadtgebiet vergleichsweise selten vorhanden, sodass einer hochwertigen Bebauung im Geltungsbereich eine eindeutige Priorität einzuräumen ist. Naturschutzfachliche Konflikte konnten widerlegt werden bzw. durch die Anpflanzung einer Baumhecke sowie der Umsetzung geeigneter CEF-Maßnahmen kompensiert werden.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im beschleunigten Verfahren nicht zu erstellen. Ebenso ist kein Ausgleich erforderlich. Unbenommen hiervon ist der Artenschutz, der im Bebauungsplanverfahren entsprechend gewürdigt wird. Auch für den entfallenden Gehölzbestand gem. der Baumschutzsatzung wird eine Ersatzpflanzung vorgenommen. Weiterer Ausgleichsbedarf besteht im vorliegenden Verfahren nicht.

Hinsichtlich der sich verändernden Verkehrslärmimmissionen im Umfeld wird die das Grundstück des Einwenders an der von-Stauffenberg-Straße als schutzbedürftige Nutzung in der aktuellen schalltechnischen Untersuchung zusätzlich berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass durch die abschirmende Wirkung der geplanten Wohnbebauung die Verkehrslärmimmissionen an der von-Stauffenberg-Straße 26 in Bezug zur Bahnhofstraße geringer werden.

4. Eine gesamtstädtische Betrachtung und Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung erfolgt im Rahmen des laufenden Stadtentwicklungskonzeptprozesses. In Korschenbroich besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Zurzeit liegt bei der Stadt eine Interessentenliste mit über 700 Bewerbern für städtische Baugrundstücke vor, was ein wichtiges Indiz für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum ist. Nach dem Entwurf zur 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) wird für die Stadt Korschenbroich ein lokaler Bedarf von ca. 2.400 Wohneinheiten von 2018 bis 2040 berechnet. Dies bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 110 Wohneinheiten. Mit der vorliegenden Planung kann ein Beitrag zur Erfüllung dieser Nachfrage im Sinne einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung als Innenentwicklungsmaßnahme geleistet werden. Da das aktivierbare Innenentwicklungspotential der Stadt den errechneten Bedarf nicht abdecken kann, sind auch zusätzliche Wohnbauflächenentwicklungen im Außenbereich (angrenzend an den Innenbereich) vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung vertretbar.

Mit der vorliegenden Planung wird außerdem eine Grundlage zur Entwicklung von Geschosswohnungsbau in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Kleinenbroich gegeben. Somit besteht eine sehr gute Zugangsmöglichkeit zum ÖPNV-Netz. Aus stadtplanerischer Sicht sollen diese Flächen prioritär entwickelt werden. Zuzüge tragen darüber hinaus zur Förderung der örtlichen Infrastruktur bei. Hinsichtlich der Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung ist das Plangebiet zu berücksichtigen und dem Jugendamt sind entsprechende Informationen zuzuleiten.

5. In der schalltechnischen Untersuchung wird eine Aussage zum Fluglärm ergänzt. Einschränkungen auf das Plangebiet sind durch den Fluglärm nicht zu erwarten.

6. Die Standsicherheit künftiger Tiefgaragen ist Angelegenheit des Planvollzugs. Eine genaue technische Umsetzung von Bauvorhaben ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Vor erforderlichen Maßnahmen ist im Rahmen des Planvollzugs ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen, um eventuelle Schäden an der Nachbarbebauung zu erfassen. 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, d. h. auf den höchsten zu erwartenden Grundwasserstand zu berücksichtigen.

7. Bei dem geplanten Vorhaben steht die Wohnnutzung zwar im Vordergrund, es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Plangebietes auch in einem WA zulässige gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der sich zwar an einer konkreten Planung orientiert, ist die Nutzung der neu zu errichtenden Gebäude dennoch nicht abschließend bestimmt. Aufgrund der innerstädtischen Lage soll eine Nutzungsmischung bauplanungsrechtlich zulässig sein. Dies soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der darin festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht unterbunden werden.

Hinsichtlich der sich verändernden Verkehrslärmimmissionen im Umfeld wird das Wohngrundstück des Einwenders 4 in der von-Stauffenberg-Straße als schutzbedürftige Nutzung in der aktuellen schalltechnischen Untersuchung zusätzlich berücksichtigt. Es ergeben sich durch die abschirmende Wirkung der Plangebäude niedrigere Beurteilungspegel und somit Minderungswirkungen von 3,1 dB tags und 2,7 dB nachts.

Eine maßgebliche Veränderung der Gewerbelärmimmissionen auf das in Rede stehende Grundstück ist nicht zu erwarten. Im Schallgutachten wurde die Gewerbelärmimmissionsberechnung sowohl bei freier Schallausbreitung, als auch unter Berücksichtigung der Plangebäude berechnet. Unter Berücksichtigung der Plangebäude kommt es im Bereich der westlichen und der südlichen Baugrenze im Baufeld 6 weitestgehend sogar zu einer Lärmabnahme. Eine Verschlechterung der Situation durch Schallreflektion steht darum nicht zu befürchten.

8. Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der einzuhaltenden Rückstauenebene ca. 60 cm bis 95 cm aufzufüllen. Mit Herstellung der Bebauung werden Maßnahmen durchgeführt, die das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu-rückhalten und somit die Nachbargrundstücke vor Überflutung schützen. Diese sind im Einzelnen ein Stauraumkanal mit einem Rückhaltevolumen für ein 30-jähriges Regenereignis, neu herzustellende Geländekanten, die als Hochpunkt (z.B. Winkelstützelemente) hergestellt werden, sodass ein leichtes Gefälle zum Anschlusspunkt an der geplanten Straße entsteht, sowie das Vorsehen von Notwasserwege/Fließwege in beengten Bereichen. Eine entsprechende Berechnung liegt dem Entwässerungskonzept zugrunde.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück werden trotz der Geländeerhöhung eingehalten. Der erforderliche Nachweis ist letztendlich im Bau-genehmigungsverfahren zu erbringen.

9. Die Festsetzung "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen" im Bebauungsplanentwurf grenzt Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen voneinander ab. Die Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet. Das Planungskonzept wird zur erneuten Offenlage durch Ergänzung einer Reihenhausbauung modifiziert und die schalltechnische Untersuchung überarbeitet.

10. Das geplante WA befindet sich im Eigentum eines Investors, der ein Bauvorhaben im Geltungsbereich umsetzen möchte. Daran orientiert sich der Bebauungsplan. Es wird ein ordnungsgemäßes Verfahren zur Aufstellung des B-Planes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren ist ergebnisoffen und nicht vertraglich gebunden.

11. Der ordnungsgemäße Umgang mit Belastungen ist bei der weiteren Verwertung des Grundstücks sicherzustellen. Entsprechende rechtliche Vorgaben sind zu beachten und belastetes Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist im Planvollzug sicherzustellen. Die Kosten hierfür sind durch den Investor zu tragen. Die Wahl der Verfahrensart (beschleunigtes Verfahren) hat keine Auswirkungen auf die Notwendigkeit einer Bodenuntersuchung bzw. den Umgang mit Belastungen.

12. Anwohner müssen damit rechnen, dass auf einer Baustelle von 7 Uhr bis 20 Uhr gebaut wird. Baustellenbetreiber sollten den Lärm auf ein Mindestmaß beschränken und die Abläufe auf der Baustelle entsprechend planen. Dafür hat der Gesetzgeber 1970 die Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVV) zum Schutz gegen Baulärm erlassen. Staubentwicklung auf Baustellen ist in der Regel nicht zu umgehen. Die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten sind allerdings verpflichtet, den Baustellenbetrieb möglichst staubarm durchzuführen und immer das schonendste Bauverfahren einzusetzen. Laut geltender Rechtslage müssen Anwohner Baumaßnahmen hinnehmen, solange es sich dabei um „unvermeidbare Belästigungen“ handelt. Von „unvermeidbaren Belästigungen“ wird immer dann ausgegangen, wenn ohne die Staub erzeugenden Baumaßnahmen der Baustellenbetrieb eingestellt werden müsste oder unverhältnismäßig erschwert würde. Der Bebauungsplan wird hierdurch nicht berührt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

Einwender 5, Schreiben vom 24.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Naturschutz:

Bei dieser Fläche handelt es sich um die einzig in Kleinenbroich noch verbliebene Grünanlage, die sich in den letzten ca. 30 Jahren ohne menschliche Eingriffe entwickeln

konnte. Diese Fläche erhöht den Sauerstoffgehalt und trägt maßgeblich zum Luftaustausch bei. Zudem ist eine weitere Oberflächenverdichtung kontraproduktiv. In diesem Zusammenhang wurden die Bürger aufgefordert, ihre "Steingärten" zu renaturisieren, aber Sie wollen diese letzte "grüne Lunge" vernichten.

Nutzungsanregung unter Punkt 2: Ein Bürgerpark, der mal im Gespräch war, ist leider wieder untergegangen.

2. Artenschutz

Es haben sich viele Tiere dort angesiedelt. In der Bestandsaufnahme werden lediglich Vögel und Fledermäuse erwähnt, ohne auf die verschiedenen Arten näher einzugehen, so z. B. der Haussperling, der auf der roten Liste steht und sich durch die jetzt noch vorhandenen Flächen in recht guter Population zeigt. Des Weiteren finden sich z. B. immer wieder größere Meisenschwärme, Rotkehlchen, Zaunkönige, Kleiber, Grünfinken, Eichelhäher, Elstern, Krähen sowie Bunt- und Grünspechte ein. Selbst eine Nachtigall konnte schon gesichtet und vor allen Dingen gehört werden. Ferner haben sich etliche heimische Eichhörnchen angesiedelt. Das alles steigert die Wohn- und Lebensqualität und würde einen unersetzbaren Verlust darstellen. Ein Bürgerpark, der mal im Gespräch war, ist leider wieder untergegangen.

3. Verkehrssituation

Bereits heute müssen Anwohner der Bahnhofstraße ein Verkehrsaufkommen ertragen, das nicht mehr zumutbar ist. Der sehr große Verkehr mit PKWs, Bus und LKWs stellt ein enormes Sicherheitsrisiko dar. Die Parksituation ist heute bereits katastrophal. Ein Be- und Entladen vor dem Haus des Einwender 5 ist mehr oder weniger nicht mehr möglich. In Zukunft soll ein weiterer Umstieg vom PKW auf öffentliche Verkehrsmittel umgesetzt werden, das wird die Parksituation weiter erheblich verschärfen. Damit reichen die derzeitigen Parkmöglichkeiten bei Weitem nicht aus. Eine Wohnbebauung, wie von Ihnen geplant, lässt zusätzlich ein weiteres erhöhtes PKW-Aufkommen im dreistelligen Bereich erwarten.

4. Gewerbegebiet

Nach der Landesbauverordnung gibt es eine Vorschrift, die einen Mindestabstand zwischen Wohn- und Gewerbegebiet bedingt. In der von-Stauffenberg-Straße und dem Holzkamp befinden sich Gewerbebetriebe, deren Abstand nach Kenntnis des Einwenders, unterhalb des festgeschriebenen Abstandes liegt.

Erörterung/Abwägung:

1. Naturschutz

Grundsätzlich können solche innerstädtischen Freiflächen für Bebauung umgenutzt werden. Dazu besteht durch § 13a BauGB eine rechtliche Grundlage. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind zu bevorzugen, anstatt Flächen im Außenbereich erstmals neu in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall wird eine Innenentwicklung mit begrenztem

Flächenverbrauch forciert stattfinden. Somit wird eine weitere Inanspruchnahme von Flächen zum Zweck des Wohnungsbaus im Außenbereich verhindert. Dem Leitgedanken einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und Priorisierung der Innenentwicklung wird entsprochen.

Des Weiteren ist dem Plangebiet eine geringe Bedeutung als Erholungsfläche zuzusprechen. Trotz der mikroklimatischen Bedeutung dieser innerstädtischen Freifläche (z. B. aufgrund der Kaltluftproduktion) wird im Rahmen der Abwägung die wohnbauliche Entwicklung dem Erhalt der Freifläche vorgezogen. Die geplante wohnbauliche Entwicklung entspricht dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und trägt so insgesamt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, indem die innerstädtischen Flächenressourcen genutzt und Außenbereiche geschont werden.

Zur Gewährleistung der Schaffung von Grünflächen im Plangebiet wird die GRZ auf ein Maß von 0,5 begrenzt. Die nicht für die Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen werden als Grünflächen gestaltet werden. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird zudem eine Baumhecke zum Ausgleich und zur Förderung der Durchgrünung festgesetzt.

2. Artenschutz

Der gesetzliche Artenschutz ist über die Artenschutzprüfung (ASP) abgearbeitet. Die anderen genannten Arten sind – bis auf die Nachtigall – im artenschutzrechtlichen Sinne nicht planungsrelevant. Insgesamt konzentriert sich der Artenschutz nach § 44 BNatSchG auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Aufgrund der Anzahl der in diese Schutzkategorien fallenden Arten ergeben sich jedoch grundlegende Probleme für die Planungspraxis. Aus diesem Grund hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung einzeln zu bearbeiten sind („planungsrelevante Arten“). In NRW weit verbreitete Vogelarten werden als nicht planungsrelevant eingestuft. Sie befinden sich in NRW derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand, sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht und es ist auch grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten (MKULNV 2015, LANUV 2018). (aus Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung „Carbonnestraße“ Seite 3).

Der Haussperling steht auf der Vorwarnliste, d.h. die Art ist im Bestand merklich zurückgegangen, aber aktuell noch nicht gefährdet. Sie ist somit nicht planungsrelevant.

Die Nachtigall wurde im Rahmen der Kartierung nicht nachgewiesen. Es ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass sich die Art (sporadisch) als Gastvogel dort aufhält, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen oder Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz lassen sich daraus jedoch nicht ableiten.

Für alle anderen zu betrachtenden planungsrelevanten Arten wurden in Kap. 7 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die jeweilige Betroffenheit durch das Vorhaben bzw.

mögliche Beeinträchtigungen, die artenschutzrechtliche Konflikte verursachen könnten, abgeschätzt.

Für die in NRW als nicht planungsrelevant geltenden Vogelarten (sie sind Gegenstand der Eingriffsregelung), die grundsätzlich als europäische Vogelarten auch unter das strenge Artenschutzregime des § 44 BNatSchG fallen, kann die baubedingte Flächeninanspruchnahme grundsätzlich - einhergehend mit der Zerstörung und Schädigung eines Brutplatzes - die Verletzung und/oder Tötung von Individuen (Alttiere, Nestlinge, Gelege) verursachen. Dies führt jedoch nicht zu einem Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften, wenn Gebäudeabbrüche sowie Fällungs- und Rodungsarbeiten im Zeitraum September bis Februar stattfinden, also außerhalb der Fortpflanzungszeiten bzw. Nutzungszeiten von Brutplätzen. Die Arten befinden sich dann i. d. R. entweder auf dem Zug oder in ihren Überwinterungsgebieten oder können ausweichen - da sie zu dieser Zeit nicht an eine Fortpflanzungsstätte (Brutplatz) gebunden sind.

3. Verkehrssituation:

Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet nachgewiesen. Der planungsinduzierte Verkehr kann auf der Bahnhofstraße anforderungsgemäß abgewickelt werden. Die Dimensionierung ist hierzu ausreichend. Des Weiteren ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche gekennzeichnet, so dass es bauleitplanerisch nicht erstmalig erfasst wird, sondern bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine bauliche Entwicklung grundsätzlich als möglich gegeben ist.

4. Gewerbegebiet

Im Bebauungsplan ist angrenzend an den relevanten, emittierenden Betrieb eine private Grünfläche festgesetzt, sodass die geplante Wohnbebauung nicht unmittelbar angrenzt. Bei der Überplanung von Gemengelagen kann dem Trennungsgrundsatz meist nicht in dem erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden. Die Erhaltung einer vorhandenen Nutzungsmischung kann jedoch nur dann Ziel der Planung sein, wenn die Schwelle der Zumutbarkeit für die schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten wird. Dies wurde auf Basis des vorliegenden Schallgutachtens geprüft und erforderliche Maßnahmen werden festgesetzt.

Soweit störende und stöempfindliche Nutzungen in räumlicher Nähe zueinander erhalten bleiben sollen, ist für die Bauleitplanung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme handlungsleitend. Auch wenn die Immissionskonflikte nicht vollständig gelöst werden können, ist bauleitplanerisch eine Verbesserung der Situation im Rahmen der Möglichkeiten anzustreben. Keinesfalls darf durch die Planung eine Verschlechterung herbeigeführt werden. Ziel der Planung soll ein für alle Beteiligten tragfähiger Kompromiss sein. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme müssen dabei die stöempfindlichen Wohnnutzungen Belastungen in Kauf nehmen, die über den für die jeweilige Gebietskategorie gültigen Orientierungswerten liegen. Auf der anderen Seite müssen die Gewerbebetriebe über das bestehende Nutzungsmaß Einschränkungen hinnehmen, die ihnen in einem Gewerbegebiet am Stadtrand nicht auferlegt würden. Bereits jetzt besteht

umliegend eine Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße sowie im östlichen Teil der Von-Stauffenberg-Straße, wodurch der Abstand von 100 m gem. Abstanderlasses bereits unterschritten ist.

Aus der Abstandsliste allein können keine Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen wie in der bestehenden Gemengelage von Kleinenbroich gezogen werden. In diesen Fällen haben die Träger öffentlicher Belange (s. TÖB 51 Rhein-Kreis Neuss) die Gemeinde darauf hinzuweisen, dass eine hinreichende Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf die Immissionssituation und eine vollständige Zusammenfassung des Abwägungsmaterials anhand der vorhandenen Situation zu erfolgen hat (vgl. dazu Beschluss OVG NRW vom 23.7.2004– 10 a B 1009/04 NE). Ob bei einer vorgegebenen Situation durch Gewerbebetriebe Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung auftreten, muss im Einzelfall zusätzlich anhand der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. BImSchG, TA Lärm) geprüft werden. Dies erfolgt vorliegend durch die schalltechnische Untersuchung. Darin wird geprüft ob tatsächlich und ggf. in welchem Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch den Betrieb von Gewerbeanlagen zu erwarten sind und, ob diese evtl. durch Schutzmaßnahmen im Wohngebiet unterbunden werden können. Hierzu werden geeignete Festsetzungen getroffen.

Beschluss:

1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Einwender 6, Schreiben ohne Datum

Stellungnahme/Anregung:

1. Im Rahmen des Lärmgutachtens wird der Dachdeckerbetrieb nicht sachgemäß abgebildet. Zwei bis drei Mal pro Monat erfolgen Materialanlieferungen. Restmaterial aus Containern wird ebenfalls abgeholt. Zudem werden keine immissionsschutzrechtlichen Entwicklungsperspektiven eingeräumt. Damit entsprechen die Annahmen nicht einer Worst-Case-Betrachtung.

2. Die Berechnung des Lärmgutachters ergibt, dass die TA Lärm-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO überschritten werden. Er empfiehlt in den entsprechenden Bereichen den Ausschluss öffentlicher Fenster. Die Stadt Korschbroich folgt den Empfehlungen des Gutachters nicht. Es werden mit Berufung auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB lediglich Anforderungen an Außenbauteile gesteuert. Hiervon kann abgewichen werden, wenn ein anderer anerkannter Sachverständiger andere Maßnahmen für ausreichend erachtet. Damit löst die Stadt den Immissionsschutzkonflikt nicht auf der Ebene und schafft eine Ausweichmöglichkeit, welche sich einer Möglichkeit zum Widerspruch entzieht. Dies ist aus Transparenzgründen abzulehnen. Schlussendlich hat die Festsetzung zu den Außenbauteilen keine Relevanz für den gewerblichen Lärm, da die Berechnung 0,5 m vor dem Immissionsort erfolgt. Im Übrigen hat der Lärmgutachter die Immissionsorte auf die Baugrenzen gesetzt. Der Plan lässt jedoch auch Erker zu, die die Baufenster um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Damit muss der Immissionsort auch 3,0 m nach Außen versetzt werden.

Die Stadt Korschbroich sieht vor den Lärmkonflikt derart zu lösen, indem die Überschreitung des TA-Lärm-Wertes für WA von 4,3 db(A) im Rahmen der Abwägung zugelassen wird, da die Überschreitung unterhalb der Mischgebietswerte läge. Vom Ausschluss öffentlicher Fenster könne daher abgesehen werden. Gemäß Urteil des BVerwG vom 29. November 2012 (Az. 4 C 8.11) kommt der TA Lärm eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Bestimmten Gebietsarten und Tageszeiten werden entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zugeordnet. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze lässt das Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als es insbesondere durch Kann-Vorschriften und Bewertungsspannen Spielräume eröffnet. Dieses Vorgehen ist damit gemessen am Maßstab des BVerwG rechtswidrig. Dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, stellt für den Bereich Gewerbelärm keinen Beurteilungsmaßstab dar. Schließlich würde die Systematik der TA Lärm ad absurdum geführt.

3. Nach aktuellem Planungsstand werden erhebliche Planungsfehler gesehen. Die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB wurden nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen im Sinne von § 1 (7) BauGB nicht gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen.

Erörterung/Abwägung

1. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Dachdeckerbetrieb hinsichtlich der Abstimmung der berücksichtigten Nutzungsangaben blieb erfolglos. Die hier angegebenen Anlieferungen werden innerhalb der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Da sich der Betrieb innerhalb einer innerörtlichen Gemengelage befindet, besteht bereits jetzt eine Verpflichtung zur Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Grenzwerten. Sofern diese durch die gegebenen Betriebsabläufe noch nicht vollständig ausgeschöpft

werden, bestehen in gewissem Umfang noch Entwicklungsperspektiven. Eine Überprüfung dessen ist jedoch nicht Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung

2. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auf die Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm geprüft. Da die geplante Wohnbebauung durch die umliegenden gewerblichen Betriebe vorgeprägt ist, wird im Sinne der Pflicht der Rücksichtnahme auf die Einhaltung der Mischgebietswerte gemäß TA Lärm geprüft, dort wo unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen die Werte eines WA überschritten werden. Die Mischgebietswerte werden im westlichen Geltungsbereich größtenteils eingehalten. An den Fassaden, an denen Beurteilungspegel die Mischgebietswerte überschreiten, sind Immissionsorte gemäß TA Lärm auszuschließen. Darum wird eine entsprechende Festsetzung zum Abschluss öffentlicher Fenster im Baufeld 2 getroffen.

Neben einer Lärmschutzwand wird des Weiteren eine Baureihenfolge festgesetzt, um so weit als möglich die Immissionsgrenzwerte eines WA oder mindestens eines MI einzuhalten. Mit der Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz) wird das "größtmögliche" Mittel des Lärmschutzes ausgeschöpft. Durch die Berücksichtigung der Baureihenfolge wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in allen Baufeldern bis auf die Baufelder 1a, 2 und 3 eingehalten, sodass das Heranziehen des MI-Richtwertes nur für diese 3 Baufelder erforderlich wird. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen der Abwägung vertretbar, da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden sind. Unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden an den Immissionsorten gemäß TA Lärm 1998 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Es wird ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen, dass das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte WA durch die umliegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorgeprägt ist. Der immissionschutzrechtliche Schutzanspruch ist im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme mit einem Mischgebiet vergleichbar. Für die übrigen Baufelder (1b, 4-6) sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich. Gemäß DIN 4109 wird der Gewerbelärm dennoch zur Auslegung der passiven Lärmschutzmaßnahmen mitberücksichtigt.

Die Belange der Wirtschaft werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Durch das neu geplante WA sollen Nachteile für die umliegenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Um dies zu prüfen und sicherzustellen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, um die neu entstehenden Nutzung entsprechend vor dem Gewerbelärm zu schützen. Damit ist der Bestandsschutz für die bestehenden und genehmigten Gewerbenutzungen sichergestellt.

Beschluss:

1. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
2. Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Einwender 7, Schreiben vom 23.10.2019

Stellungnahme/Anregung:

1. Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde der Werkzeug- und Maschinenbaubetrieb nicht sachgemäß abgebildet. Der Einsatz des Hubstaplers wird mit 1,25 Min/Stunde und Tag angegeben. De facto ist er teilweise ca. 4 Stunden pro Tag in Betrieb. Damit einhergehende Geräusche, die beim Absetzen des Materials entstehen, müssen ebenfalls Eingang in die Berechnung finden. Ebenfalls wird Material angeliefert, abgeholt, mittels Stapler ab-/aufgeladen und auf dem Hof bewegt.

2. Die Berechnung des Lärmgutachters ergibt, dass die TA Lärm-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO überschritten werden. Er empfiehlt in den entsprechenden Bereichen den Ausschluss öffentlicher Fenster. Die Stadt Korschenbroich folgt den Empfehlungen des Gutachters nicht. Es werden mit Berufung auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB lediglich Anforderungen an Außenbauteile gestellt. Hiervon kann abgewichen werden, wenn ein anderer anerkannter Sachverständiger andere Maßnahmen für ausreichend erachtet. Damit löst die Stadt den Immissionsschutzkonflikt nicht auf der Ebene und schafft eine Ausweichmöglichkeit, welche sich einer Möglichkeit zum Widerspruch entzieht. Dies ist aus Transparenzgründen abzulehnen. Schlussendlich hat die Festsetzung zu den Außenbauteilen keine Relevanz für den gewerblichen Lärm, da die Berechnung 0,5 m vor dem Immissionsort erfolgt. Im Übrigen hat der Lärmgutachter die Immissionsorte auf die Baugrenzen gesetzt. Der Plan lässt jedoch auch Erker zu, die die Baufenster um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Damit muss der Immissionsort auch 3,0 m nach Außen versetzt werden.

Die Stadt Korschenbroich sieht vor den Lärmkonflikt derart zu lösen, indem die Überschreitung des TA-Lärm-Wertes für WA von 4,3 db(A) im Rahmen der Abwägung zugelassen wird, da die Überschreitung unterhalb der Mischgebietswerte läge. Vom Ausschluss öffentlicher Fenster könne daher abgesehen werden. Gemäß Urteil des BVerwG vom 29. November 2012 (Az. 4 C 8.11) kommt der TA Lärm eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Bestimmten Gebietsarten und Tageszeiten werden entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zugeordnet. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze lässt das Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als es insbesondere durch Kann-Vorschriften und Bewertungsspannen Spielräume eröffnet. Dieses Vorgehen ist damit gemessen am Maßstab des BVerwG rechtswidrig. Dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, stellt für den Bereich Gewerbelärm keinen Beurteilungsmaßstab dar. Schließlich würde die Systematik der TA Lärm ad absurdum geführt.

Die Lärmwertüberschreitungen sind insbesondere auf den Werkzeug- und Maschinenbaubetrieb zurückzuführen, wobei die o.g. Arbeitsvorgänge noch nicht eingerechnet sind. Bewohnerinnen und Bewohner des WA hätten bei Beschluss und Umsetzung des Planentwurfes Abwehransprüche, die letztlich zur Aufgabe des Betriebes führen würden. Es liegt daher ein erheblicher Planungsfehler im Sinne von § 214 (1) Nr. 1 BauGB vor. Die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB wurden nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen im Sinne von § 1 (7) BauGB nicht gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen.

Erörterung/Abwägung:

1. Betriebsangaben

Gemäß der erfolgten Abstimmung zwischen Schallgutachter und der Stadt Korschenbroich sollen die berücksichtigten Nutzungsansätze für den metallverarbeitenden Betrieb im Bericht FA 7572-1 vom 21.08.2019 unverändert bleiben.

Bei den berücksichtigten Gewerbelärmemissionen handelt es sich um einen worst-case-Fall, da der Werkzeug- und Maschinenbaubetrieb bereits jetzt durch die bestehende Wohnnutzung in seinem Emissionsverhalten eingeschränkt ist.

2. Maßnahmen zum Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auf die Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm geprüft. Da die geplante Wohnbebauung durch die umliegenden gewerblichen Betriebe vorgeprägt ist, wird im Sinne der Pflicht der Rücksichtnahme auf die Einhaltung der Mischgebietswerte gemäß TA Lärm geprüft, dort wo unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen die Werte eines WA überschritten werden. Die Mischgebietswerte werden im westlichen Geltungsbereich größtenteils eingehalten. An den Fassaden, an denen Beurteilungspegel die Mischgebietswerte überschreiten, sind Immissionsorte gemäß TA Lärm auszuschließen. Darum wird eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss öffentlicher Fenster im Baufeld 2 getroffen.

Neben einer Lärmschutzwand wird des Weiteren eine Baureihenfolge festgesetzt, um so weit als möglich die Immissionsgrenzwerte eines WA oder mindestens eines MI einzuhalten. Mit der Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz) wird das "größtmögliche" Mittel des Lärmschutzes ausgeschöpft. Durch die Berücksichtigung der Baureihenfolge wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in allen Baufeldern bis auf die Baufelder 1a, 2 und 3 eingehalten, sodass das Heranziehen des MI-Richtwertes nur für diese 3 Baufelder erforderlich wird. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen der Abwägung vertretbar, da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden. Unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden an den Immissionsorten gemäß TA Lärm 1998 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Es wird ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen, dass das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte WA durch die umliegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorgeprägt ist. Der immissionschutzrechtliche Schutzanspruch ist im Sinne der

Pflicht zur Rücksichtnahme mit einem Mischgebiet vergleichbar. Für die übrigen Baufelder (1b, 4-6) sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich. Gemäß DIN 4109 wird der Gewerbelärm dennoch zur Auslegung der passiven Lärmschutzmaßnahmen mitberücksichtigt.

3. Belange der Wirtschaft / bestehende Betriebe

Die Belange der Wirtschaft werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Durch das neu geplante WA sollen Nachteile für die umliegenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Um dies zu prüfen und sicherzustellen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, um die neu entstehende Nutzung entsprechend vor dem Gewerbelärm zu schützen. Damit ist der Bestandsschutz für die bestehenden und genehmigten Gewerbenutzungen sichergestellt.

Beschluss:

1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2. Der Stellungnahme wird gefolgt.
3. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

6. Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“ im Stadtteil Kleinenbroich hier: Beschluss zur Durchführung der erneuten Offenlage

Amtsleiter Dieter Hoffmans erläutert die nach der durchgeführten ersten Offenlage erfolgten Änderungen. Es handelt sich im Wesentlichen um

- die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes und zwar einer Lärmschutzwand,
- Ersatz des westlichen Baufensters durch Planung von Reihenhäusern
- die Festsetzung einer Garagenfläche an der Nordseite des Plangebiets
- eine bedingte Festsetzung, wonach die Bauausführung in den Baufeldern 1b, 4, 5 und 6 erst zulässig ist, wenn die abschirmende Bebauung in den Baufeldern 1a, 2 und 3 in der Mindesthöhe erstellt worden ist,
- Änderung der Festsetzung zu Staffelgeschossen

Aufgrund der v. g. Änderungen ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) bemängelt, dass die Erweiterung des Baufensters im Westen bisher nicht thematisiert worden ist. Welche Auswirkungen habe dies auf die

städtebaulichen Verträge, wie erhöht sich hierdurch die Ausnutzung bzw. zu erreichende Wohnfläche.

Amtsleiter Dieter Hoffmans erklärt, dass das Baufenster nicht wesentlich vergrößert wurde.

Ergänzend führt Beigeordneter Georg Onkelbach aus, dass der Baukörper quasi gedreht worden sei. Eine rechnerische Gegenüberstellung werde von der Verwaltung erstellt und dem Ausschuss zur Verfügung gestellt.

Ausschussmitglied Jörg Pesch regt an, Klimaschutzmaßnahmen mit in den Blick zu nehmen.

Beschluss-Nr. IX/1210/3

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20/45 „Carbonnestraße“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Parallel zur Offenlage wird die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

7. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/26 „Drölsholz“ hier: Aufhebungsbeschluss

Beschluss-Nr. IX/1301/2

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/26 „Drölsholz“ vom 28.01.2020.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

**8. 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/1 "Steinhausen"
hier: Beratung und Entscheidung über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

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

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

A: Schreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

TÖB 2: Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 02.03.2020

Stellungnahme/Anregung:

Dez. 25: Belange des Verkehrs

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 26: Belange des Luftverkehrs

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 33: Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 35.4: Belange der Denkmalangelegenheiten

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung, da sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Eine Beteiligung des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird empfohlen.

Dez.51: Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 52: Belange der Abfallwirtschaft

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 53: Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dez. 54: Belange des Gewässerschutzes

Abwasser: Es bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Wasserversorgung/Grundwasser:

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage "Lodshof/Waldhütte" und somit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung. Aus Sicht des Sachgebiets Wasserversorgung/Grundwasser bestehen gegen die Planänderung keine Bedenken.

Erörterung/Abwägung:

Die Stellungnahmen der Dezernate 25, 26, 33, 35.4, 51, 52 und 53 werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vom Dezernat 35.4 - Belange des Denkmalschutzes - empfohlenen Beteiligungen wurden durchgeführt. Seitens der Denkmalbehörden wurden keine Anregungen zur Bebauungsplanänderung vorgebracht.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 3: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung über Amt 32, Schreiben Amt 32 vom 17.02.2020

Stellungnahme/Anregung:

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung der Fläche nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu informieren. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Erörterung/Abwägung:

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in die Begründung und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 35: Kreiswerke Grevenbroich, Schreiben 26.02.2020

Stellungnahme/Anregung:

Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben, wenn die Belange der Trinkwasserverordnung berücksichtigt werden.

Erörterung/Abwägung:

Die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes enthalten Hinweise auf die geltende Trinkwasserverordnung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 44: NEW Netz GmbH, Schreiben vom 10.03.2020

Stellungnahme/Anregung:

Es bestehen keine generellen Bedenken gegenüber der Planung. Allerdings muss ein Beleuchtungsmast umgesetzt werden. Dies ist erforderlich, um die Zufahrt zu den Plangrundstücken zu ermöglichen.

Erörterung/Abwägung:

Die Umsetzung des Beleuchtungsmastes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TOB 49: PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 07.02.2020

Stellungnahme/Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die von der PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen von der Planung nicht betroffen sind.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wird davon ausgegangen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung panexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit der von der PLEdoc verwalteten Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Es wird daher um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Erörterung/Abwägung:

Da die Gesamtfläche des Baugebietes und die GRZ gleichbleiben, erfolgt daher rechnerisch kein zusätzlicher Eingriff.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 51: Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 12.03.2020

Stellungnahme/Anregung:

Bodenschutz und Altlasten:

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken, da es sich um eine Innenraumverdichtung handelt und im Gebiet kein besonders schützenswerter Boden vorliegt. Dennoch wird auf die ständig zunehmende Bodenversiegelung hingewiesen.

Es ergehen folgende Hinweise:

- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Beim Ausbau der Böden, Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten,
- Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverord-

nung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Danach ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

Naturschutz- und Landschaftspflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung am 28.01.2020 für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gefasst wurde, in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB aufgeführt wurde.

Entgegen der Regelungen in § 13 a BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist eine derartige Regelung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht vorgesehen.

Somit wäre eine Eingriffsbilanzierung erforderlich und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, sofern die nach der Planänderung erlaubte Versiegelung die bislang gestattete übersteigt.

Alternativ könnte das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt werden. Im Zuge dessen würde das Gebot zur Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs von Eingriffen, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Abwägung:

Bodenschutz und Altlasten:

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgten Hinweise werden in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz- und Landschaftspflege:

Die Abweichung der Verfahrensart zwischen Aufstellungsbeschluss und Begründung erfolgte versehentlich. Seitens des Dezernats 61.2 - Planungs- und Obere Bauaufsicht - wurde geprüft, ob ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe überhaupt besteht, da lediglich 168 m² zusätzliche Baufläche geschaffen werden, Für die Berechnung der Eingriffe bei Baugebieten werden in der Regel die Größe des Baugebietes und die GRZ als Grundlage für die Bestimmung der versiegelten Fläche zugrunde gelegt. Da sich diese Größen durch die Planänderung nicht ändern, kann das Verfahren nach § 13 BauGB - entsprechend des

Aufstellungsbeschlusses - weiterfortgeführt werden. Dann müsste lediglich die Begründung dahingehend ergänzt werden, dass die Gesamtfläche des Baugebietes und die GRZ gleichbleiben und daher rechnerisch kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Dennoch erfolgen grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung -, um aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht ein entsprechendes Maß an begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich zu sichern und eine Eingrünung der künftigen Nutzungen und baulichen Anlagen vorzugeben.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt und das Verfahren nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren fortgeführt. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

15 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 57: RWE Power AG, Köln, Schreiben vom 06.02.2020

Stellungnahme/Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebietes in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig, Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Es wird gebeten, für die gekennzeichnete Fläche in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hinweise zum Auegebiet, zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen aufzunehmen.

Erörterung/Abwägung:

Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen sind in der Begründung enthalten und werden entsprechend ergänzt. Die Kennzeichnung der Fläche mit entsprechendem Hinweis erfolgt in der Planzeichnung.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:
15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

TÖB 66: Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD), Schreiben vom 12.02.2020

Stellungnahme/Anregung:

Die Bundeswehr ist von der vorliegenden Planung bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage nicht berührt und betroffen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung die Bundeswehr zur Prüfung zu beteiligen.

Erörterung/Abwägung:

Die geplanten baulichen Anlagen werden die Höhe 30 m über Grund nicht erreichen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

TÖB 70: Polizeibehörde Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 07.02.2020

Stellungnahme/Anregung:

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

Erörterung/Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

**9. 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/1 "Steinhausen"
hier: Satzungsbeschlussempfehlung**

Beschluss-Nr. IX/1303/2

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege empfiehlt dem Rat der Stadt Korschenbroich folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat nimmt Kenntnis von den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 9. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/1 "Steinhausen" eingegangenen Anregungen sowie den hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Verwaltung und stellt diese in die Abwägung ein. Die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen wird vom Rat entsprechend den Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 25.08.2020 die zu den einzelnen Anregungen abgegeben wurden, abschließend beschlossen.
2. Der durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 28.01.2020 aufgestellte 9. Vereinfachte Änderungsplan zum Bebauungsplans Nr. 40/1 "Steinhausen" wird gem. § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der 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), vom Rat der Stadt Korschenbroich als Satzung beschlossen. Zu der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/1 "Steinhausen" gehört die Entscheidungsbegründung, die ebenfalls beschlossen wird.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

**10. Erlass einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Raderbroich
hier: Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks (CDU) erkundigt sich nach der vorgesehenen Befristung der Baulast für die Freihaltung der der Hofanlage vorgelagerten Fläche an der K 23. Die Frist wird von der Verwaltung mit 14 Jahren angegeben.

Nach Meinung von Ausschussmitglied Albert Richter (SDP) ist diese Frist nicht angemessen. Die Außenbereichssatzung gelte ja auch unbefristet. Er fordere daher eine Frist von 30 Jahren.

Beigeordneter Georg Onkelbach erklärt, dass - unabhängig von einer Befristung der Baulast - bei Vorliegen städtebaulicher Gründe jederzeit durch andere planungsrechtliche Instrumente eine Bebauung verhindert werden könne.

Ausschussmitglied Andras Heidemann (CDU) schlägt eine Kompromisslösung vor; 14 Jahre seien zu kurz, auch er spreche sich für eine längere Frist aus.

Die Anregung wird von der Verwaltung geprüft.

Beschluss-Nr. IX/1368

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt einstimmig die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Raderbroich gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Abgrenzungsbereich der Außenbereichssatzung ist in dem der Beschlussvorlage beigelegten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Abstimmungsergebnis: 15 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

11. Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

- Ausschussmitglied Andreas Heidemann (CDU) erkundigt sich nach dem Planungsstand des Feuerwehrgerätehauses Pesch.

Beigeordneter Georg Onkelbach verweist auf technisch erforderliche Detailplanungen, die noch nicht abgeschlossen sind.

Hiermit bestätige ich, dass diese digitale Ausfertigung der Niederschrift mit dem Original übereinstimmt.

gez.

Marc Venten

Bürgermeister