

Niederschrift

PLANUNG/X/001

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege

Donnerstag, 10.12.2020, 17:00 Uhr

Aula des Gymnasiums, Don-Bosco-Straße 4-6, 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: Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: IX/537/8
5. Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 10/41 „Raderbroich-Nord“
Vorlage: X/0060
6. Bebauungsplan Nr. 50/15 „Südliche Liedberger Straße“ im Stadtteil Pesch
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Vorlage: IX/1173/1
7. 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/1 „Auf den Kempen“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: X/0062
8. Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Beratung und Entscheidung über die während der erneuten Offenlage und Behörden-

beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur 3. Offenlage
Vorlage: IX/1210/5

9. Städtische Zuschüsse zur Förderung kleinerer Denkmalpflegemaßnahmen für das Jahr 2020
Vorlage: X/0061
10. Mitteilungen
11. Anfragen von Ausschussmitgliedern

III. Nichtöffentlicher Teil

1. Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Bekanntgabe der Einwender
Vorlage: IX/1210/6
2. Bebauungsplan Nr. 10/41 "Raderbroich-Nord"
hier: Bekanntgabe der Einwender
Vorlage: IX/537/9
3. Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 10/41 „Raderbroich-Nord“
hier: Bekanntgabe der Antragsteller
Vorlage: X/0060/1

Außenbereichsvorhaben

4. Errichtung eines Umkleide-/Sanitärgebäudes und eines Abstellraums auf einem Grundstück im Ortsteil Neersbroich
Vorlage: X/0065
5. Voranfrage wegen der Errichtung einer landwirtschaftlichen Gemüsehalle auf einem Grundstück in Lüttenglehn
Vorlage: X/0066
6. Verschiedene Voranfragen zur Nutzungsänderung auf einem Grundstück in Lüttenglehn
Vorlage: X/0067
7. Mitteilungen
8. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Anwesenheitsliste

CDU-Ratsfraktion

Esser, Peter Josef	Ausschussmitglied
Heidemann, Andreas	Ausschussmitglied
Holzenleuchter, Peter	sachk. Bürger
Magdalena, Beatrix	stellv. sachk. Bürgerin
Scheufeld-Küsters, Ann-Kathrin	
Schläwe, Christiane	sachk. Bürgerin
Siegers, Jörg	sachk. Bürger, 2. stellv. Ausschussvorsitzender
Türks, Hans-Willi	Ausschussvorsitzender
von Spee-Mirbach, Wilderich, Graf	stellv. sachk. Bürger

SPD-Ratsfraktion

Baues, Stefan	sachk. Bürger
Lehr, Richarda	sachk. Bürgerin
Richter, Albert	Ausschussmitglied

Ratsfraktion Die Aktive

Parting, Gabriele	Ausschussmitglied
-------------------	-------------------

Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

Andretzky, Jochen	Ausschussmitglied
Leusch, Reiner	sachk. Bürger
Pesch, Jörg	sachk. Bürger

FDP-Ratsfraktion

Schiffers, Dirk	sachk. Bürger
-----------------	---------------

Ratsfraktion LINKE/Zentrum

Bäther, Heiner	Ausschussmitglied
----------------	-------------------

Beratende Mitglieder

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

Verwaltung

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

Niederschrift

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks eröffnet die 1. 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.

Ein Bürger meldet sich zur Bebauungsplanung Nr. 50/15 „Südliche Liedberger Straße“ zu Wort. Unter Hinweis auf die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten stellt er Fragen zur Abwasserbeseitigung, der Belastung der Kanalisation und der Kostenübernahme für eine evtl. erforderliche Ertüchtigung des Kanals. Des Weiteren gibt er zu bedenken, dass ein Ausbau der geplanten Zuwegung notwendig wird. Bezüglich der geplanten Stellplätze erkundigt er sich nach der vorgesehenen Kompensierung der hierdurch entstehenden kompletten Versiegelung. Abschließend verweist er auf die in der ersten Bürgerbeteiligung angeregten Einrichtung einer Bus-Haltebucht. Hierzu sei nichts ausgeführt worden.

Amtsleiter Dieter Hoffmans verweist auf die Möglichkeit für die Bürger, im Rahmen der heute zu beschließenden Bürgerbeteiligung ihre Bedenken bzw. Anregungen zur geplanten Bebauung zu äußern. Die Abwasserfrage werde im weiteren Verfahren geprüft. Die Kostenübernahme werde mit dem Investor geklärt. Die Weiterverfolgung der Wegeverbindung ist aus Sicht der Verwaltung wünschenswert. Die Stellplätze sollen sowohl in einer Tiefgarage als auch zwischen Haus und Straße angeordnet werden. Die Flächen werden nicht asphaltiert, sondern grün gestaltet. Die Einrichtung einer Bushaltestelle wird in der Behördenbeteiligung geklärt.

Der Fragensteller bemerkt, dass die geplante Wegeverbindung am Haus Nr. 54 enden soll, hier sei aber der Weg zu schmal, so dass ggfs. ein Teil des Grundstücks benötigt werde. Die Verwaltung regt an, hierzu eine entsprechende Eingabe an die Verwaltung zu richten, die dann die Überlegungen mit einbezogen oder in einem persönlichen Termin mit der Verwaltung dieses Thema zu erörtern.

Ein Anwohner aus Raderbroch meldet sich zum Bebauungsplan Raderbroich-Nord zu Wort.

Er fragt nach der beabsichtigten Ertüchtigung und Renaturierung des Fluitbaches und hinterfragt die Erkenntnisse der Verwaltung über die historische Lage des Baches. Auch erkundigt er sich nach der Kostenübernahme für eine erforderliche Erweiterung des Abwassersystems und die geplante Gestaltung der Grünanlagen.

Beigeordneter Georg Onkelbach teilt mit, dass die Verwaltung sich bezüglich der historischen Lage und der Renaturierung der entsprechenden Fachbehörden bediene.

Amtsleiter Dieter Hoffmans erklärt, dass die Kosten der zusätzlichen Erschließung durch den jeweiligen Investor getragen werden. Die Planung der Grünanlagen erfolgt im weiteren Verfahren, Er verweist auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung. Anregungen bzw. Bedenken zur Planung können im Rahmen dieses, heute zu beschließenden Beteiligungsverfahrens an die Verwaltung gerichtet werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, teilt der Beigeordnete Georg Onkelbach mit, dass die Verwaltung den Tagesordnungspunkt 9 des öffentlichen Teils (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/14 „Fuchsstraße“) zurückzieht. Er schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 4 des öffentlichen Teils (Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“) aufgrund der hohen Anzahl von Abstimmungen nach hinten als TOP 8 und die verbleibenden Tagesordnungspunkte entsprechend nach vorne zu verschieben. Der Ausschuss stimmt diesem Vorschlag einstimmig zu.

II. Öffentlicher Teil

1. Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin

Zur Fertigung der Niederschrift wird Elke Schmitz bestellt.

2. Benennung eines Mitgliedes zur Mitunterzeichnung der Niederschrift

Zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift wird einstimmig bei einer Stimmenthaltung das Ausschussmitglied Jochen Andretzky (Bündnis 90/Die Grünen) bestellt.

3. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürger/Bürgerinnen

Nachstehende sachkundige Bürgerinnen und Bürger der Stadt Korschenbroich, werden vom Ausschussvorsitzenden gemäß § 67 Abs. 3 GO NW eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet:

Peter Holzenleuchter (CDU)

Christiane Schläwe (CDU)

Beatrix Magdalena (CDU)

Wilderich Graf von Spee-Mirbach (CDU)

Günter Thoren (Denkmalbeauftragter der Stadt Korschenbroich)

Reiner Leusch (Bündnis 90/Die Grünen)

Richarda Leehr (SPD)

Axel Fengler (Bündnis 90/Die Grünen)

Dr. Stefan Baues (SPD)

Die Verpflichtungserklärungen sind der Urschrift dieser Niederschrift als wesentlicher Bestandteil beigelegt.

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

hier: Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Ausschussmitglieder Dr. Stefan Baues (SPD) und Dirk Schiffers (FDP) nehmen wegen Befangenheit an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Der Ausschussvorsitzende Hans-Willi Türks verweist auf das in der Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss geforderte Konzept zur Entwässerung und Renaturierung des Fluitbaches. Nach Aussagen der Fachbehörden ist ohne Ertüchtigung des Flutbaches bezüglich Regenwassereinführung eine bauliche Entwicklung im Planbereich de facto nicht möglich.

Amtsleiter Dieter Hoffmans führt ergänzend hierzu aus, dass die von den privaten Einwendern als zu massiv gesehene bauliche Verdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert werden soll.

Und als letzter Punkt soll für das Grundstück, auf dem sich die denkmalgeschützte Raderbroicher Kapelle befindet, ein Plankonzept für eine zurückhaltende Bebauung erarbeitet werden, das dann dem Ausschuss vorgelegt wird.

Die Ergebnisse sollen dem Ausschuss in eine der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

Ausschussmitglied Andreas Heidemann (CDU) begrüßt die Bereitschaft der Verwaltung, auf die Anregungen der Bürger einzugehen und die Planung dem dörflichen Charakter des Ortsteils Raderbroich anzupassen. Die CDU-Fraktion stimmt insofern dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu, jedoch werden zu einer Wohnbauentwicklung des Grundstücks an der Kapelle Bedenken geäußert. Hier sollte der Umgang mit dem zu erstellenden architektonischen Konzept offengelassen werden; der dörfliche Charakter des Ortsteils Raderbroich muss erhalten bleiben.

Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) spricht sich für seine Fraktion gegen eine Bebauung des Kapellengrundstücks aus und regt an, den Beschlussvorschlag Nr. 4 wie folgt aufzuteilen:

1. Die baulichen Wünsche des Antragstellers werden nicht erfüllt.
2. Aufgrund der ortsbildprägenden Lage des Grundstücks wird einer baulichen Entwicklung nicht zugestimmt.

Beigeordneter Georg Onkelbach sieht keine Notwendigkeit für die vorgeschlagene Teilung des Beschlussvorschlags, sondern schlägt vor, den Titel des zu entwickelnden Konzepts in „Nutzungs- und Pflanzkonzept“ zu ändern.

Herr Dr. Stefan Baues und Herr Dirk Schiffers sind befangen und stimmen nicht mit ab.

5. Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 10/41 „Raderbroich-Nord“

Beschluss-Nr. X/0060

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege erteilt für das in Anlage 2 dargestellte Vorhaben – Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Gemarkung Korschebroich, Flur 5, Flurstück 15 - eine Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 10/41 „Raderbroich-Nord“ gemäß § 14 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Abstimmungsergebnis: 16 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

**6. Bebauungsplan Nr. 50/15 „Südliche Liedberger Straße“ im Stadtteil Pesch
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Beschluss-Nr. IX/1173/1

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage der städtebaulichen Leitidee eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

**7. 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/1 „Auf den Kempen“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Ausschussmitglied Jochen Andretzky (Bündnis 90/Die Grünen) begrüßt die Festsetzung zur Dachbegrünung.

Ausschussmitglied Dr. Stefan Baues regt eine Überprüfung des Hinweises zur Grundwassersituation an. Aufgrund der wechselnden Normen wäre ein Hinweis zum Erfordernis der Prüfung der Grundwasserstände ohne Angabe von Normen ausreichend.

Beschluss-Nr. X/0062

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/1 „Auf den Kempen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Ausschuss beschließt, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/1 „Auf den Kempen“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Parallel zur Offenlage wird die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 16 Stimmen dafür
 0 Stimmen dagegen
 0 Stimmenthaltungen

**8. Bebauungsplan 20/45 „Carbonnestraße“ im Stadtteil Kleinenbroich
hier: Beratung und Entscheidung über die während der erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur 3. Offenlage**

Beigeordneter Georg Onkelbach erläutert unter Hinweis auf die zahlreichen Einwendungen seitens der Bürgerschaft das Erfordernis und die städtebauliche Intention für die Entwicklung des Gebietes. Zum einen ist hier zu nennen die verkehrsgünstige Lage mit sehr gutem Zugang zum ÖPNV-Netz; zum zweiten wird mit der Entwicklung der Innenbereichsfläche dem Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Auf die negativen Reaktionen der umliegenden Gewerbetreibenden habe man gemeinsam mit der IHK und der Handelskammer über für alle akzeptable Lösungen diskutiert. Weitere Kritik wurde in einer befürchteten Überflutung von Grundstücken bei möglichen Starkregenereignissen geübt. Es wird befürchtet, dass die vorhandene Kanalisation nach Anschluss des Neubaugebietes unterdimensioniert ist. Weitere Einwendungen betreffen die Lärmsituation durch die Tiefgarage, die Aufgabe der bisherigen Grünfläche und ein befürchtetes erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Ausschussvorsitzender Hans-Willi Türks richtet seinen Dank an die Verwaltung für die akribische Ausarbeitung der Abwägungen.

Ausschussmitglied Albert Richter (SPD) verweist auf die seit Jahren immer wieder angesprochene Überplanung des Geländes und hierzu stattgefundene Bürgerversammlungen. Die SPD-Fraktion habe sich intensiv mit der Planung befasst und wird zu den vorgeschlagenen Abwägungen keine Einzelstellungnahmen mehr abgeben. Die SPD-Fraktion sein jedoch jederzeit bereit, in Gesprächen mit den Bürgern ihre Position zur Planung deutlich zu machen.

Ausschussmitglied Andres Heidemann äußert sein Verständnis für die Bürger und Bürgerinnen und deren Einwände. Was jahrelang Grünfläche war, wird jetzt Bauland. Die Frage der städtebaulichen Notwendigkeit wird hier jedoch bejaht. Der Planungsgrundsatz der Landesregierung „Innen- vor Außenentwicklung“ und der nachgewiesene Wohnbauflächenbedarf rechtfertigen die

Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche. Die Problematik der verschiedenen angrenzenden Nutzungen sei abgewogen.

Ausschussmitglied Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) erinnert an die seitens der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mehrfach geforderte klimagerechte Stadtentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung. Entsprechende Festsetzungen, z.B. zur Dachbegrünung zur Verwendung erneuerbarer Energien, fehlen. Trotz grundsätzlicher Unterstützung des Planungsgrundsatzes Innen- vor Außenentwicklung könne die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen. Die Verwaltung soll mit dem Investor Gespräche über klimaschutzintensive Bauausführung – Dach- und Fassadenbegrünung – führen. Er verweist hierzu auf das Sonderprogramm des Landes NRW „Klimaresilienz in Kommunen“, in dem Fördermittel für Klimaanpassungsmaßnahmen im Wege der Projektförderung als nicht rückzahlbare Zuschüsse bewilligt werden.

Ausschussmitglied Reiner Leusch (Bündnis 90/Die Grünen) erkundigt sich nach der vorgesehenen Gestaltung der Ausgleichsflächen.

Amtsleiter Dieter Hoffmans verweist auf eine externe Aufforstungsfläche im Bereich der Niers. Der Ausgleich erfolge im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in Abstimmung mit der Forstbehörde.

Ausschussmitglied Dirk Schiffers (FDP) teilt die Auffassung der Stadt zur Nachverdichtung und Entwicklung der Innenbereichsfläche.

Ausschussmitglied Gabriele Parting (Die Aktive) unterstützt ebenfalls die Planung und den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung.

Beigeordneter Georg Onkelbach greift die Ausführungen von Ausschussmitglied Jörg Pesch auf und regt an, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ergänzen, dass die Verwaltung beauftragt wird, mit dem Investor Gespräche zur Umsetzung der genannten Klimaanpassungsmaßnahmen geführt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege fasst folgende Beschlüsse:

1. 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 02.10.2020 und 05.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Belange des Luftverkehrs (Dez. 26):

Keine Bedenken, sofern der Hinweis zum Thema Fluglärm beibehalten wird.

Das Aufstellen von Kränen und andere Baugeräten ab einer Höhe von ca. 81 m über NHN ist vorab mit der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftfahrtbehörde abzustimmen. Es wird empfohlen dies als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Der Hinweis zum Fluglärm wird beibehalten. Ein Hinweis zu Baukränen ist bereits in die Begründung enthalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/1

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

2. Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)

Das Plangebiet liegt 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.

Zum Thema Abwasser bestehen keine Bedenken. Es wird empfohlen, der zunehmenden Versiegelung mit Dachbegrünungen zu begegnen.

Abwägung:

Die Möglichkeit zur Dachbegrünung soll dem Bauherrn freistehen. Es soll durch den Bebauungsplan keine zu starke Einschränkung bei der Ausführung der Dachgestaltung erfolgen. Für die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen wird hingegen eine Festsetzung getroffen, dass diese mit einer mind. 50 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/2

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 22: Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 17.09.2020 und 25.09.2020

Stellungnahme/Anregung

Schreiben vom 17.09.2020

1. Festsetzung Höhe Lärmschutzwand

Wir regen lediglich noch an, für die geplante 6 m hohe Lärmschutzwand einen Bezugspunkt festzulegen, um die Höhe über NN und damit auch die abschirmende Wirkung rechtssicher auszugestalten.

Abwägung:

Es wird eine Mindestoberkante ü. NHN in der Planzeichnung ergänzt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/3

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Schreiben vom 25.09.2020

Stellungnahme/Anregung:

2. Nicht Beachtung von Betriebsvorgängen metallverarbeitender Betrieb

Nicht aufgenommen wurde für den Metallverarbeitenden Betrieb Holzkamp 9 der Einsatz des Hubstaplers von max. 4 Std.

Abwägung:

Bei nebenstehendem Betrieb wurde der zusätzliche Betrieb eines Gabelstaplers nicht mitberücksichtigt, da die gewählten Ansätze bereits zu erheblichen Überschreitungen an den Immissionsorten im Bestand führen.

Die Nutzungsansätze zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wurden im Vorfeld dieser Offenlage nochmals geprüft und mit den betrachteten Betrieben abgestimmt (Nutzungsangaben der Betriebe sowie Nutzungsansätze der Handwerkskammer Düsseldorf).

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/4

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3.Autohaus Von-Stauffenberg Straße 30

Es wird bemängelt, dass folgende Aspekte, nicht im Schallgutachten aufgenommen worden sind:

- die Geräusche der Luftheizung; bei kalten Temperaturen kann diese mehrere Stunden am Tag laufen;
- die Nachtanlieferung von Autoteilen;
- der Kfz-Notdienst, der auch nachts erfolgen kann.

Abwägung:

Durch die Berücksichtigung eines Halleninnenpegels von $L_i=85\text{dB(A)}$ wird der Betrieb einer Heizungsanlage mit abgedeckt.

Für eine dauerhaft nächtliche Nutzung des Autohauses ist aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung im Umfeld keine Genehmigungsfähigkeit gegeben. Eine dauerhafte Nachnutzung würde an den bestehenden Immissionsorten im Umfeld zu Überschreitungen der TA Lärm führen.

Ein KFZ-Notdienst zur Nachtzeit ist als seltenes Ereignis in der Nacht möglich und wird deshalb innerhalb der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet. Sofern hier die Vorgaben der TA Lärm eingehalten würden, ist im Plangebiet nicht mehr mit einem immissionsrelevanten Schalleintrag zu rechnen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/5

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Autoservice Von-Stauffenberg Straße 34

Es wird bemängelt, dass die Geräusche der Luftheizung nicht im Schallgutachten berücksichtigt worden ist; bei kalten Temperaturen kann diese Luftheizung mehrere Stunden am Tag laufen.

Abwägung:

Durch die Berücksichtigung eines Halleninnenpegels von $L_i=85\text{dB(A)}$ beim Autohaus Riewe wird der Betrieb einer Heizungsanlage mit abgedeckt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/6

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Zulassung von MI-Werten im WA

Das Lärmgutachten weist immer noch eine Überschreitung der Lärmwerte nach TA Lärm für WA aus, auch wenn der Plan zwischenzeitlich eine Lärmschutzwand sowie an einer Fassade den Ausschluss öffentlicher Fenster vorsieht. Die Grenzwerte der TA Lärm werden an den Fassaden der Baublöcke 1a, 2,3 überschritten.

Die Stadt Korschenbroich verweist weiterhin darauf, dass die Grenzwerte der TA Lärm nicht starr einzuhalten sind. Auch sieht der Gesetzgeber keine "flexible Handhabung des Einzelfalls" vor, die sich mit einer Wohnungsnot, bestehender Wohnbebauung im Umfeld o.ä. begründen ließen (S. 28 Planbegründung). Diese Behauptung ist sachlich inkorrekt. So kommt der "TA Lärm, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert, eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen ist jedenfalls insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze aufgrund tatrichterlicher Würdigung lässt das normkonkretisierende Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als es insbesondere durch Kann-Vorschriften (z.B. Nr. 6.5 Satz 3 und Nr. 7.2) und Bewertungsspannen (z.B. A.2.5.3) Spielräume eröffnet" (BVerwG 4 C 8.11, Urteil vom 29. November 2012).

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf

einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis zu Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungs-technik einhalten.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens und der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass die Annahme von Mischgebietswerten vorliegend möglich ist. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungstechnik einhalten.

Ferner wird durch die Kennzeichnung, dass der Schutzstatus des WA einem MI gleichgesetzt ist, die Beurteilungsgrundlage in Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe dahingehend bestehen, dass die MI-Werte gem. TA-Lärm berücksichtigt werden, und nicht WA-Werte.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/7

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Passiver Lärmschutz

Auch kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Heranziehen von Innenraumpegeln nicht in Betracht, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht mehr ausreichen. Die vermeintliche Anwendbarkeit von Innenraumpegeln ist in verschiedenen Verfahren für nicht gesetzeskonform beschieden worden (s. z.B. obiges Urteil). Schlussendlich weist der Lärmgutachter in seinem Gutachten die Einhaltung von Innenraumpegeln auch nicht nach

Abwägung:

Der passive Lärmschutz erfolgt über die Festsetzung von maßgeblichen Außenraumpegeln. Hierbei erfolgt keine Festsetzung von Innenpegeln.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/8

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. Lärmschutzmaßnahmen Richtung Süden

Im Übrigen werden Grenzwertüberschreitungen nicht nur durch den Metallbaubetrieb verursacht, sondern auch durch die o.g. Handwerksbetriebe. Aus unserer Sicht müssten Lärmschutzmaßnahmen daher auch nach Süden hin umgesetzt werden.

Abwägung:

Im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze würde eine Lärmschutzwand gem. Schallgutachten keinen positiven Lärminderungseffekt ausüben. Die im Plangebiet maßgeblichen Immissionen werden insbesondere durch den Metallbaubetrieb verursacht. Lediglich am westlichsten Baufeld kommt es an der Südfassade unter Berücksichtigung der Immissionen des Metallbauers sowie der südlichen Betriebe zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1,1 dB im 2. OG. Der angestrebte Zwischenwert von 60 dB(A) tags wird deutlich eingehalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/9

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

8. Nicht-Einhaltung der MI-Werte

Dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der Einhaltung von MI-Werten gewahrt bleiben, stellt für den Bereich Gewerbelärm keinen Beurteilungsmaßstab dar. Die Handwerkskammer Düsseldorf sieht die Planung daher in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht weiterhin als rechtswidrig an. Zudem ist selbst die Einhaltung der MI-Werte nicht sichergestellt, da verschiedene Emissionsquellen unberücksichtigt geblieben sind (s.o.).

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis zu Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungstechnik einhalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/10

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

9. Planungsfehler, unzureichende Abwägung

Es wird aufgrund der dargelegten Argumente ein erheblicher Planungsfehler im Sinne von § 214 (1) Nr. 1 BauGB 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 sachgerecht gegen- und untereinander abgewogen. Die dargelegten Argumente hätten der Stadt Korschenbroich bekannt sein müssen. Als Vertreter des Handwerks wird den Mitgliedsunternehmen Fall nahelegen, sich fachanwaltlich beraten bzw. unterstützen zu lassen und ggf. den Rechtsweg zu beschreiten.

Abwägung:

Die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe (Belange der Wirtschaft) wurden in der Planung berücksichtigt. Die Betriebsabläufe und damit verbundenen Schallemissionen wurden im Schallgutachten erfasst, geprüft und bewertet. Darauf baut das im B-Plan festgesetzte Schallschutzkonzept auf. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen.

Ohne Einschränkung der Betriebe wird dafür Sorge getragen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wohnverträgliche Immissionswerte erreicht werden können. Die wirtschaftlichen Interessen werden damit berücksichtigt.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses geprüft, bewertet und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/11

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 24: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Schreiben vom 05.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Alternativenprüfung

In der Begründung unter Ziffer 2.2 "Alternativenprüfung" wird dargelegt, dass die Beibehaltung der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Null-Variante nicht in Betracht gezogen wird. Diese Aussage steht in Konkurrenz zur Sicherung von Gewerbeflächen. Die nachhaltige Sicherung des Gebiets als Gewerbestandort muss analog zu Ziffer 2.2 begründet werden. Sofern die Null-Variante für Wohnen nicht in Frage kommt, muss die gleiche Argumentation für Gewerbestandorte, die ebenfalls für die Zukunft gesichert werden müssen, herangezogen werden. Folgende Alternativen können zum Schutz der umliegenden Gewerbebetriebe herangezogen werden (s. nachstehende Punkte).

Abwägung:

Die Begründung wird in Bezug auf die Alternativenprüfung um Aussagen zur nachhaltigen Sicherung des Gebiets als Gewerbestandort ergänzt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden im Rahmen der Bauleitplanung in ihrem Bestand gesichert. Dies wird durch das Schallschutzkonzept gesichert.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/12

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Ausweisung eines Mischgebiets

Bereits in der Stellungnahme vom 24.06.2014 und 28.10.2019 hatte die IHK mit Blick auf die vorhandene Gemengelage angeregt, ein MI festzusetzen. Im Ergebnis stellt die schalltechnische Untersuchung fest, dass ein großer Teil des Plangebiets am Tag mit sehr hohen Gewerbelärmeinträgen vorbelastet ist. Die Festsetzung eines WA ist mit diesen Gewerbelärmeinträgen nicht vereinbar. Die Richtwerte der TA Lärm für ein MI werden laut der aktuellen schalltechnischen Untersuchung an den meisten Baugrenzen eingehalten. Mit der Ausweisung eines MI würde die Konfliktsituation minimiert.

Abwägung:

An der Festsetzung eines WA wird festgehalten, um die beabsichtigte Nutzungsstruktur zu ermöglichen.

Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch des Gebietes ist im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme modifiziert.

Da es sich bei dem Aufeinandertreffen der Gewerbe- und Wohnbebauung um eine sog. Gemengelage im Sinne von Ziff. 6.7 TA-Lärm handelt, ist hier aufgrund des Gedankens der gegenseitigen Rücksichtnahme ein Zwischenwert bezüglich der zulässigen Immissionsrichtwerte zu bilden. Die Höchstgrenze dieses Zwischenwerts wird nach den Ausführungen der TA-Lärm durch die Mischgebietsrichtwerte bestimmt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete sind so ausgelegt, dass Wohnen in diesen Gebieten gemäß § 6 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO planungsrechtlich zulässig ist. Ein gesundes Wohnen wird somit gewährleistet. Daher ergibt sich die Überlegung, dass in der besonderen städtebaulichen Situation des Vorhandenseins von Gewerbebetrieben einerseits, und dringend benötigter Wohnnutzung andererseits, eine Planung erstellt wird, die trotz Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete dennoch zu einem verträglichen Miteinander von Gewerbe und Wohnen im innerörtlichen Bereich führt.

Es ist zu beachten, dass der Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) im gesamten Plangebiet am Tag eingehalten wird. Der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm bzw. der Orientierungswert von 40 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete wird im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung soll die Überschreitung des WA-Werts für die Baufelder 1a, 2 und 3 zulässig sein, denn eine weitere Senkung der Immissionswerte ist durch weitere Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, da geeignete und angemessene die Mittel ausgeschöpft sind. Da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden sind, werden unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte für Mischgebiete an den Immissionsorten dennoch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/13

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Reduzierung des Plangebietes

Im Hinblick auf die festgestellten hohen Gewerbelärmeinträge sowie die Tatsache, dass noch nicht alle Gewerbelärmeinträge berücksichtigt wurden und unter Berücksichtigung der starken Konzessionen, die die Wohnbebauung auch im Hinblick auf die Außennutzung der Grundstücke hinnehmen muss, empfiehlt die IHK, die geplante Wohnbebauung deut-

lich zu reduzieren. Die Wohnbebauung sollte nur dort errichtet werden, wo die Immissionsrichtwerte eines WA eingehalten werden können.

Abwägung:

Die Planung wird beibehalten. Auf eine Reduzierung der Bebauung wird verzichtet. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung soll die Überschreitung des WA-Werts für die Baufelder 1a, 2 und 3 zulässig sein. Da in Mischgebieten regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden sind und unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte für Mischgebiete an den Immissionsorten dennoch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden (s. auch Abwägung zu Punkt 3).

Für Außenwohnbereiche geht die Rechtsprechung davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche gewährleistet ist, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE). Lediglich an der straßenzugewandten Fassade im Baufeld 5 werden Beurteilungspegel von größer 62 dB(A) im Tagzeitraum für durch Verkehrslärm erreicht. Für diesen eingeschränkten Bereich wird eine schallmindernde Maßnahme festgesetzt (geschlossener Brüstung und absorbierender Unterdecke, oder Vollverglasung von Balkonen). An den übrigen Gebäuden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts für ein WA einhalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/14

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Mängel bei der Ermittlung der Gewerbelärmeinträge

Die geplante Wohnbebauung rückt an die Gewerbebetriebe im Eckbereich Holzkamp / Von-Stauffenberg-Straße heran und löst eine neue Konfliktsituation aus. Bereits in der Stellungnahme vom 24.06.2018 hat die IHK darauf hingewiesen, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nur die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe berücksichtigt wurden. Die Vorbelastung des Gebietes aus dem weiteren Gewerbegebiet im Bereich der Straße Holzkamp wurde augenscheinlich nicht untersucht.

Abwägung:

Es wird keine neue Konfliktsituation geschaffen, da die Betriebe durch die bestehende Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen bereits eingeschränkt sind. Eine darüberhinausgehende Einschränkung der Gewerbebetriebe aufgrund der geplanten Neubebauung wird durch das Schallschutzkonzept verhindert. Unter Berücksichtigung der im Gutachten dar-

an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe berücksichtigt wurden. Die Vorbelastung des Gebietes aus dem weiteren Gewerbegebiet im Bereich der Straße Holzkamp wurde augenscheinlich nicht untersucht.

gestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel.

Die Gewerbebetriebe stellen keine immissionsrelevanten Lärmquellen für das Plangebiet dar, da sie durch die Bestand-bebauung bereits eingeschränkt sind. Aufgrund dessen ist die Einhaltung der Richtwerte unter Berücksichtigung des Bestands bereits jetzt erforderlich – unabhängig von der geplanten Neubebauung im Plangebiet.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/15

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten

Das vorgesehene WA dringt wie ein Dorn in die gewerblich genutzten Bereiche zwischen Ladestraße, Holzkamp und Von-Stauffenberg-Straße ein. Insofern werden die heute noch vorhandene Entwicklungsmöglichkeit der umliegenden Unternehmen und die langfristige Nutzbarkeit des Gewerbegebietes eingeschränkt. Dies gilt umso mehr, als die schalltechnische Untersuchung lediglich den Status Quo der Unternehmen berücksichtigt. Aus Sicht der IHK müsste jedoch von Gewerbelärmemissionen ausgegangen werden, wie sie typischerweise in einem Gewerbegebiet entstehen können (65 dB(A) /50 dB(A)). Die schalltechnische Untersuchung sollte daher um den Aspekt der planungsrechtlich möglichen Gewerbelärmeinträge ergänzt werden.

Abwägung:

Unter den dargestellten und berücksichtigten Nutzungs- und Emissionsansätzen kommt es bereits im Bestand an den nächst gelegenen Immissionsorten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Planungsrechtlich sind demnach keine weiteren Gewerbelärmeinträge möglich, welche berücksichtigt werden müssten. Das Vorhaben sorgt demnach nicht für eine zusätzliche Einschränkung.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/16

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Einhaltung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm

Es seien Lärmschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm notwendig. Dies umfasst eine Lärmschutzwand, die Festlegung einer Baureihenfolge und den Ausschluss nicht öffentlicher Fenster. Die Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, den durch die Wohnbebauung entstehenden Konflikt zu minimieren. Die Maßnahmen müssen zwingend und ohne Ausnahmen bei der Umsetzung beachtet werden. Dies erfordert eine hohe Aufmerksamkeit der Baugenehmigungsbehörde.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind verbindlich umzusetzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/17

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. Baureihenfolge

In Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen ist eine Bedingung zum Schutz vor gewerblichen Lärmeinträgen formuliert (Baureihenfolge). Eine Regelung in Bezug auf den dauerhaften Bestand bzw. die Wiederaufbauverpflichtung für die betroffenen Baufelder wird angeregt.

Abwägung:

Durch die bereits angesprochene Festsetzung unter Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen ist eine den Belangen des Immissionsschutzes entsprechende Errichtungsreihenfolge sichergestellt. Eine Wiederaufbauverpflichtung würde übermäßig in die Eigentumsfreiheit des (zukünftigen) Grundstückseigentümers eingreifen und soll daher nicht umgesetzt werden.

Die Textfestsetzung wird klarstellend umformuliert, dass eine Wohnnutzung solange nicht erlaubt ist, bis die Bebauung in den Baufelder 1a, 2 und 3 bis zur in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhe erstellt ist.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

8. Belange der des Sauna- und Wellnessbetriebs

Es wird auf die Stellungnahme der des Saunabetriebs vom 09.09.2020 verwiesen. Es wird darum gebeten, die dort aufgeführten Belange im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und das betroffene Grundstück aus dem Plangebiet herauszunehmen.

Abwägung:

Die private Grünfläche westlich der Lärmschutzwand wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. S. Abwägung zu Einwender 1.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/18

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 35: Kreiswerke Grevenbroich, Schreiben vom 23.09.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Techn. Regelwerke

Die techn. Regelwerke, wie z. B. die DIN 1998 oder das DVGW Merkblatt GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, seien zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die techn. Regelwerke werden im Planvollzug im Sinne einer ordnungsgemäßen Bauausführung beachtet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/19

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Abstimmung Tiefbau

Die Kreiswerke sind frühzeitig zu informieren, welche Firma mit den Tiefbauarbeiten für die Erschließung beauftragt wird.

Abwägung:

Beachtung erfolgt im Planvollzug.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/20

16 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Hinweis Bauausführung

Aus Gründen der Gewährleistung und zur Vermeidung von Behinderungen bei der Bauausführung sollte die Leitungsverlegung zusammen mit der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.

Vergeben werden die Arbeiten im Namen und auf Rechnung der Kreiswerke Grevenbroich GmbH. Die Bauüberwachung, Abrechnung, Abnahme und Überwachung der Gewährleistung für die Verlegung der Wasserleitung erfolgt durch die Kreiswerke Grevenbroich GmbH. Aus technischen Gründen wird um Zusendung des Bebauungsplanes im DXF-Format gebeten.

Abwägung:

Beachtung erfolgt im Planvollzug.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/21

16 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Stimmenthaltungen

TÖB 36: Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 09.09.2020 und 02.10.2020

Stellungnahme/Anregung

Schreiben vom 09.09.2020

1. Verweis auf Stellungnahme vom 30.09.2019

Stellungnahme wird aufrechterhalten. Eine Begründung/Abwägung der Bedenken kann aus den ausliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. In der Begründung wird geschildert, dass es sich bei dem Gehölzbestand um Pionierwald handelt. Wald wird nicht nach einer städtischen Baumschutzsatzung, sondern nach dem Forstrecht behandelt. Es wird ein Ausgleich des Waldes gefordert.

Die Berücksichtigung der Belange des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Belange ergeben sich aus § 9 LFoG. Weiterhin ist der § 43 i.V.m. § 39 LFoG zu berücksichtigen.

Abwägung:

Das Ausgleichsverhältnis ergibt sich zum einen aus der Waldfläche, welche im selben Umfang zu kompensieren ist (1:1). Zusätzlich ergibt sich ein Ausgleichserfordernis für die Waldfunktionen, welche durch die Waldumwandlung verloren gehen.

Die Bewertung erfolgt nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV, 2008). Dementsprechend ist der Wald mit sechs Wert-Einheiten (WE) je m² (Code 6.3. = Wald mit Lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen von 70-90% mit geringem bis mittlerem Baumholz (BHD 14-49cm)) zu bewerten.

Es ergibt sich folgende Gesamt-Bewertung:

$$2.000 \text{ m}^2 \times 6 \text{ WE} = 12.000 \text{ WE}$$

Damit ergibt sich durch die Aufforstung der Ackerfläche ein Wertgewinn von vier Einheiten je m². Demnach sind 3.000 m² Fläche aufzuforsten (Faktor 1:1,5).

Der Ausgleich soll auf bisher als intensive Ackerfläche genutzten Parzellen 194 (11.660 m²) und 193 (1.560 m²) in der Flur 18 der Gemarkung Korschenbroich erfolgen.

Diese Flächen sind in ihrer jetzigen Struktur mit 2 Einheiten zu bewerten (Code 3.11= Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend). Als Zielbiotop (Zustand nach 30 Jahren) soll auf dieser Fläche ein Wald mit Lebensraumtypischen Baumarten angelegt werden (Code 6.4 = Wald mit Lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen von 90-100% mit geringem bis mittlerem Baumholz (BHD 14-49cm)).

Die beiden genannten Flächen sollen, abgesehen von einer notwendigen Überfahrt zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke komplett aufgeforstet werden. Die Restflächen werden anderen Maßnahmen zugeordnet. Das entsprechende Genehmigungsverfahren zur Erst-aufforstung wird kurzfristig eingeleitet.

Dieses Ausgleichserfordernis, was über den 1:1- Ausgleich hinausgeht, ist ebenfalls verbal-argumentativ zu begründen. Zusätzlich zu einem Ausgleichsverhältnis im selben Umfang (1:1), ist zum anderen die Waldfunktion, welche durch die Waldumwandlung verloren geht auszugleichen. Folgende Faktoren fließen für die konkrete Fläche in die Bewertung der Waldfunktionen ein:

Biotoptyp (standortgerechtes Laubholz, geringe Dimension)

Für die Schutzfunktionen Wasser, Boden und Natur- und Landschaftsschutz wird eine Basisfunktion angenommen. Laut Waldfunktionskarte hat die Waldfläche keine herausragenden Schutzfunktionen

Für die Nutzfunktion wird die Güte der Bestockung (hier: schlechte Qualität) und die Produktivität (hier: mittelhoch) bewertet.

Laut Waldfunktionskarte weist die Waldfläche keine herausragende Erholungsfunktion auf, so dass hier ebenfalls nur eine Basisfunktion angenommen wird.

Zur weiteren Herleitung des Kompensationsumfangs wird die Art der künftigen Nutzung in Form von Teilversiegelung und das Bewaldungsprozent der Kommune herangezogen. Somit kann das rechnerische Ausgleichsverhältnis von 1:1,5 die ökologisch wertbestimmende Bedeutung bestätigen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Für 2.000 m² Pionierwald innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Ausgleich geschaffen werden.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/22

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Schreiben vom 02.10.2020

Stellungnahme/Abwägung:

2. Waldausgleich

Das Ausgleichsverhältnis würde sich auf 1:1,5 belaufen.

Abwägung: s. Punkt 1

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/23

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 51: Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 18.09.2020

Stellungnahme/Anregung:

Ansprüche Lärmschutz

Hinsichtlich der Festsetzungen zum passiven Schallschutz (maßgebliche Außenlärmpegel) gewählten Formulierung ist auch eine Ausnahme von der Festsetzung grundsätzlich möglich. Dies wird für nicht zielführend erachtet, da mit dem schall-technischen Gutachten der Nachweis geführt wird, dass in den entsprechend gekennzeichneten Fassadenbereichen keine gesunden Wohnverhältnisse vorliegen. Es wird angeregt die Festsetzung von der Ausnahmemöglichkeit rauszunehmen und dies entsprechend klarzustellen.

Abwägung:

Die Formulierung, dass auch eine Ausnahme von der Festsetzung grundsätzlich möglich ist, entfällt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/24

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

TÖB 70: Polizei Nordrhein-Westfalen Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 04.09.2020

Stellungnahme/Anregung:

Einbruchsprävention

Die allgemeinen Präventionshinweise in Bezug auf Wegeführung, Beleuchtung, Bepflanzung u. a. sind zu berücksichtigen.

Es wird zum Einbruchschutz empfohlen bei Fenstern und Türen im Erdgeschoss und solchen, die über Balkone, Vordächer, Anbauten usw. leicht erreichbar sind, einbruchhemmende Elemente zu verwenden. Gegebenenfalls sollten Wohnungen und Häuser zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik ausgestattet werden.

Die Kreispolizeibehörde bietet eine umfangreiche und kostenfreie Beratung an. Um entsprechende textliche Hinweise (z. B. im Bebauungsplan, im Rahmen von Bauberatung und Baugenehmigung) wird gebeten. Ferner wird angeregt bei Grundstücksverkäufen den Mindeststandard für Einbruchschutz durch die Kommune vertraglich festzulegen.

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 IX/1210/5/25

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

E1: Einwander 1, Schreiben vom 09.09.2020 und 12.10.2020

Stellungnahme/Anregung

1. Private Grünfläche (Flurstücke 398 und 397)

Es besteht eine Nachbarschaftsvereinbarung. Der vorliegende Planentwurf entspricht dieser in weiten Teilen.

Die Einbeziehung der Flächen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Es wird ange-regt, die Fläche aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Eine Einbeziehung der Flä-chen ohne eine städtebauliche Begründung erscheint rechtswidrig.

Die private Grünfläche soll als Fläche für bauliche Anlagen des angrenzenden Saunabe-triebes verfügbar bleiben. Im Hinblick auf die Coronakrise sei es erforderlich, für Liegeflä-chen und Saunaanlagen Platz zu schaffen (großzügigere Gestaltung zur Wahrung der Ab-standsregeln)

Diese angestrebten Nutzungen sind mit der Festsetzung des Bereichs als private Grünflä-che nicht vereinbar.

Es wird angeregt, entweder die Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen oder aber die Flächen als "SO Erweiterungsbereich Sauna" festzusetzen. Im erstgenannten Fall könnte sich der Betreiber verpflichten, auf den Flurstücken 397 und 398 sowie auf den noch zu erwerbenden Teilgrundstücken von 417 und 396 keine im-missionsempfindlichen Nutzungen unterzubringen und/oder gegenüber den angrenzen-den Gewerbebetrieben auf Abwehransprüche aus der Nutzung dieser Flächen zu verzich-ten.

Abwägung:

Von der Festsetzung der privaten Grünfläche wird Abstand genommen. Der Geltungsbe-reich wird bis zur festgesetzten Lärmschutzwand reduziert, da ein Einbezug für die Ziel-setzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist. Eventuelle private Erweiterungsab-sichten im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche sind nicht Angelegenheit dieses Bebauungsplans.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planung wird erneut offengelegt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/26

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Begrünung Lärmschutzwand

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung vor, dass die Lärmschutzwand in Absprache mit dem Fachamt der Stadt Korschenbroich zu begrünen ist. Es sei davon auszugeben, dass die Begrünungspflicht auch auf der dem WA abgewandten Seite erforderlich sei. Die Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet und erhalten auch gegenüber der Lärmschutzwand eine Pflanzkulisse. Aus diesem Grund ist eine Begrünung der Lärmschutzwand nicht erforderlich. Es wird angeregt, die Festsetzung zur Begrünung der Lärmschutzwand auf die der Wohnbebauung zugewandten Seite zu beschränken.

Abwägung:

Die Formulierung der Textfestsetzungen wird dahingehend geändert, dass die Begrünung der Lärmschutzwand nur auf der östlichen Seite (WA-Seite) innerhalb des Geltungsbereiches zu begrünen ist.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/27

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E2: Einwander 2, Schreiben vom 03.10.2020

Stellungnahme/Anregung

1. Weiterer Flächenverbrauch durch Bebauung

Die Planung zur Bebauung widerspricht allen Umweltschutz- und Klimazielen. In Korschenbroich wird keine weitere Bebauung benötigt.

Der ständig wiederkehrende Flächenverbrauch und die Versiegelung von natürlichen Flächen ist kurzsichtig und ökologisch unverantwortlich.

Der Plan widerspricht allen Prinzipien der Nachhaltigkeit, dies ohne angemessene Rücksicht auf die ökologischen Belange und das Ruhebedürfnis der Bevölkerung.

Es spricht nicht für die früher als „Ehrlichkeit“ bezeichnete Konsequenz im Reden und Tun, wenn in Korschenbroich Initiativen zum Klimaschutz propagiert, unterstützt und durchgeführt werden, aber andererseits bei einer der wichtigsten Einflussgrößen darauf, nämlich der Bauleitplanung, der zugehörige Leitgedanke mit Füßen getreten wird. Es ist auch bedauerlich, dass diejenige Partei, die die Ökologie angeblich zu ihrer Kernaufgabe macht, in dieser Thematik einknickt und sich den Vorwurf des Etikettenschwindels einhandelt.

Es ist im Sinne des Klima- und Umweltschutzes generell notwendig, in Korschenbroich keine neuen Flächen zur Bebauung auszuweisen. Jeder Bau schafft mehr Verkehr und belastet unsere ohnehin schon stark geforderte Infrastruktur zusätzlich. Das Negativ-Beispiel „Niersaue“ spricht für sich.

Ich bitte Sie, den genannten Plan zurückzuziehen und nicht weiter zu verfolgen.

Abwägung:

Es wird der Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt. Dadurch wird eine Flächenneuversiegelung im Außenbereich verhindert. Für eine Nachverdichtung geeignete Flächen sind im Stadtgebiet vergleichsweise selten vorhanden, sodass einer hochwertigen Bebauung im Geltungsbereich eine eindeutige Priorität einzuräumen ist.

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 wird ein Beitrag zur Erfüllung dieser Nachfrage im Sinne einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung als

Innenentwicklungsmaßnahme geleistet.

Für den zu rodenden Pionierwald im Geltungsbereich wird eine Aufforstung in der Gemarkung Korschenbroich vorgenommen. Somit wird im Verhältnis 1:1,5 ein Ausgleich für die wegfallenden Gehölze und ein Beitrag zum Klimaschutz geschaffen.

Die Pegelzunahmen des planungsinduzierten Verkehrs liegen bei bis zu 0,9 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts. Solche Pegelerhöhungen von 1 bis 2 dB(A) sind mit dem menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar. Die kritische Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird an keinem der beiden Immissionsorte überschritten. Weitere ruhestörende Emissionen gehen durch die Wohnnutzung im Plangebiet nicht auf die Umgebungsnutzung aus.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/28

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Verkehrszunahme

Das beabsichtigte Vorhaben zieht weiteren Verkehr und weitere Belastungen nach sich.

Abwägung:

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 angesehen ist.

Aus Immissionssicht ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die direkt betroffene Umgebung. Dies wurde im Rahmen des vorliegenden Schallgutachtens geprüft.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/29

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E3: Einwander 3, Schreiben vom 19.10.2020

Stellungnahme/Anregung

1. Entstehung von Einblick- und Einsichtnahmemöglichkeiten

Durch die Planung der Baufelder 3, 4 und 6 wird zulasten der angrenzenden Nachbarn das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Die großzügigen Baufenster der vorgenannten Baufelder sind unmittelbar hinter den jeweiligen rückwärtigen Garten- und Ruhezone der Wohngrundstücke angeordnet. Wenn die geplanten Gebäude verwirklicht sind, wird diese massive bauliche Nachverdichtung einen Abriegelungseffekt auslösen und bei der Nutzung der Gärten ein Gefühl des Eingemauertseins entstehen. Es werden Einblick- und Einsichtnahmemöglichkeiten in die Gärten entstehen und die Privatsphäre nehmen.

Abwägung:

Es wird der Planungsgrundsatz der Innen- vor einer Außenentwicklung erfüllt. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in städtisch-integrierten Lagen rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt. Gem. Z1 des Kapitel 3 des Regionalplan Düsseldorf ha-

ben die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. Diesem Planungsziel folgt die Stadt Korschenbroich mit dem vorliegenden B-Plan.

Die Abstandsflächenvorschriften der BauO NRW kommen uneingeschränkt zum Tragen. Nach der Rechtsprechung kann bei Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften grundsätzlich von einer Gewährleistung des Gebots der Rücksichtnahme im Sinne einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und keiner Einmauerung ausgegangen werden.

Im bebauten Innenbereich besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Damit können Einblickmöglichkeiten in private Gartenbereiche verbunden sein. Die Einhaltung der Abstandsvorgaben nach BauO NRW sichert einen erforderlichen Mindestabstand zwischen der Bebauung zur Belichtung und Belüftung. Eine darüberhinausgehende Regelungsnotwendigkeit zu Fenstern, Balkonen und Terrassen, zwecks Minderung der Einsichtnahme, besteht bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich nicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/30

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Wertminderung

Dies wird den Wert der Grundstücke erheblich mindern.

Abwägung:

Verkehrswertfragen von Grundbesitz können kein Abwehrrecht von jeglichen Planungen und baulichen Entwicklungen im Einwirkungsumfeld einer Immobilie erzeugen.

Die im Rahmen der Prüfung des Rücksichtnahmegebots gebotene Interessenabwägung hat sich am Kriterium der Unzumutbarkeit auszurichten, d. h. ob die zugelassene Nutzung zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit eines anderen Grundstücks führt. Da sich jede, auch legale, Nachbarbebauung auf den Wert der umliegenden Grundstücke auswirken kann, kommt einer Wertminderung allenfalls eine Indizwirkung für die Interessenabwägung zu.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/31

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Überschreitung GRZ

Dieser Effekt wird verstärkt, dass für die Baufelder 3, 4 und 6 eine GRZ von 0,5 festgesetzt und hierdurch die Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten wird.

Wir verkennen selbstverständlich nicht, dass aufgrund von § 17 Abs. 2 BauNVO die GRZ Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden darf. Hierbei wird aber mit keinem Wort die Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange erwähnt, die die Überschreitung für die südlichen Plannachbarn nach sich zieht. Wenn es bei dieser Nichtberücksichtigung bleibt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, bedeutet dies einen Abwägungsfehler, da dann nicht alle privaten Belangen in die Abwägung.

Abwägung:

Bei der Festsetzung einer GRZ von 0,5 für die Baufelder 1a, 1b und 3-6 wurde ein einheitliches Maß gewählt, anstatt für jedes Baufeld einzeln eine GRZ festzulegen. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, um Spielraum hinsichtlich einer künftigen Parzellierung einzuräumen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Von den nebenstehend genannten Baufeldern wird in den Feldern 4 und 6, d. h. den Baufeldern im direkten Umfeld der Bestandsbebauung an der Bahnhofstraße und der Von-Stauffenberg Straße die nach § 17 BauNVO genannte Obergrenze sogar unterschritten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen eingeräumt. Eine Inanspruchnahme dieser Option zur Festsetzung einer höheren GRZ ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. So ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nur unter dem Vorbehalt einer höheren, als nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen, GRZ möglich. Vor dem Hintergrund der derzeit erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, um die Umsetzung einer leistungsfähigen, städtebaulich ansprechenden Bebauung zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Mindestgrenzabstände werden die Auswirkungen der Nachverdichtung für die angrenzenden Grundstücke im Süden des Geltungsbereichs minimiert. Den Vorgaben der BauO NRW ist Folge geleistet.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/32

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Entwässerungskonflikt

Die Grundstücke Von-Stauffenberg-Straße 24 und 26 liegen in einer Senke. Bereits in einer Stellungnahme vom 24.10.2019 im Rahmen der 1. Offenlage wurde darauf aufmerksam gemacht, dass das Grundstück tiefer läge und daher geeignete Maßnahmen angeregt, die den Abfluss von Niederschlagswasser auf das Grundstück verhindern.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser ist die Errichtung von ca. 1,0 bis 1,20 m hohen Winkelstützelementen entlang der Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Diese sind nicht durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Der Entwässerungskonflikt bleibt daher ungelöst, was zugleich einen Verstoß gegen die Rechte aus § 37 Wasserhaushaltsgesetz darstellt. Der Belang des Schutzes des Grundeigentums vor Niederschlagswasser, welches aus dem Plangebiet abfließt, sei abwägungsbeachtlich. § 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegt, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Betroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen.

Das Niederschlagswasser auf dem angrenzenden Grundstück fließt bislang auf das Vorhabengrundstück ab. Dies wäre nach Schaffung der Winkelstützelemente nicht mehr gegeben. Das Niederschlagswasser würde sich an den Winkelstützelementen sammeln. Die Geländeanhebung und die Winkelstützelemente verschärfen den bereits oben monierten Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Abwägung:

Der Anregung in der 1. Offenlage wird durch die Planung Folge geleistet.

Bei dem noch verbleibenden Wasseranfall handelt es sich nur noch um das abfließende Niederschlagswasser der eigenen Grundstücke „von-Staufenberg-Straße“.

Der Planungsgrundsatz, der auf Grundlage der rechtlichen Vorgaben (BGB, Baunormen und Richtlinien) basiert, angrenzende Grundstücke infolge der Ableitung von Niederschlagswasser zu schützen wurde im Abwägungsprozess berücksichtigt.

Der Geländetiefpunkt, der an der östlichen Grenze des Flurstückes 62 zum Flurstück 497 liegt, besitzt im Bestand einen größeren Zufluss aus den Flächen des Flurstücks 497 und 496 sodass in der Abwägung für die Planung derzeit eine größere Gefährdung (Zufluss von Niederschlagswasser) aus dem Bereich des Plangebiet besteht als aus dem angrenzenden Flurstück Nr. 62. Damit war die Errichtung von Stützelementen geboten, die das Übertreten und Ableiten von Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke vermeiden. Es wird somit im

Bebauungsplanverfahren gezeigt, dass der Entwässerungskonflikt entsprechend des Entwässerungskonzeptes gelöst wird. Eine Festsetzung der Winkelstützelemente ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich und planungsrechtlich nicht möglich.

Im Übrigen ist die Ableitung von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke nach § 27 Abs. 1 NachbG NRW unzulässig.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/33

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Anschluss an bestehendes Kanalnetz

Gemäß der geplanten Entwässerung sollen die geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle an das vorhandene Kanal-netz in der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Die vorhandenen Kanäle stoßen bereits jetzt an ihre Grenzen und können weitere Einleitungen nicht mehr vertragen. Ausweislich des Abwasserbeseitigungskonzepts der Stadt Korschenbroich stehen bis 2024 auch keine Änderungen am Kanalnetz an. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um ein starkregengefährdetes Gebiet handelt.

Abwägung:

Die vorhandene hydrodynamische Berechnung des Kanalnetzes „Kleinenbroich“ berücksichtigt schon die Erweiterungsfläche. Es werden mit der beschlossenen Entwässerungsplanung somit alle rechtlich erforderlichen Grundsätze zur Sicherstellung des Entwässerungskomforts eingehalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/34

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Lärmkonflikt

Die Lärmkonflikte, die durch die Planung hervorgerufen werden, sind nicht schlüssig gelöst. Dies gilt für den Lärm, der auf die Grundstücke Von-Stauffenberg-Straße 24 und 26 einwirken wird, als auch den Lärmkonflikt innerhalb des Plangebiets.

Abwägung:

Durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes wird kein Lärmkonflikt in der Umgebung hervorgerufen. Am Immissionsort Von-Stauffenberg-Straße 26 kommt es im Planfall zu einer Minderung der Verkehrslärmimmissionen. Der Immissionskonflikt der umliegenden Gewerbe mit der Nutzung Von-Stauffenberg-Straße 24 und 26 liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bedarf daher keiner Lösung im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens.

Durch das Schallschutzkonzept wird mit den daraus folgenden Schallschutzfestzungen im Bebauungsplan der Lärmkonflikt innerhalb des Plangebietes gelöst.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/35

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. TG-Zufahrt

Südlich Baufeld 3 ist eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Deren Zufahrt verläuft der Länge nach in etwa parallel zur Grundstücksgrenze, getrennt lediglich durch den schmalen, festgesetzten Pflanzstreifen. Dadurch wird sich die Tiefgaragenzufahrt auf die angrenzende Garten- und Ruhezone negativ einwirken

Die Fahrzeuge werden bei der Ausfahrt mit entsprechender Geräuschentwicklung die Rampe hochfahren müssen. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit die Nachbarn gegen die mit der Nutzung der Garagenanlage typischerweise verbundenen Immissionen (Öffnen und Schließen der Garagentore, Motorengeräusche, Hochfahren der Rampe, sowie Geruchsmissionen durch Abgase) geschützt wären. Es ist damit zu rechnen, dass diese Immissionen ungehindert in den Gartenbereich eindringen werden, zumal das Geländeneiveau im Plangebiet noch erhöht wird. Durch die Tiefgaragenzufahrt wird ein zusätzliches unerwartetes Störpotenzial in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineingetragen. Dem Schutz der Gebäuderückseiten kommt aufgrund des Ruhebedürfnisses der Bewohner grundsätzlich besondere Bedeutung zu.

Auf S. 29 und 30 der Entwurfsbegründung sowie auf S. 15 und 16 der schalltechnischen Untersuchung werden die Schallemissionen durch Stellplätze und Tiefgaragen zwar thematisiert, man kommt man aber lapidar zu dem Ergebnis, dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem WA keine unzumutbaren Störungen hervorrufen. Die potenzielle Nachbarbeeinträchtigung ist aber dabei nicht in den Blick geraten (abwägungsrelevanter privater Belang).

Abwägung:

Im vorliegenden Fall sind Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze geplant. Nach der aktuellen Rechtsprechung sind im straßennahen Bereich angeordnete Garagen, Stellplätze, Einfahrten und auch Tiefgaragen grundsätzlich hinzunehmen (OVG Münster 08.08.2013 / Az. 7 B 570/13), hier sind dem Nachbarn u.U. architektonische Selbstschutzmaßnahmen (Schließen des Fensters) zuzumuten (OVG Münster, 29.10.2012 Az. 2 A 723/11). Eine Tiefgaragenzufahrt für die Wohnnutzung ist als baurechtlich zulässige Anlage zu werten, die in einem WA 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 WA 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 -).

Die Zufahrt erfolgt straßennah und steht somit dem grundsätzlichen Ansatz nach im Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung, um so den inneren Bereich möglichst von KFZ-bedingten Immissionen freizuhalten. Zudem liegt im Bereich der geplanten Bebauung eine Vorbelastung durch den Gewerbelärm vor, sodass hier bereits nicht von einer unzumutbaren Veränderung auszugehen ist.

Im Zuge eines Genehmigungsverfahrens ist auf Grundlage einer detaillierten Planung gegebenenfalls eine Bewertung in Anlehnung an die TA Lärm vorzunehmen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/36

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

8. Fluglärm

Auch im Übrigen ist der Lärm, der auf die Grundstücke Von-Stauffenberg-Straße 24 und 26 einwirken wird, nicht hinreichend berücksichtigt worden.

Es wurden keine tatsächlichen Flugrouten im Zusammenhang mit dem Fluglärm berücksichtigt. Die Überflugpegel hätten konkret ermittelt werden müssen.

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Fluglärmschutzzone. Gemäß der Lärmkartierung NRW ist im Plangebiet nicht mit planungsrelevanten Fluglärmmmissionen zu rechnen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/37

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

9. Vegetativer Lärmschutz

Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbebetriebe wird bislang durch den vorhandenen Grünbewuchs im Plangebiet relativ gut absorbiert. Dies wird sich durch die geplante Baumaßnahme ändern.

Abwägung:

Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Schallgutachten ermittelt und dargestellt. Hierbei erfolgte auch ein Vergleich im Ohne-Fall (ohne Bebauung auf dem Plangebiet) und dem Mit-Fall (Zusätzliche Verkehre und Wirkung der geplanten Bebauung). An den umliegenden Gebäuden kommt es demnach sogar zu einer Lärminderung durch die abschirmende Wirkung der Plangebäude. Die vorhandene Begrünung stellt keine Maßnahme zum Lärmschutz dar.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/38

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungname/Anregung:

10.Schallreflektion durch Neubauten

Es wird befürchtet, dass die geplanten Baukörper dazu beitragen, dass sich die Lärmausstrahlung verändern würde und durch Reflexion der Baukörper die Auswirkungen auf die Grundstücke zunehmen. Die Carbonnestraße selbst wird trichterartig den Lärm bis zur Bahnhofstraße vortragen. Dadurch ist zu befürchten, dass durch diesen Trichtereffekt die Grundstücke Von-Stauffenberg-Straße 24 und 26 von den Verkehrslärmimmissionen der Bahnhofstraße deutlich stärker beeinträchtigt werden. Dies ist im Schallgutachten nicht berücksichtigt worden.

Abwägung:

Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Schallgutachten ermittelt und dargestellt. Hierbei erfolgte auch ein Vergleich im Ohne-Fall (ohne Bebauung auf dem Plangebiet) und dem Mit-Fall (Zusätzliche Verkehre und Wirkung der geplanten Bebauung). An

der von Stauffenberg-Straße 26 kommt es demnach sogar zu einer Lärminderung durch die abschirmende Wirkung der Plangebäude. Laut Aussagen des Schallgutachters entsteht kein Trichtereffekt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/39

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

11.Immissionsorte

Es wurden Immissionsorte im Geltungsbereich gebildet und die Ergebnisse der Immissionsberechnung nach den jeweiligen Stockwerken angegeben (vgl. Anlagen 9.1.1, 9.1.2, 9.2.1, 9.2.2, 12.1.1, 12.1.2, 12.2.1 und 12.2.2 im Schallgutachten).

Für die Wohnhäuser auf den Grundstücken Von-Stauffenberg-Straße 24 und 26 wurden keine Immissionsorte gebildet.

Abwägung:

Für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden lediglich Immissionsorte innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Für die Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehrslärm im Umfeld erfolgte eine Berechnung für Immissionsorte außerhalb des Plangebiets (z.B. Von-Stauffenberg-Straße 26).

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/40

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

12. Grundlagendaten zur Immissionsberechnung

Auch die Ausgangsparameter im Schallgutachten sind nicht schlüssig. Auf S. 4 heißt es, die Nutzungsansätze für die umliegenden Betriebe seien auf der Grundlage der Angaben der Betreiber ergänzt und korrigiert worden. Es ist die Rede von Messdaten/Literaturdaten, aber auch von Nutzerangaben. Ob diese Nutzungsangaben schlüssig, nachvollziehbar und v. a. realitätsnah sind, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht überprüfen.

Für die erforderliche worst-case-Betrachtung hätte man die Baugenehmigungen der Gewerbebetriebe auswerten müssen.

Im Schallgutachten wird noch ausgeführt, dass die Ansätze aus der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2014 entnommen bzw. mit den Betreibern aktuell abgestimmt seien. Die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2014 wurde aber nicht mit offengelegt, so dass nicht ersichtlich ist was daraus hervorgeht. Inwieweit die aktuellen Abstimmungen mit den Betreibern einen realitätsnahen Maximalbetrieb wiedergeben, ist ebenfalls nicht ersichtlich.

Abwägung:

Die Nutzungs- und Emissionsansätze sind im Gutachten klar aufgeschlüsselt.

Die Genehmigungslage ist mitberücksichtigt worden. Eine Zielvorgabe für das Schallschutzkonzept ist, die Gewerbebetriebe durch die geplante Wohnbebauung nicht weiter einzuschränken. Der Maximalbetrieb ist somit abgedeckt, da die Betriebe bereits heute durch die vorhandene Nähe bestehender Wohnnutzungen eingeschränkt sind.

Die Erkenntnisse des Schallgutachtens aus 2014 sind vollumfänglich ins aktuelle Gutachten eingeflossen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/41

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

13. Betrachtung metallverarbeitender Betrieb Holzkamp 9

Zu dem Metallverarbeitenden Betrieb wird im Schallgutachten ausgeführt, es seien im Rahmen des Schallgutachtens Lärmmessungen durchgeführt worden. Es wird die Frage gestellt, wo die Ergebnisse dieser Lärmmessungen festgehalten wurden, wann sie durchgeführt wurden und ob sie noch aktuell sind.

Außerdem ist die Rede von einem Spänturm (der allerdings zum jetzigen Zeitpunkt abgebaut, aber in naher Zukunft durch eine anderweitige Anlage ersetzt werden soll) und einem Kompressor. Beide Anlagen würden jeweils nur maximal 50 % der Zeit laufen, weswegen in der Schalluntersuchung eine 50 %-ige Auslastung der Anlagen über den gesamten Tageszeitraum angesetzt wird.

Es wird die Frage gestellt, woraus sich das ergibt und wie sichergestellt sei, dass diese Anlagen nur zu 50% in der Tageszeit laufen würden?

Im Schallgutachten ist weiter davon die Rede, dass in dem metallverarbeitenden Betrieb ein Hubstapler für insgesamt 20 Minuten am Tag eingesetzt würde. Es wird die Frage ge-

stellt woraus sich das ergibt und wie die Begrenzung der zeitlichen Nutzung sichergestellt sei.

Abwägung:

Das Schallgutachten deckt eine worst-case Betrachtung der Gewerbebetriebe ab. Aufgrund des Einbaus der Lüftungsanlage ist das Schallgutachten im Anschluss an die erneute Offenlage überarbeitet worden. In der überarbeiteten Fassung des Lärmgutachtens wurde der Späneturm durch die neu errichtete Lüftungsanlage ersetzt. Die dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätzen stellen auf Grund der Lärmbelastung an der Bestandswohnnutzung bereits eine obere Abschätzung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung dar. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Bestandssituation ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/42

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

14. Betrachtung Sauna- und Fitnessbetrieb

Die angegebenen Nutzungsansätze seien nicht schlüssig. Für das Schwimmbecken wird ein Nutzungszeitraum von 10:00 bis 23:00 Uhr angesetzt. Es wird nachgefragt, woraus sich diese Zeiten ergeben.

Unschlüssig und nicht nachvollziehbar seien auch die Nutzungsansätze für die Freifläche und die Außengastronomie.

Abwägung:

Die Nutzungsansätze des Sauna- und Fitnessbetriebs stammen aus Angaben durch den Betreiber. Außerdem ist die Genehmigungslage berücksichtigt worden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/43

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

15. Betrachtung Kfz-Werkstatt Von-Stauffenberg-Straße 30

Die Nutzungsansätze sollen auf Untersuchungsergebnissen des Gutachtens von 2014 basieren. Die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Nutzungsansätze seien mit der Handwerkskammer der Stadt Düsseldorf abgestimmt. Eine Aussage dazu ist nicht möglich, da das Gutachten von 2014 unbekannt ist.

Inwieweit die HWK Düsseldorf sachgerecht etwas zu den Nutzungszeiten und -weisen des Gewerbebetriebs bekunden kann, ist nicht ersichtlich. Es wird die Frage gestellt woher die Handwerkskammer ihre Kenntnisse habe.

Des Weiteren wird eine Öffnungszeit von 08:00 bis 18:00 Uhr angegeben. Woher ergeben sich diese Zeiten? Im Schallgutachten wird ausgeführt, dass durchschnittlich innerhalb der Öffnungszeiten mit 77 Pkw-Bewegungen zu rechnen sei. Es wird die Frage gestellt woraus sich das ergibt, ob es entsprechende Zählungen gegeben hat, und wenn über welchen Zeitraum.

Es wird die Frage gestellt, wie die Bauschalldämmmaße des Daches und der Nordfassade festgestellt wurden und woraus sich die Nutzungszeiten des Abgas-kamins von 2 Stunden täglich ergeben.

Es wird die Frage gestellt, woraus sich die Nutzungszeiten der Absauganlage von insgesamt 4 Stunden innerhalb der Öffnungszeiten ergeben.

Es wird die Frage gestellt woraus sich ergibt, dass nur zwei Anlieferungen von Autoteilen pro Tag stattfinden, deren Verladung mittels Hubwagen stattfindet, wobei nur zwei Paletten pro Verladevorgang verladen werden.

Es wird die Frage gestellt woraus sich ergibt, dass nur maximal einmal pro Tag ein Pkw mittels Kfz mit Anhänger abgeholt wird.

Abwägung:

Die Nutzungsansätze der Kfz-Werkstatt Von-Stauffenberg-Straße 30 stammen aus Angaben durch den Betreiber.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/44

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

16. Übrige Gewerbebetriebe

Es werden die übrigen vorhandenen Gewerbebetriebe abgehandelt, deren Gewerbelärm in das Plangebiet hineinwirkt, (Taxi-Zentrale Von-Stauffenberg-Straße 32, Kfz-Werkstatt Von-Stauffenberg-Straße 34, Dachdeckerbetrieb Von-Stauffenberg-Straße 36, die kleine Lager-

halle Von-Stauffenberg-Straße 40, Tankstelle Bahnhofstraße 38 und der Einzelhandel Holzkamp 6). Zu dem im Gutachten dargestellten Nutzungsweisen und -zeiten dieser Gewerbebetriebe werden vergleichbaren Ungereimtheiten und Unschlüssigkeiten angemerkt. Zur Beurteilung eines realistischen Lärmgeschehens sei das Gutachten daher unbrauchbar.

Diese Ungereimtheiten und Unschlüssigkeiten führen dazu, dass die Frage nicht schlüssig beantwortet ist, inwieweit die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets künftig Gewerbelärmbeeinträchtigungen ausgesetzt sei.

Abwägung:

Die Nutzungs- und Emissionsansätze sind im Gutachten klar und nachvollziehbar aufgeschlüsselt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/45

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

17.MI-Werte im WA

Bezeichnend ist insofern die Kennzeichnung in den textlichen Festsetzungen, wonach für das WA MI-Werte gelten sollen.

Die Ausweisung eines WA wird problematisch gesehen, da die Etablierung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke von Seiten des Plangebers angesichts des geltend gemachten Wohnraumbedarfs nicht beabsichtigt sei, so dass an einen Etikettenschwindel zu denken sei.

Abwägung:

Die TA Lärm sieht für ein solches, wie hier schon im Bestand vorliegendes nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen den Begriff der Gemengelage vor. Hierbei erfolgt keine Prüfung auf strikte Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sondern auf geeignete Zwischenwerte, welche - wie hier - bis zu Mischgebietswerte annehmen können.

Die Ausweisung eines WAs wird als angemessen angesehen und ist städtebaulich gewünscht. Die angesprochenen Nutzungen sollen zulässig sein.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/46

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

18. Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gebietet, dass ein WA anderen Gebieten so zugeordnet wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet soweit wie möglich vermieden werden. Bei der städtebaulich verträglichen Einpassung eines neu geplanten WA in die Umgebung oder der Überplanung eines bestehenden Gebiets hat die Gemeinde darauf zu achten, dass insbesondere Immissionskonflikte, mit benachbarten Baugebieten oder sonstigen Nutzungen möglichst vermieden und gegebenenfalls angemessen bewältigt werden. So sollen Wohngebiete möglichst nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industriegebieten geplant werden. Gegen diese elementaren Grundsätze verstößt die Stadt Korschenbroich.

Es wird angeregt von der Planung vollständig Abstand zu nehmen.

Abwägung:

Das geplante WA grenzt nicht an ein fest gesetztes Gewerbe- oder Industriegebiet. Es handelt sich um eine Gemengelage von Gewerbe und Wohnen. Der Trennungsgrundsatz ist nach der Rechtsprechung nicht als zwingendes Gebot, sondern als "Abwägungsdirektive" zu verstehen, d. h. die Entscheidung über das Ob und Wie einer räumlichen Trennung von unterschiedlichen Nutzungen obliegt der planenden Gemeinde im Rahmen der Abwägung. Ausnahmen sind "zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen." (BVerwG, Urt. v. 19.04.2012 – 4 CN 3.11).

Aus städtebaulichen Gründen ist eine vollständige räumliche Trennung zwischen Schallmitteln und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen oft nicht möglich. Gerade in innerstädtischen Bereichen überwiegt häufig das öffentliche Interesse an der Neuausweisung oder Nachverdichtung von Baugebieten, ohne dass die Einhaltung ausreichender Abstände möglich ist. Gründe für eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes können sein:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung, § 1a Abs. 2 BauGB),
- Nutzung vorhandener Infrastruktur,

- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Anlagen/Vorkehrungen.

Diese Kriterien werden im vorliegenden Fall erfüllt. Zudem wird dem Entstehen von Konflikten durch dezidierte Festsetzungen zum Immissionsschutz begegnet. Die Stadt hält an der Planung fest.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/47

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E4: Einwender 4, Schreiben vom 22.10.2020

Stellungnahme/Anregung

1. Starkregen und Überflutung

Lt. Bebauungsplan soll die Baufläche über den Kanal der Bahnhofstraße entwässert werden. Der Bebauungsplan sieht eine fast vollständige Versiegelung der Bebauungsfläche vor. Mit Hinsicht auf das vergangene Starkregenereignis, sowie den in Zukunft zu erwartenden Starkregenereignisse werden Bedenken geäußert, da der Kanal in der Bahnhofstraße schon heute an seine Kapazitäten stößt. Belegbar sind Wasseraustritte der Kanalsysteme die zu Überflutungen der Straße und Wassereintritten in den Häusern Bahnhofstrasse 13, 15 (EG) und in den Kellern der Häuser 17 und 17a geführt haben (exemplarische Nennung).

Auf Basis der Lage der Häuser und Grundstücke wird mit Überflutungen gerechnet, wenn das Gebiet Carbonnestraße über den Kanal der Bahnhofstraße entsorgt wird. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass das Gebiet oberhalb des Niveaus der Bahnhofstrasse liegen wird.

Abwägung:

Die entwässerungstechnische Planung wurde auf Grundlage der rechtlich geforderten Regenereignisse durchgeführt. Die Abwasserkanäle insbesondere der Rückhaltekanal haben eine positive Bemessung mit zusätzlichem Aufschlag für das Rückstauvolumen erhalten. Das Sicherheitsniveau der neuen Kanalisation liegt bedeutend höher im Vergleich zum Bestand

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/48

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Leistungsfähigkeit Kanal

Es wird die Frage gestellt, ob ein Gutachten über die zusätzliche Aufnahmefähigkeit des Kanals der Bahnhofstraße erstellt wurde.

Es wird die Frage gestellt, auf welcher Basis die festgelegten Einflussmengen in das Kanalnetz der Bahnhofstraße gründen.

Es wird die Frage gestellt wie sichergestellt wird, dass die im Bebauungsplan festgelegten Einflussmengen in den Kanal der Bahnhofstraße tatsächlich im Betrieb nicht überschritten werden.

Es wird die Frage gestellt, ob eine Vergrößerung des Kanals der Bahnhofstraße planungstechnisch vorgesehen ist und wenn ja, wann und wie die Kosten (insbesondere durch welche Parteien) hierfür umgelegt werden.

Abwägung:

Die Grundlage für die Bemessung der Abwasserleitungen ist der Generalentwässerungsplan (GEP). Darin ist die Hydraulik ausreichend nachgewiesen worden.

Die Bemessung sieht im Prognosefall keine Dimensionsvergrößerung des vorhandenen Mischwasserkanals in der Bahnhofstraße vor.

Eine Erhöhung des Mischwasserkanals in der Bahnhofstraße ist nicht erforderlich. Die Abflussmengen aus dem Plangebiet werden über einen Dücker gedrosselt in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

Aus diesem Grunde stellt sich die Frage nach den Kosten erst gar nicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/49

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Regenrückhaltung

Es wird die Frage gestellt, wie man sich das „Regenrückhaltesystem“ der Carbonnestraße vorstellen muss, wo dieses gebaut wird und wo sich ggf. ein geplanter Überlauf des Regenrückhaltesystems befinden wird.

Abwägung:

In der Carbonnestraße wird ein Rückhaltekanal in Form eines Rechteckprofils, mittig in der geplanten Straße, hergestellt. Die Carbonnestraße erhält ein V-Profil, welches bei Überstau als zusätzlicher Retentionsraum zur Verfügung steht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/50

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen.

Stellungnahme/Anregung:

4. Versickerungsfähigkeit des Bodens

Es wird die Frage gestellt, ob ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Freiflächen im Gebiet Carbonnestraße erstellt wurde (vor dem Gesichtspunkt der Entsorgung von Regenwasser).

Abwägung:

Mit der Baugrunderkundung wurde kein Versickerungsversuch durchgeführt. Für das Plangebiet ist keine Versickerung vorgesehen, weil sich dies auf Grund der prognostizierten Grundwasserstände nicht anbietet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/51

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen.

Stellungnahme/Anregung:

5. Einfluss TG auf Grundwasserspiegel

Es wird die Frage gestellt, welchen Einfluss die gedichteten Tiefgaragen auf den Grundwasserspiegel bei Regen, Starkregen haben (Aufsteigendes Wasser, mangelnde Versickerungsmöglichkeit im Neubaugebiet).

Abwägung:

Die Tiefgaragen führen zu keinem außergewöhnlichen und dauerhaften Anstieg des Grundwassers. Durch die größere Versiegelung und der entsprechenden Ableitung des an-

fallenden Oberflächenwassers kommt es zu einer deutlich geringeren Versickerung in den Freiflächen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/52

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen.

Stellungnahme/Anregung:

6. Verkehr und Parken

Lt. Bebauungsplan sind 1,5 Stellflächen je Wohneinheit vorgesehen. Da es sich aber um gehobenen Wohnungsbau handelt, sieht der tatsächliche Bedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit anders aus, so dass mit einem tatsächlichen Bedarf von mindestens 2 Stellflächen auszugehen ist.

Da im Straßenbereich der Carbonnestraße keine ausgeprägten Stellflächen vorgesehen sind, ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass auf die Bahnhofstraße ausgewichen wird. Erfahrungen in anderen Neubaugebieten gibt es in der Stadt genügend. Garagen werden nicht für die Unterstellung von Fahrzeugen genutzt. In der Bahnhofstraße ist die Parksituation und allgemeine Verkehrslage jetzt schon angespannt. Wenn man nur mit zusätzlichen 100 PKWs rechnet, dann stellt dies ein zusätzliches Verkehrsvolumen, sowie Lärmbelastung auf der Bahnhofstraße dar, welches planerisch berücksichtigt werden muss, da die Bahnhofstraße stark frequentiert wird, allgemeiner Schulweg, sowie Zubringer für die S-Bahn ist und reger Schulbusverkehr stattfindet. Zudem ist mit erheblichen Zuliefererverkehr zu rechnen.

Es wird die Frage gestellt, ob es ein Verkehrskonzept gibt, wie die Bahnhofstraße mit der zusätzlichen Verkehrs- und Parkast sicher zu begehen und befahren ist.

Abwägung:

Der Stellplatzermittlung für das geplante Vorhaben liegt die Stellplatzsatzung der Stadt Korschenbroich zugrunde. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist im Plangebiet im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Da durch die Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt ein Vorteil bzgl. der Nutzung des ÖPNV besteht, wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 als ausreichend gesehen. Stellplätze im öffentlichen Raum an der Bahnhofstraße sind nicht Gegenstand der Planung. Es ist nicht Aufgabe eines Vorhabenträgers Stellplätze im öffentlichen Raum (hier Bahnhofstraße) herzustellen.

Die bestehenden Verkehrsregeln (Parken, zulässige Geschwindigkeit, Beachtung von Fahrrad- und Fußgängerverkehr) sind unabhängig des Planvorhabens einzuhalten.

Der planungsinduzierte Verkehr kann auf der Bahnhofstraße anforderungsgemäß abgewickelt werden. Die Dimensionierung ist hierzu ausreichend.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/53

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen.

Stellungnahme/Anregung:

7. Verkehrsanbindung

Es wird die Frage gestellt, warum die Carbonnestraße nicht mit einer durchgehenden Verkehrsanbindung über die Von-Stauffenberg-Straße geplant wurde.

Abwägung:

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit scheidet die vorstehende Variante aus.

Die Carbonnestraße soll zudem nur dem Ziel- und Querverkehr dienen, um die Verkehrserzeugung im Blockinnenbereich möglichst gering zu halten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/54

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen.

Stellungnahme/Anregung:

8. Grünflächen

Lt. Bebauungsplan sind Grünflächen sehr bescheiden vorgesehen. Die Tiefgaragenbebauung sowie die dazugehörigen Zufahrten lassen offensichtlich keine Grünflächen zu. Damit einhergehend ist auch mit einer weitreichenden Versiegelung des gesamten Baugebiets zu rechnen, dass entwässert werden muss (s. o.).

In Zeiten, wo immer mehr auf ökologisches Bauen und Versiegelung von Flächen aufmerksam gemacht wird – siehe die Satzungen zu den Vorgärten aus Steinen – ist eine solche dichte Bebauung zumindest fragwürdig. Es wird um Stellungnahme gebeten, warum eine derart dichte Bebauung hier vorgesehen sei.

Abwägung:

Der Bebauungsplan stellt nicht alle Grünflächen dar, die sich nach Abschluss der Bau-
maßnahme im Geltungsbereich befinden werden. Zulässig ist eine Überbauung bis zu ei-
ner GRZ von 0,5.

Die Überschreitung der GRZ um einen Wert von 0,1 wird durch geeignete Maßnahmen
ausgeglichen, so dass sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden wer-
den. Hierzu zählt die Anpflanzung einer Baumhecke entlang der südlichen Geltungsbe-
reichs-grenze, die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen und die Wahrung von
Abstandsflächen, um die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Ar-
beitsstätten sicher zu stellen. Zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes sind
zudem festgesetzt, dass die die nicht überbauten Tiefgaragendächer zu begrünen sind.
Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Flächen, die nicht durch Bebauung, Erschlie-
ßung oder oberirdische Stellplätze in Anspruch genommen werden begrünt werden.

Aufgrund des Gebotes der Innen- vor Außenentwicklung, muss eine Siedlungsentwicklung
zunächst innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen. Im Sinne einer nachhaltigen Raument-
wicklung wird die Konzentration der Siedlungsentwicklung im Innenbereich forciert und so
ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden betrieben und
eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Dem wird die Stadt
Korschenbroich mit vorliegender Planung gerecht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/55

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen.

Stellungnahme/Abwägung:

9. Verfahrensart

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ge-
mäß § 13a BauGB aufgestellt wird, so dass im beschleunigten Verfahren von einer Um-
weltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Abwägung:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im
beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne können im beschleunigten Verfah-
ren aufgestellt werden, wenn:

o die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm be-
trägt

ist erfüllt (hier Geltungsbereich von 9.209 qm)

o keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

☒ Vorhaben, die in der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aufgeführt sind, können der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht begründet.

o keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen

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

o bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

☒ Ist bei der Planung des WA nicht zu erwarten.

o Zudem muss der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

☒ Aktuell liegt das Areal eines ehem. Gärtnereibetriebes innerhalb Kleinenbroichs brach. Es wird von Bebauung umschlossen. Weitestgehend ist eine Bebauung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Baulücke bereits möglich. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan zum einen der (Wieder-) Nutzbarmachung von Flächen, aber auch weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (Quartiersaufwertung anstelle Heranziehung unbebauter Flächen im Außenbereich) dient.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Kriterien für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im beschleunigten Verfahren nicht zu erstellen. Bei Aufstellung des Bebauungsplans wird darum auf die Umweltprüfung verzichtet.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/56

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen.

Stellungnahme/Anregung:

10.Umwelt

Gerade § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB beachtet die genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Folgenden einige Auszüge, die hier besonders zutreffen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Abwägung:

Die Belange der Umwelt sind, auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann, in der Abwägung berücksichtigt worden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/57

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

11. Regenerative Energien

Es ist weder erkennbar noch ausgeführt, warum die Nutzung von erneuerbaren Energien nicht stattfindet.

Abwägung:

Die Nutzung regenerativer Energien wird durch den B-Plan nicht ausgeschlossen. Die konkrete Umsetzung obliegt dem Bauherrn. Durch eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Höhenbegrenzung zugunsten von Wärmerückgewinnungs- und Solaranlagen wird die Nutzung regenerativer Energie gefördert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/58

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

12. Abwasser, Starkregen

Es ist gerade vor dem Hintergrund der Abwasserproblematik/ Starkregenereignisse nicht nachvollziehbar, warum keine Auseinandersetzung im Rahmen einer Umweltprüfung stattfindet.

Abwägung:

Die Entwässerung wurde im Rahmen des B-Plans abgestimmt und ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet. Dies ist im Planvollzug zu beachten.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wurden alle Träger öffentlicher Belange (Bezirksregierung, Erftverband, Rhein-Kreis-Neuss, Entsorgungsbetrieb Stadt Korschenbroich) beteiligt. Danach hat keiner der beteiligten Trägerschaften Bedenken gegen die geplante Entwässerungslösung in Bezug auf die Abwasserableitung und Starkregen geäußert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/59

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

13. Artenschutz

Zudem ist eine Auseinandersetzung mit seltenen Tierarten, die sich möglicherweise über die Jahrzehnte auf der brach liegenden Fläche angesiedelt haben, nicht erkennbar. Es wird die Frage gestellt, ob entsprechende Gutachten angefertigt wurden.

Abwägung:

Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Es liegt ein entsprechender Fachbeitrag, der auch Bestandteil der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung war, vor.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/60

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

14. Nutzungsart

Es soll sich um ein Wohngebiet handeln und daher das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Bei den Immissionen wird aber das Regularium der TA Lärm für Mischgebiete referenziert. Da es nicht beides sein kann, wird eine eindeutige Zuordnung der Baufläche gefordert und die Mitteilung in welche Kategorie es eingeordnet wird.

Abwägung:

Planungsrechtlich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit ist eine eindeutige Zuordnung bereits erfolgt.

In der Planzeichnung sind die Fassadenabschnitte gekennzeichnet, für die die WA-Werte in Bezug auf Schallimmissionen überschritten, die MI-Werte jedoch eingehalten werden. Diese Kennzeichnung hat keine Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/61

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E5: Einwander 5, Schreiben vom 16.10.2020

Stellungnahme/Anregung

1. Obergrenze Maß der baulichen Nutzung

Es wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ein Abwägungsfehler gesehen, da die privaten Belange nicht ausreichend einbezogen wurden.

Das Plangebiet wird gegenüber dem übrigen Gebietscharakter als überdimensioniert erachtet, da das Umfeld von Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt sei.

Durch die geplante Gebäudehöhe von 12 Metern und den einzuhaltenden Mindestabstand wird eine erdrückende Wirkung empfunden und damit eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots.

Abwägung:

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 in einem WA ist bauplanungsrechtlich möglich. In § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen eingeräumt. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Eine Inanspruchnahme dieser Option zur Festsetzung einer höheren GRZ ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Vor dem Hintergrund der derzeit erhöhten Nachfrage nach gutem innerstädtischem Wohnraum wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, um die Umsetzung einer leis-

tungsfähigen, städtebaulich ansprechenden Bebauung zu ermöglichen. Die höhere Dichte im Innenbereich ist somit gerechtfertigt, wenn eine Innenentwicklung mit begrenztem Flächenverbrauch forciert stattfinden soll. Die Überschreitung der GRZ wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, so dass sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (Anpflanzung einer Baumhecke, die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen, Festsetzung, dass nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen zu begrünen sind, Wahrung von Abstandsflächen, Festsetzung dass nicht überbaute und durch die Erschließung und Parkplätze in Anspruch genommene Flächen als Grünflächen zu gestalten sind).

Aufgrund der innerstädtischen Lage im direkten Umfeld des S-Bahnhofs Kleinenbroich spricht aus städtebaulichen Gründen nichts gegen die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern im Blockinnenbereich. Diese sind in zentraler Innenstadtlage nicht als Fremdkörper zu sehen. Des Weiteren besteht kein Konfliktpotential durch die beabsichtigte Wohnnutzung mit der bestehenden Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße.

Es wird der Planungsgrundsatz der Innen- vor einer Außenentwicklung erfüllt. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in städtisch-integrierten Lagen rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt. Gem. Z1 des Kapitel 3 des Regionalplan Düsseldorf haben die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. Diesem Planungsziel folgt die Stadt Korschenbroich mit dem vorliegenden B-Plan.

Die Abstandsflächenvorschriften der BauO NRW kommen uneingeschränkt zum Tragen. Nach der Rechtsprechung kann bei Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften grundsätzlich von einer Gewährleistung des Gebots der Rücksichtnahme im Sinne einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und keiner Einmauerung ausgegangen werden.

Im bebauten Innenbereich besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Damit können Einblickmöglichkeiten in private Gartenbereiche verbunden sein. Die Einhaltung der Abstandsvorgaben nach BauO NRW sichert einen erforderlichen Mindestabstand zwischen der Bebauung zur Belichtung und Belüftung. Eine darüberhinausgehende Regulationsnotwendigkeit zu Fenstern, Balkonen und Terrassen, zwecks Minderung der Einsichtnahme, besteht bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich nicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/62

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Einsehbarkeit des Gartens

Es ergäbe sich ein ungehinderter Blick auf den Garten an der Bahnhofstraße (Verletzung der Privatsphäre).

Abwägung:

s. o. Abwägung zu Verletzung des Rücksichtnahmegebots.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/63

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Bauliches Leitbild in Kleinenbroich

Es wird auf das Wahlprogramm 2020 der CDU verwiesen, welches besagt das:

o Neubaubedarf in erster Linie orientiert am Eigenbedarf

o das Gepräge von Ein- und Zweifamilienhäusern soll sich auch in Neubaugebieten widerspiegeln

o bei der Innenentwicklung sollen ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden bleiben.

Es wird darum gebeten dies bei der Planung mit zu berücksichtigen.

Abwägung:

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 wird ein Beitrag zur Erfüllung dieser Nachfrage im Sinne einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung als Innenentwicklungsmaßnahme geleistet.

Aufgrund der innerstädtischen Lage im direkten Umfeld des S-Bahnhofs Kleinenbroich spricht aus städtebaulichen Gründen nichts gegen die Umsetzung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Diese sind in zentraler Lage nicht als Fremdkörper zu sehen. Anders verhält sich dies in Neubaugebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Ortsrandlage. Darum wird an dem vorliegenden Planungskonzept mit Konzentration von neuem Wohnraum

festgehalten. Des Weiteren besteht kein Konfliktpotential durch die beabsichtigte Wohnnutzung mit der bestehenden Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße.

Mithilfe der Festsetzungen wird eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet sichergestellt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird außer der Forderung nach Ein- und Zweifamilienhäusern nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/64

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung

4. Lärmgrenzen/Lärmemissionen

Es ergäbe sich aus der Nachverdichtung für die Nachbarschaft eine Erhöhung der Lärm- und der Feinstaubbelastung durch das neue Baugebiet selbst und das höhere Verkehrsaufkommen.

Die Zufahrt zum Wohngebiet soll über die schon heute stark frequentierte Bahnhofstrasse geleitet werden. Im Lärmgutachten finden die Auswirkungen der Lärmemissionen, die das neue Baugebiet selbst auf die vorhandene Bebauung vornimmt, keine Erwähnung. Dieser Lärmzuwachs ist in die Schutzbelange bei der Aufstellung eines B-Plans ebenso heranzuziehen und abzuwägen.

Es wird ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gesehen. Es liegt nahe, dass keine wirkliche Abwägung seitens der Stadt Korschenbroich durchgeführt wurde.

Abwägung:

In innerörtlichen Lagen, in denen grundsätzlich ein Verkehrsaufkommen herrscht, sind Stickoxide, Ruß und Feinstaub vorhanden und unvermeidbar.

Die Auswirkungen auf den Verkehrslärm durch den planungsinduzierten Verkehr wurden im Rahmen des Schallgutachtens untersucht. Danach ergibt sich eine Pegelzunahme von bis zu 0,9 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts. Solche Pegelerhöhungen von 1 bis 2 dB(A) sind mit dem menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar.

Weitere Immissionen, die für das Umfeld nicht verträglich sind, sind durch das geplante WA nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/65

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Geländeauffüllung

Es sei die Auffüllung des Geländes um ca. 60 – 95 cm geplant. Zu diesem Zweck sollen 1,20 m hohe Winkelsteine entlang des Geltungsbereiches (komplettes Baugebiet) errichtet werden. So entsteht ein leichtes Gefälle an die geplante Straße.

Es wird die Frage gestellt, ob es sich dabei um eine Empfehlung zur Bauausführung handle.

Es wird die Frage gestellt, wie sichergestellt werden soll, dass die L-Steine ausreichend sind, so dass das tiefer liegende Grundstück nicht beeinträchtigt wird (Sickerwasser).

Abwägung:

Der Anteil der Freiflächen ist infolge der Bebauung geringer und führt zu geringeren Niederschlagsmengen die zur natürlichen Versickerung führen. Zudem führt die Grundwasserströmungsrichtung dazu, dass die Niederschlagsmengen, welche versickern, in Nord-Nord-Ost-Richtung abfließen werden.

Durch die Gründung der L-Steine wird verhindert, dass das Sickerwasser von den höherliegenden Flächen auf die tieferliegenden Nachbargrundstücke fließt. Die Fugen der Winkelsteine werden abgedichtet.

Durch das Entwässerungskonzept wird auf Bebauungsplanebene bereits gezeigt, dass die Entwässerung möglich ist. Die Ausführungsplanung ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/66

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Starkregen

Der Starkregen am 17.08.2020 wies bereits darauf hin, dass die entsprechende Ableitung des Oberflächenwassers auf der Bahnhofstraße nicht ausreichend ist. Die Bahnhofstraße war wegen der hohen Wassermassen nicht mehr befahrbar und wurde gesperrt. Die Kanalisation war überlastet, das Wasser stand zum Teil über Bordsteinniveau und suchte sich den Weg auf angrenzende Gärten und Keller. Auch auf das Plangebiet. Nun sollen aber weiter 11 ha Fläche versiegelt werden, welches die Problematik der Oberflächenentwässerung noch verschärft.

Darüber hinaus wirkt die Bebauung mit den L Steinen wie ein Riegel für die umliegende Nachbarbebauung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück an der Bahnhofstraße unter dem Niveau des Plangrundstücks läge.

Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind in der Begründung als nicht schlüssig anzunehmen.

Es lässt darauf schließen, dass die Stadt Korschenbroich die Erschließung des Neubaugebietes außer Acht gelassen hat. Zumal diese die Erschließung dem Investor überlässt.

Von der Erhöhung des Grundstückes auf bis zu 95 cm ist somit Abstand zu nehmen. Aus Abwägungsgründen ist eine technische Lösung seitens der Stadt Korschenbroich zu prüfen.

Abwägung:

Der Starkregen war am 15.08.2020. Durch die geplante Bebauung wird eine geordnete Entwässerungslösung hergestellt, die dafür Sorge trägt kein Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum auf benachbarte Grundstücke abzuleiten. Der geplante Rückhaltekanal besitzt ein größeres Stauvolumen als rechtlich erforderlich.

Es wurde alles getan, um dem Verschlechterungsgebot Sorge zu tragen. Dies kann jedoch nicht garantieren, dass es bei extremen Starkregen nicht zu einer Überflutung kommt.

Für einen Erschließungsträger gelten dieselben rechtlichen Vorgaben wie für die Stadt Korschenbroich. Es erfolgt also keine Umgehung von rechtlichen Anforderungen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/67

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. Investorenorientierte Planung

Es wird als bedenklich gesehen, dass die Stadt offensichtlich hier bereits mit einem Investor vertraglich gebunden sei. Dies lässt vermuten, dass die Stadt nur noch eingeschränkt objektiv die Offenlegung und Beteiligung der Anlieger durchführen könne.

Abwägung:

Das Gebiet 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. Entsprechend der Regelung

des § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB hat der Investor keinen Anspruch auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/68

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E6: Einwender 6, Schreiben vom 22.10.2020

Stellungnahme/Anregung

1. Eingriff durch Planungsvorhaben

Der B-Plan lässt Arbeiten im Grundwasser, eine Erstellung einer Lärmschutzwand erkennen. Das Aufschütten des Geländes um 1,00 m ändert die vorhandene Geologie massiv, sowie der Neubau einer ganzen "Trabantenstadt" mit den dazugehörigen Emissionen seien maßgebliche Eingriffe in die Umwelt.

Das Fällen der alten, gewachsenen Bäume um das Baufeld frei zu machen ist meines Erachtens im Rahmen des Klimawandels nicht durch Ersatzpflanzungen oder ähnliches zu egalisieren.

Abwägung:

Es handelt sich bei der künftigen Bebauung um eine Nachverdichtung. Eine Trabantenstadt außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ist hierunter nicht zu verstehen, sondern die Folgenutzung einer Brachfläche im innerstädtischen Bereich. Aufgrund dieser innerstädtischen Lage spricht aus städtebaulichen Gründen nichts gegen die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Darum wird an dem vorliegenden Planungskonzept mit Konzentration von neuem, innenstadtypischem Wohnraum festgehalten.

Die Emissionen des planungsinduzierten Verkehrs liegen bei bis zu 0,9 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts. Solche Pegelerhöhungen von 1 bis 2 dB(A) sind mit dem menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar. Die kritische Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird an keinem der beiden Immissionsorte überschritten. Weitere ruhestörende Emissionen gehen durch die Wohnnutzung im Plangebiet nicht auf die Umgebungsnutzung aus.

Die Belange der Umwelt sind, auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann, in der Abwägung berücksichtigt worden.

Für den zu rodenden Pionierwald im Geltungsbereich wird eine Aufforstung in der Gemarkung Korschebroich vorgenommen. Somit wird im Verhältnis 1:1,5 ein Ausgleich für die wegfallenden Gehölze und ein Beitrag zum Klimaschutz geschaffen (s. TÖB 36).

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/69

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Wegfall der „grünen Lunge“

Es wird Wegfall der grünen Lunge von Kleinenbroich bemängelt.

Abwägung:

Unter Beachtung des Planungsgrundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und aufgrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs in Korschenbroich kommt die Null-Variante, d. h. die Erhaltung der Grünfläche nicht in Betracht. 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. Gemäß 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 wird ein Beitrag zur Erfüllung dieser Nachfrage im Sinne einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung als Innenentwicklungsmaßnahme geleistet. Dabei kommt es nicht zu einer erstmaligen Überplanung von Flächen im Außenbereich.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, werden geeignete Festsetzungen getroffen (Anpflanzung einer Baumhecke, die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen, Festsetzung, dass nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen zu begrünen sind, Wahrung von Abstandsflächen, Festsetzung, dass nicht überbaute und durch die Erschließung und Parkplätze in Anspruch genommen Flächen als Grünflächen zu gestalten sind).

Für den zu rodenden Pionierwald im Geltungsbereich wird eine Aufforstung in der Gemarkung Korschenbroich vorgenommen. Somit wird im Verhältnis 1:1,5 ein Ausgleich für die wegfallenden Gehölze und ein Beitrag zum Klimaschutz geschaffen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/70

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Auswirkungen auf Grundwasserspiegel

Da sich durch die Neuanlage von Tiefgaragen der Grundwasserfluss verändert, ergäben sich Auswirkungen auf tieferliegende Grundstücke.

Es bestünde die Verpflichtung keine Nachteile durch Regenereignisse / Entwässerung der neuen erhöhten Oberfläche sowie das Ansteigen des Grundwassers durch die baulichen Maßnahmen zu schaffen.

Abwägung:

Die Tiefgaragen führen zu keinem außergewöhnlichen und dauerhaften Anstieg des Grundwassers. Die Grundwasserströmungsrichtung verläuft in Nord-Nord-Ost-Richtung. Die Baumaßnahmen werden keine wesentlichen Veränderungen auf den Grundwasserabfluss haben.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/71

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Techn. Umsetzung des L-Steine

Die Grenze zum Grundstück des Einwenders soll durch einen L-Stein mit einer Höhe von ca. 1,00 m bebaut werden. Diese wird im zukünftig zu erwartenden Grundwasser stehen. Da eine Mauer im Wasser stehend eine Gefahr des Grundbruchs birgt und diese nicht standfest ist, wird um Erklärung zur Rückverankerung gebeten.

Das Regenwasser, welches sich künftig direkt vor der Mauer ansammelt, wird eine ständig nasse Fläche auf dem Nachbargrundstück entstehen lassen.

Es wird auf eine Gefahr durch umkippende L-Steine auf Leib und Leben hingewiesen.

Abwägung:

Die Planung der Stützwinkel ist noch nicht in der Phase der Ausführungsplanung. Im Rahmen des Planvollzugs ist jedoch darauf zu achten, dass keine Nachteile für die angrenzenden Grundstücke entstehen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/72

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Grundstücksvermarktung

Die Carbonnestraße würde schon vermarktet, obwohl weder der BP-Plan beschlossen, noch der Bauantrag genehmigt sei.

Es würde zu einem Mietpreis von 12,00 €/ m² angeboten. Es wird angemerkt, dass eine Schlafstätte für reiche Düsseldorfer und nicht Wohnraum für Kleinenbroicher Bürger / Familien würde.

Abwägung:

Die Vermarktung und der Mietpreis sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/73

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E7: Einwender 7, Schreiben vom 24.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Versiegelung

Die zulässige bebaute Fläche läge bei 50%. Mit den versiegelten Flächen für Terrassen, Zuwege, Garagen, Zufahrten, Straßen, von rd. 40% verblieben ca. 10% für Grünflächen.

Abwägung:

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 in einem WA ist bauplanungsrechtlich möglich. In § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen eingeräumt. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Eine Inanspruchnahme dieser Option zur Festsetzung einer höheren GRZ ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Vor dem Hintergrund der derzeit erhöhten Nachfrage nach gutem innerstädtischem Wohnraum wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, um die Umsetzung einer leistungsfähigen, städtebaulich ansprechenden Bebauung zu ermöglichen. Die höhere Dichte im Innenbereich ist somit gerechtfertigt, wenn eine Innenentwicklung mit begrenztem Flächenverbrauch forciert stattfinden soll. Die Überschreitung der GRZ wird durch geeignete

Maßnahmen ausgeglichen, so dass sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (Anpflanzung einer Baumhecke, die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen, Festsetzung, das nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen zu begrünen sind, Wahrung von Abstandsflächen, Festsetzung, dass nicht überbaute und durch die Erschließung und Parkplätze in Anspruch genommen Flächen als Grünflächen zu gestalten sind). Eine faktische Versiegelung von 90% im Plangebiet wird dadurch nicht möglich sein.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/74

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Ghetto-Bildung

Die Verdichtung wird als nicht vereinbar mit der umgebenden Bebauung gesehen (Ghetto-Bildung)

Abwägung:

Die städtebauliche Dichte ist angemessen und verträglich. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 in einem WA ist bauplanungsrechtlich möglich. In § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen eingeräumt. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Bei der Planumsetzung wird Wert auf eine ansprechende Gestaltung des Gebäudeumfelds gelegt. Die nicht überbauten sowie als Stellplätze und für die Zufahrt genutzten Grundstücksteile werden begrünt. Zudem wird in der Mitte des Plangebietes ein Quartierplatz angelegt werden. Damit wird eine städtebauliche Qualität hergestellt werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/75

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Abwägung:

3. Leistungsfähigkeit des Kanals bei Starkregen

Die Erschließung an die vorhandene Kanalisation wird als nicht gewährleistet angesehen. Es wird darauf verwiesen, dass beim letzten Gewitter am 05.08.2020 das Wasser im EG aus der Küchenspüle drückte (Wohnhaus in der Bahnhofstraße).

Es wird Einspruch gegen die geplante Bebauung erhoben, wenn nicht die erforderlichen Maßnahmen für die Entwässerung des Gebietes vorab gewährleistet sind, bevor der Anschluss an den Abwasserkanal erfolgen kann.

Abwägung:

Die Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen ist auf Grundlage der Generalentwässerungsplanung (GEP) nachgewiesen. Darin ist die Hydraulik ausreichend nachgewiesen worden.

Der Starkregen war am 15.08.2020. Es wurde alles getan, um dem Verschlechterungsgebot Sorge zu tragen. Dies kann jedoch nicht garantieren, dass es bei extremen Starkregen nicht zu einer Überflutung kommt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/76

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Höhenlage ü NHN

Es wird gefragt, ob die Anschüttung und Abstützung mittels einer Mauer auch an der Grenze zwischen dem Baufeld 6 und der Bebauung entlang der Bahnhofstraße vorgesehen sei.

Es wird die Frage gestellt, ob von der OKFF 41,85 NN bzw. von 41,90 NN ausgegangen werden kann.

Abwägung:

Die Auffüllung im Plangebiet wird entlang der Grenze zu den Grundstücken an der Bahnhofstraße und dem Baufeld 6 mit einer Winkelstützwand abgefangen.

Die OKF-Stützwand ist auf 41,95 NHN geplant.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/77

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Spielplatz

Ein Spielplatz für Kinder wird nicht berücksichtigt.

Abwägung:

Ein Kleinkinderspielplatz wird im Planvollzug im Bereich einer Grünfläche berücksichtigt.

Der Nachweis des Kleinkinderspielplatzes ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/78

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Keine Grünfläche

Die hohe Verdichtung mit geringen Grünflächenanteilen wird bemängelt.

Abwägung:

Mithilfe der Festsetzungen wird eine angemessene Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet.

Der Bebauungsplan stellt nicht alle Grünflächen dar, die sich nach Abschluss der Baumaßnahme im Geltungsbereich befinden werden. Zulässig ist eine Überbauung bis zu einer GRZ von 0,5.

Die Überschreitung der GRZ wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, so dass sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hierzu zählt die Anpflanzung einer Baumhecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen und die Wahrung von Abstandsflächen, um die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sicher zu stellen. Zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes sind zudem festgesetzt, dass die nicht überbauten Tiefgaragendächer zu begrünen sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Flächen, die nicht durch Bebauung, Erschließung oder oberirdische Stellplätze in Anspruch genommen werden begrünt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/79

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. Kanal in der Bahnhofstraße

Es wird die Frage gestellt, wer für die erforderliche Vergrößerung des Kanals in der Bahnhofstraße zahle.

Abwägung:

Gemäß Abstimmung mit dem SEK ist keine Vergrößerung notwendig. (siehe Generalentwässerungsplanung SEK).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/80

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E8: Einwender 8, Schreiben vom 26.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Unzureichende Betriebsbetrachtung im Schallgutachten

Der Betriebsstandort (KFZ-Werkstatt) ist durch die Planung nicht hinreichend abgesichert, insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht.

Die beanstandeten Aspekte, die bereits in der 1. Offenlage vorgebracht wurden waren:

o Das Schallgutachten hat den Betrieb nicht sachgemäß abgebildet.

o Das Gutachten weist eine Überschreitung der Grenzwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) aus.

o Der Lärmkonflikt wird auf Bebauungsplanebene nicht abschließend gelöst.

o Das Heranziehen von TA Lärm-Mischgebietswerten (MI) für ein WA ist gemäß Urteil des BVerwG rechtswidrig.

Mit dem nun vorliegenden Planentwurf (Stand: erneute Offenlage) wird der Lärmkonflikt weiterhin nicht hinreichend gelöst erachtet und der Betriebsstandort der KFZ-Werkstatt wird existenziell bedroht.

Abwägung;

Die Nutzungsansätze zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wurden im Vorfeld dieser Offenlage nochmals geprüft und mit den betrachteten Betrieben abgestimmt (Nutzungsangaben der Betriebe sowie Nutzungsansätze der Handwerkskammer Düsseldorf).

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungstechnik einhalten. Durch das Schallschutzkonzept wird sichergestellt, dass die vorhandenen Betriebe nicht weiter eingeschränkt werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/81

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Nicht korrekte Darstellung von Arbeitsvorgängen

Einige der nicht berücksichtigten Arbeitsvorgänge wurden dem schalltechnischen Gutachter bereits mithilfe der HWK mitgeteilt und eingearbeitet. Unberücksichtigt bei der Betrachtung der Gewerbelärmquellen bleiben allerdings die Geräusche der Luftheizung, die bei kalten Temperaturen mehrere Stunden am Tag laufen kann.

Abwägung:

Durch die Berücksichtigung eines Halleninnenpegels von $L_i=85\text{dB(A)}$ wird der Betrieb einer Heizungsanlage mit abgedeckt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/82

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmhaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Spielraum TA-Lärm

Die Stadt Korschenbroich verweist weiterhin darauf, dass die Grenzwerte der TA Lärm nicht starr einzuhalten sind. Zudem sieht der Gesetzgeber keine „flexible Handhabung des Einzelfalls“ vor, die sich mit einer Wohnungsnot, bestehender Wohnbebauung im Umfeld o.ä. begründen ließen. Diese Behauptung ist sachlich inkorrekt. So kommt der „TA Lärm, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelt-einwirkungen konkretisiert, eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen ist jedenfalls insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze aufgrund tatrichterlicher Würdigung lässt das normkonkretisierende Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als es insbesondere durch Kann-Vorschriften (z.B. Nr. 6.5 Satz 3 und Nr. 7.2) und Bewertungsspannen (z.B. A.2.5.3) Spielräume eröffnet“ (BVerwG 4 C 8.11, Urteil vom 29. November 2012.

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe je doch den Stand der Lärminderungs-technik einhalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/83

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmhaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Passiver Schallschutz

Auch kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Heranziehen von Innenraumpegeln nicht in Betracht, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht mehr ausreichen. Die vermeintliche Anwendbarkeit von Innenraumpegeln ist in verschiedenen Verfahren für nicht gesetzeskonform beschieden worden. Schlussendlich weist der Lärmgutachter in seinem Gutachten die Einhaltung von Innenraumpegeln auch nicht nach.

Abwägung:

Der passive Lärmschutz erfolgt über die Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 (2018). Hierbei erfolgt keine Festsetzung von Innenpegeln. Gegen den Gewerbelärm erfolgen aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand) sowie die Kennzeichnung der Fassaden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/84

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Kennzeichnung Fassaden mit Lärmüberschreitung

Zum Schutz des Gewerbes vor künftigen Lärmbeschwerden aus dem Plangebiet, werden im B-Plan Fassadenabschnitte gekennzeichnet, die von Überschreitungen der WA-Werten betroffen sind. Dabei bleibt unklar, worauf sich die WA-Werte (DIN 18005, TA-Lärm) beziehen, zumal die Bindungswirkung der TA Lärm und der DIN 18005 in der Bauleitplanung seitens Stadt Korschenbroich ausgeschlossen wird. Demnach wäre diese Festsetzung wirkungslos.

Abwägung:

Im Sinne einer Gemengelage der TA Lärm wurde auf die Einhaltung eines Zwischenwertes entsprechend der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet geprüft. Diese werden an den Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Durch die Kennzeichnung ist der Schutzstatus des WA im Sinne der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme aufgrund der vorliegenden Vorprägung grundsätzlich mit einem MI vergleichbar.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/85

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Gewerbelärm von den südlich gelegenen Gewerbebetrieben

Es werden Grenzwertüberschreitungen bezogen auf den Gewerbelärm nicht nur durch den Metallbaubetrieb verursacht, sondern auch durch die im Süden befindlichen Gewerbebetriebe. Es wird bemängelt, dass diese nicht berücksichtigt werden.

Abwägung:

Die südlich des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe werden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die im Plangebiet maßgeblichen Immissionen werden insbesondere durch den Metallbaubetrieb verursacht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/86

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. Darstellung Rasterlärmkarten

Zu Überschreitungen der TA Lärm-Werte für WA kommt es dabei insbesondere auf Höhe des

2. OG, das gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans als Staffelgeschoss umgesetzt werden darf. Warum im Gutachten hierzu auf eine Kartendarstellung analog zur Anlage 13.3 mit der Darstellung der Gewerbeimmissionsberechnung in Form von Rasterlärmkarten unter Berücksichtigung der Baureihenfolge und der Lärmschutzwand für die Höhe von 8 m/ 2. OG verzichtet wird, ist deshalb nicht nachvollziehbar.

Auch die Anlagen 14.1 und 14.2 des Gutachtens liefern hierzu keine hinreichende Erkenntnis, da die Gebäudelärmkarten sich auf die gesamte Gebäudefront beziehen. Die an den Immissionsorten ankommenden Immissionen variieren aber hinsichtlich des Erdgeschosses und des zweiten Obergeschosses.

Die Anlage 13.2 des schalltechnischen Gutachtens kann hierzu hilfsweise herangezogen werden. In der Höhe von acht Metern werden die Grenzwerte der TA Lärm für WA neben den bereits oben genannten Fassaden 1a, 2 und 3 (und zwar an jeweils allen Fassaden) zusätzlich an einzelnen Fassaden der Baufelder 1b und 6 deutlich überschritten

Die fehlenden Immissionsorte sind daher nachzureichen, um weitere potenzielle Überschreitungen zu verdeutlichen.

Abwägung:

Die Anlage 14.2 stellt die maximalen Beurteilungspegeln an den Fassaden dar. Damit ist auch die Höhenlage des 2.OG abgedeckt. Der angestrebte Zwischenwert von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts wird im Plangebiet eingehalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/87

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

8. Forderung Lärmschutzmaßnahmen im Süden

Es müssten Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung der Betriebsstandorte auch nach Süden hin umgesetzt werden. Dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der Einhaltung von MI-Werten gewahrt bleiben, stellt für den Bereich Gewerbelärm also keinen Beurteilungsmaßstab dar.

Dementsprechend ist es nicht hinnehmbar, dass der Plangeber auf die Überschreitung der Werte der TA Lärm für WA dahingehend reagiert wird, dass dort nun die Richtwerte für MI tags im westlichen Geltungsbereich zugrunde gelegt werden, u.a. damit begründet, dass alle Maßnahmen zum Lärmschutz vollumfänglich ausgeschöpft seien.

Das ist deshalb nicht nachzuvollziehen, als dass der Schallgutachter selbst nahelegt, eine Mischgebietsausweisung zu erwägen.

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungstechnik einhalten.

Im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze würde eine Lärmschutzwand gem. Schallgutachten keinen positiven Lärminderungseffekt ausüben. Die im Plangebiet maßgeblichen Immissionen werden insbesondere durch den Metallbaubetrieb verursacht. Lediglich am westlichsten Baufeld kommt es an der Südfassade unter Berücksichtigung der Immissionen des Metallbauers sowie der südlichen Betriebe zu einer

Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1,1 dB im 2. OG. Der angestrebte Zwischenwert von 60 dB(A) tags wird deutlich eingehalten.

Die planungsrechtliche Ausweisung erfolgt anhand der beabsichtigten Nutzungen und nicht auf Grundlage der Schallsituation. Es wird städtebauliche das Ziel verfolgt, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Schallgutachten zeigt in Verbindung mit dem erstellten Schallschutzkonzept die Verträglichkeit.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/88

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

9. Forderung Ausweisung MI

Darauf hatten auch die HWK und die IHK in ihren Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen (Datum vom 03.07.2014 und 24.06.2014). Ein Mischgebiet muss aus Betriebssicht dann auch als „echtes“ Mischgebiet umgesetzt werden und nicht als allgemeines Wohngebiet unter dem Deckmantel eines Mischgebietes.

Abwägung:

Die Ausweisung eines MI kommt aufgrund der beabsichtigten Nutzung im Geltungsbereich nicht in Frage. Entsprechend der künftigen Nutzung wird an der Ausweisung eines WA festgehalten.

Beschluss:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/89

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

10. Reduzierung des Plangebietes

Zum anderen hatten die HWK und die IHK ebenfalls bereits im Jahr 2014 eine Reduzierung des Plangebietes als Alternative vorgebracht.

Abwägung:

Mit der Umsetzung des vorliegenden Lärmschutzkonzeptes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Eine Reduzierung des Plangebietes ist damit nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/90

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

11. Planungsfehler

Aufgrund der dargelegten Argumente sehen wir den Lärmkonflikt weiterhin nicht hinreichend gelöst, so dass ein erheblicher Planungsfehler im Sinne von § 214 Abs. 1, Nr. 1 BauGB vorläge.

Die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6, Nr. 8 a) BauGB wurden nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen nicht sachgerecht gegen- und untereinander abgewogen.

Abwägung:

Die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe (Belange der Wirtschaft) wurden in der Planung berücksichtigt. Die Betriebsabläufe und damit verbundenen Schallemissionen wurden im Schallgutachten erfasst, geprüft und bewertet. Darauf baut das im B-Plan festgesetzte Schallschutzkonzept auf. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen.

Ohne Einschränkung der Betriebe wird dafür Sorge getragen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wohnverträgliche Immissionswerte erreicht werden können. Die wirtschaftlichen Interessen werden damit berücksichtigt.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses geprüft, bewertet und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/91

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E9: Einwander 9, Schreiben vom 26.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Unzureichende Betriebsbetrachtung im Schallgutachten

Der Betriebsstandort sei durch die Planung nicht hinreichend abgesichert, insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht.

Die beanstandeten Aspekte, die bereits in der 1. Offenlage vorgebracht wurden waren:

o Das Schallgutachten hat den Betrieb nicht sachgemäß abgebildet.

o Das Gutachten weist eine Überschreitung der Grenzwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) aus.

o Der Lärmkonflikt wird auf Bebauungsplanebene nicht abschließend gelöst.

o Das Heranziehen von TA Lärm-Mischgebietswerten (MI) für ein WA ist gemäß Urteil des BVerwG rechts widrig.

Mit dem nun vorliegenden Planentwurf (Stand: erneute Offenlage) wird der Lärm-konflikt weiterhin nicht hinreichend gelöst erachtet und den Betriebsstandort des Autohauses existenziell bedroht.

Abwägung:

Die Nutzungsansätze zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wurden im Vorfeld dieser Offenlage nochmals g-prüft und mit den betrachteten Betrieben abgestimmt (Nutzungsangaben der Betriebe sowie Nutzungsansätze der Handwerkskammer Düsseldorf).

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungs-technik einhalten. Durch das Schallschutzkonzept wird sichergestellt, dass die vorhandenen Betriebe nicht weiter eingeschränkt werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/92

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Nicht korrekte Darstellung von Arbeitsvorgängen

Einige der nicht berücksichtigten Arbeitsvorgänge wurden dem schalltechnischen Gutachter bereits mithilfe der HWK mitgeteilt und eingearbeitet. Unberücksichtigt bei der Betrachtung der Gewerbelärmquellen bleiben allerdings

o der von unserem Kfz-Notdienst, der z.T. auch nachts erfolgen kann,

o die Geräusche der Luftheizung, die bei kalten Temperaturen mehrere Stunden am Tag laufen kann

o eine Schallabstrahlung der Werkstatt über das geöffnete Hallentor.

Abwägung:

Für eine dauerhaft nächtliche Nutzung ist aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung im Umfeld keine Genehmigungs-fähigkeit gegeben und würde an den bestehenden Immissionsorten im Umfeld zu Überschreitungen der TA Lärm führen.

Ein KFZ-Notdienst zur Nachtzeit ist als seltenes Ereignis in der Nacht möglich und wird deshalb innerhalb der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet.

Für eine nächtliche Nutzung ist die Genehmigungslage offen und würde an den bestehenden Immissionsorten im Umfeld zu Überschreitungen der TA Lärm führen. Sofern hier die Vorgaben der TA Lärm eingehalten würden, ist im Plangebiet nicht mehr mit einem immissionsrelevanten Schalleintrag zu rechnen.

Durch die Berücksichtigung eines Halleninnenpegels von $L_i=85\text{dB(A)}$ wird der Betrieb einer Heizungsanlage mit abgedeckt.

Die Tore befinden sich an den dem Plan-gebiet unmittelbar abgewandten Fassaden und stellen daher keine maßgebliche Schallquelle im Plangebiet dar.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/93

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Kein Zugeständnis von Entwicklungsspielraum

Dem Autohaus würde kein Entwicklungsspielraum zugestanden.

Mit Rechtskraft des B-Plans würde der Betrieb auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben.

Dies sei nicht hinnehmbar (u. a. aufgrund einer möglichen Betriebsnachfolge).

Abwägung:

Durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld bestehen bereits Restriktionen. Durch das Schallschutzkonzept wird sichergestellt, dass die vorhandenen Betriebe nicht darüber hinaus eingeschränkt werden. Am Immissionsort 9 liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 57 dB(A) tags, somit besteht hier ein Entwicklungsspielraum von mehr als 3 dB (A), was einer Verdopplung derzeitig wahrnehmbaren Aufkommens entsprechen würde.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/94

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Spielraum TA-Lärm

Die Stadt Korschenbroich verweist weiterhin darauf, dass die Grenzwerte der TA Lärm nicht starr einzuhalten sind. Zudem sieht der Gesetzgeber keine „flexible Handhabung des Einzelfalls“ vor, die sich mit einer Wohnungsnot, bestehender Wohnbebauung im Umfeld o.ä. begründen ließen. Diese Behauptung ist sachlich inkorrekt. So kommt der „TA Lärm, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelt-einwirkungen konkretisiert, eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen ist jedenfalls insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze aufgrund trichterlicher Würdigung lässt das normkonkretisierende Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als es insbesondere durch Kann-Vorschriften (z.B. Nr. 6.5 Satz 3 und Nr. 7.2) und Bewertungsspannen (z.B. A.2.5.3) Spielräume eröffnet“ (BVerwG 4 C 8.11, Urteil vom 29.November 2012).

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen

mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungstechnik einhalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/95

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Passiver Schallschutz

Auch kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Heranziehen von Innenraumpegeln nicht in Betracht, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht mehr ausreichen. Die vermeintliche Anwendbarkeit von Innenraumpegeln ist in verschiedenen Verfahren für nicht gesetzeskonform beschieden worden. Schlussendlich weist der Lärmgutachter in seinem Gutachten die Einhaltung von Innenraumpegeln auch nicht nach.

Abwägung:

Der passive Lärmschutz erfolgt über die Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 (2018). Hierbei erfolgt keine Festsetzung von Innenpegeln. Gegen den Gewerbelärm erfolgen aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand) sowie die Kennzeichnung der Fassaden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/96

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Kennzeichnung Fassaden mit Lärmüberschreitung

Zum Schutz des Gewerbes vor künftigen Lärmbeschwerden aus dem Plangebiet, werden im B-Plan Fassadenabschnitte gekennzeichnet, die von Überschreitungen der WA-Werten betroffen sind. Dabei bleibt unklar, worauf sich die WA-Werte (DIN 18005, TA-Lärm) beziehen, zumal die Bindungswirkung der TA Lärm und der DIN 18005 in der Bauleitpla-

nung seitens Stadt Korschenbroich ausgeschlossen wird. Demnach wäre diese Festsetzung wirkungslos.

Abwägung:

Im Sinne einer Gemengelage der TA Lärm wurde auf die Einhaltung eines Zwischenwertes entsprechend der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet geprüft. Diese werden an den Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Durch die Kennzeichnung ist der Schutzstatus des WA im Sinne der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme aufgrund der vorliegenden Vorprägung grundsätzlich mit einem MI vergleichbar.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/97

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. Gewerbelärm von den südlich gelegenen Gewerbebetrieben

Es werden Grenzwertüberschreitungen bezogen auf den Gewerbelärm nicht nur durch den Metallbaubetrieb verursacht, sondern auch durch die im Süden befindlichen Gewerbebetriebe. Es wird bemängelt, dass diese nicht berücksichtigt werden.

Abwägung:

Die südlich des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe werden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die im Plangebiet maßgeblichen Immissionen werden insbesondere durch den Metallbaubetrieb verursacht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/98

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

8. Darstellung Rasterlärmkarten

Zu Überschreitungen der TA Lärm-Werte für WA kommt es dabei insbesondere auf Höhe des

2. OG, das gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans als Staffelgeschoss umgesetzt

werden darf. Warum im Gutachten hierzu auf eine Kartendarstellung analog zur Anlage 13.3 mit der Darstellung der Gewerbeimmissionsberechnung in Form von Rasterlärmkarten unter Berücksichtigung der Baureihenfolge und der Lärmschutzwand für die Höhe von 8 m/ 2. OG verzichtet wird, ist deshalb nicht nachvollziehbar.

Auch die Anlagen 14.1 und 14.2 des Gutachtens liefern hierzu keine hinreichende Erkenntnis, da die Gebäudelärmkarten sich auf die gesamte Gebäudefront beziehen. Die an den Immissionsorten ankommenden Immissionen variieren aber hinsichtlich des Erdgeschosses und des zweiten Obergeschosses.

Die Anlage 13.2 des schalltechnischen Gutachtens kann hierzu hilfsweise herangezogen werden. In der Höhe von acht Metern werden die Grenzwerte der TA Lärm für WA neben den bereits oben genannten Fassaden 1a, 2 und 3 (und zwar an jeweils allen Fassaden) zusätzlich an einzelnen Fassaden der Baufelder 1b und 6 deutlich überschritten

Die fehlenden Immissionsorte sind daher nachzureichen, um weitere potenzielle Überschreitungen zu verdeutlichen.

Abwägung:

Die Anlage 14.2 stellt die maximalen Beurteilungspegeln an den Fassaden dar. Damit ist auch die Höhenlage des 2.OG abgedeckt. Der angestrebte Zwischenwert von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts wird im Plangebiet eingehalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/99

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

9. Forderung Lärmschutzmaßnahmen im Süden

Es müssten Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung der Betriebsstandorte auch nach Süden hin umgesetzt werden. Dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der Einhaltung von MI-Werten gewahrt bleiben, stellt für den Bereich Gewerbelärm also keinen Beurteilungsmaßstab dar.

Dementsprechend ist es nicht hinnehmbar, dass der Plangeber auf die Überschreitung der Werte der TA Lärm für WA dahingehend reagiert wird, dass dort nun die Richtwerte für MI tags im westlichen Geltungsbereich zugrunde gelegt werden, u.a. damit begründet, dass alle Maßnahmen zum Lärmschutz vollumfänglich ausgeschöpft seien.

Das ist deshalb nicht nachzuvollziehen, als dass der Schallgutachter selbst nahelegt, eine Mischgebietsausweisung zu erwägen.

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärmreduzierungs-technik einhalten.

Im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze würde eine Lärmschutzwand gem. Schallgutachten keinen positiven Lärmreduzierungs-effekt ausüben. Die im Plangebiet maßgeblichen Immissionen werden insbesondere durch den Metallbaubetrieb verursacht. Lediglich am westlichsten Baufeld kommt es an der Südfassade unter Berücksichtigung der Immissionen des Metallbauers sowie der südlichen Betriebe zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1,1 dB im 2. OG. Der angestrebte Zwischenwert von 60 dB(A) tags wird deutlich eingehalten.

Die planungsrechtliche Ausweisung erfolgt anhand der beabsichtigten Nutzungen und nicht auf Grundlage der Schallsituation. Es wird städtebauliche das Ziel verfolgt, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Schallgutachten zeigt in Verbindung mit dem erstellten Schallschutzkonzept die Verträglichkeit.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/100

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Abwägung:

10. Forderung Ausweisung MI

Darauf hatten auch die HWK und die IHK in ihren Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen (Datum vom 03.07.2014 und 24.06.2014). Ein Mischgebiet muss aus Betriebssicht dann auch als „echtes“ Mischgebiet umgesetzt werden und nicht als WA unter dem Deckmantel eines MI.

Abwägung:

Die Ausweisung eines MI steht aufgrund der beabsichtigten Nutzung im Geltungsbereich außer Frage. Entsprechend der künftigen Nutzung wird an der Ausweisung eines WA festgehalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/101

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

11. Reduzierung des Plangebietes

Zum anderen hatten die HWK und die IHK ebenfalls bereits im Jahr 2014 eine Reduzierung des Plangebietes als Alternative vorgebracht.

Abwägung:

Mit der Umsetzung des vorliegenden Lärmschutzkonzeptes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Eine Reduzierung des Plangebietes ist damit nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/102

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

12. Planungsfehler

Aufgrund der dargelegten Argumente sehen wir den Lärmkonflikt weiterhin nicht hinreichend gelöst, so dass ein erheblicher Planungsfehler im Sinne von § 214 Abs. 1, Nr. 1 BauGB vorläge.

Die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6, Nr. 8 a) BauGB wurden nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen nicht sachgerecht gegen- und untereinander abgewogen.

Abwägung:

Die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe (Belange der Wirtschaft) wurden in der Planung berücksichtigt. Die Betriebsabläufe und damit verbundenen Schallemissionen wurden im Schallgutachten erfasst, geprüft und bewertet. Darauf baut das im B-Plan festgesetzte Schallschutzkonzept auf. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch

an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen.

Ohne Einschränkung der Betriebe wird dafür Sorge getragen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wohn-verträgliche Immissionswerte erreicht werden können. Die wirtschaftlichen Interessen werden damit berücksichtigt.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses geprüft, bewertet und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/103

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E10: Einwender 10, Schreiben vom 26.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Unzureichende Betriebsbetrachtung im Schallgutachten

Der Betriebsstandort sei durch die Planung nicht hinreichend abgesichert, insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht.

Die beanstandeten Aspekte, die bereits in der 1. Offenlage vorgebracht wurden waren:

o Das Schallgutachten hat den Betrieb nicht sachgemäß abgebildet.

o Das Gutachten weist eine Überschreitung der Grenzwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) aus.

o Der Lärmkonflikt wird auf Bebauungsplanebene nicht abschließend gelöst.

o Das Heranziehen von TA Lärm-Mischgebietswerten (MI) für ein WA ist gemäß Urteil des BVerwG rechtswidrig.

Mit dem nun vorliegenden Planentwurf (Stand: erneute Offenlage) wird der Lärmkonflikt weiterhin nicht hinreichend gelöst erachtet und den Betriebsstandort des Dachdeckers existenziell bedroht.

Abwägung:

Die Nutzungsansätze zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wurden im Vorfeld dieser Offenlage nochmals geprüft und mit den betrachteten Betrieben abgestimmt (Nutzungsangaben der Betriebe sowie Nutzungsansätze der Handwerkskammer Düsseldorf).

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungs-

ansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis zu Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungs-technik einhalten. Durch das Schallschutzkonzept wird sichergestellt, dass die vorhandenen Betriebe nicht weiter eingeschränkt werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/104

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Nicht korrekte Darstellung von Arbeitsvorgängen

Im schalltechnischen Gutachten seien die Arbeitsvorgänge nicht korrekt dargestellt und daher lückenhaft.

Einige der nicht berücksichtigten Arbeitsvorgänge wurden dem schalltechnischen Gutachter bereits mithilfe der HWK mitgeteilt und eingearbeitet. Unberücksichtigt bei der Betrachtung der Gewerbelärmquellen bleiben allerdings

o Ein genehmigter Werkraum für Klempnertätigkeiten. Im Gutachten werden lediglich Ladetätigkeiten, aber nicht Klempnertätigkeiten innerhalb der Halle berücksichtigt.

Abwägung:

Klempnertätigkeiten innerhalb einer geschlossenen Halle stellen im Vergleich zu den übrigen Emissionen keine immissionsrelevante Schallquelle dar und sind somit bereits berücksichtigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/105

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Kein Zugeständnis von Entwicklungsspielraum

Dem Dachdeckerbetrieb würde kein Entwicklungsspielraum zugestanden.

Mit Rechtskraft des B-Plans würde der Betrieb auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben.

Dies sei nicht hinnehmbar (u. a. aufgrund einer möglichen Betriebsnachfolge).

Abwägung:

Durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld bestehen bereits Restriktionen. Am Immissionsort 9 liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 57 dB(A) tags, somit besteht hier ein Entwicklungsspielraum von mehr als 3 dB (A), was einer Verdopplung des derzeitig wahrnehmbaren Aufkommens entsprechen würde.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/106

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Spielraum TA-Lärm

Die Stadt Korschenbroich verweist weiterhin darauf, dass die Grenzwerte der TA Lärm nicht starr einzuhalten sind. Zudem sieht der Gesetzgeber keine „flexible Handhabung des Einzelfalls“ vor, die sich mit einer Wohnungsnot, bestehender Wohnbebauung im Umfeld o.ä. begründen ließen. Diese Behauptung ist sachlich inkorrekt. So kommt der „TA Lärm, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelt-einwirkungen konkretisiert, eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen ist jedenfalls insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze aufgrund tatrichterlicher Würdigung lässt das normkonkretisierende Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als es insbesondere durch Kann-Vorschriften (z.B. Nr. 6.5 Satz 3 und Nr. 7.2) und Bewertungsspannen (z.B. A.2.5.3) Spielräume eröffnet“ (BVerwG 4 C 8.11, Urteil vom 29. November 2012).

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw.

Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärminderungs-technik einhalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/107

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme//Anregung:

5. Passiver Schallschutz

Auch kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Heranziehen von Innenraumpegeln nicht in Betracht, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht mehr ausreichen. Die vermeintliche Anwendbarkeit von Innenraumpegeln ist in verschiedenen Verfahren für nicht gesetzeskonform beschieden worden. Schlussendlich weist der Lärmgutachter in seinem Gutachten die Einhaltung von Innenraumpegeln auch nicht nach.

Abwägung:

Der passive Lärmschutz erfolgt über die Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 (2018). Hierbei erfolgt keine Festsetzung von Innenpegeln. Gegen den Gewerbelärm erfolgen aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand) sowie die Kennzeichnung der Fassaden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/108

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme//Anregung:

6. Kennzeichnung Fassaden mit Lärmüberschreitung

Zum Schutz des Gewerbes vor künftigen Lärmbeschwerden aus dem Plangebiet, werden im B-Plan Fassadenabschnitte gekennzeichnet, die von Überschreitungen der WA-Werten betroffen sind. Dabei bleibt unklar, worauf sich die WA-Werte (DIN 18005, TA-Lärm) beziehen, zumal die Bindungswirkung der TA Lärm und der DIN 18005 in der Bauleitpla-

nung seitens Stadt Korschenbroich ausgeschlossen wird. Demnach wäre diese Festsetzung wirkungslos.

Abwägung:

Im Sinne einer Gemengelage der TA Lärm wurde auf die Einhaltung eines Zwischenwertes entsprechend der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet geprüft. Diese werden an den Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Durch die Kennzeichnung ist der Schutzstatus des WA im Sinne der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme aufgrund der vorliegenden Vorprägung grundsätzlich mit einem MI vereinbar.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/109

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. Gewerbelärm von den südlich gelegenen Gewerbebetrieben

Es werden Grenzwertüberschreitungen bezogen auf den Gewerbelärm nicht nur durch den Metallbaubetrieb verursacht, sondern auch durch die im Süden befindlichen Gewerbebetriebe.

Abwägung:

Die südlich des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe werden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die im Plangebiet maßgeblichen Immissionen werden insbesondere durch den Metallbaubetrieb verursacht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/110

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

8. Darstellung Rasterlärmkarten

Zu Überschreitungen der TA Lärm-Werte für WA kommt es dabei insbesondere auf Höhe des

2. OG, das gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans als Staffelgeschoss umgesetzt

werden darf. Warum im Gutachten hierzu auf eine Kartendarstellung analog zur Anlage 13.3 mit der Darstellung der Gewerbeimmissionsberechnung in Form von Rasterlärmkarten unter Berücksichtigung der Baureihenfolge und der Lärmschutzwand für die Höhe von 8 m/ 2. OG verzichtet wird, ist deshalb nicht nachvollziehbar.

Auch die Anlagen 14.1 und 14.2 des Gutachtens liefern hierzu keine hinreichende Erkenntnis, da die Gebäudelärmkarten sich auf die gesamte Gebäudefront beziehen. Die an den Immissionsorten ankommenden Immissionen variieren aber hinsichtlich des Erdgeschosses und des zweiten Obergeschosses.

Die Anlage 13.2 des schalltechnischen Gutachtens kann hierzu hilfsweise herangezogen werden. In der Höhe von acht Metern werden die Grenzwerte der TA Lärm für WA neben den bereits oben genannten Fassaden 1a, 2 und 3 (und zwar an jeweils allen Fassaden) zusätzlich an einzelnen Fassaden der Baufelder 1b und 6 deutlich überschritten

Die fehlenden Immissionsorte sind daher nachzureichen, um weitere potenzielle Überschreitungen zu verdeutlichen.

Abwägung:

Die Anlage 14.2 stellt die maximalen Beurteilungspegeln an den Fassaden dar. Damit ist auch die Höhenlage des 2.OG abgedeckt. Der angestrebte Zwischenwert von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts wird im Plangebiet eingehalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/111

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

9. Forderung Lärmschutzmaßnahmen im Süden

Es müssten Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung der Betriebsstandorte auch nach Süden hin umgesetzt werden. Dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der Einhaltung von MI-Werten gewahrt bleiben, stellt für den Bereich Gewerbelärm also keinen Beurteilungsmaßstab dar.

Dementsprechend ist es nicht hinnehmbar, dass der Plangeber auf die Überschreitung der Werte der TA Lärm für WA dahingehend reagiert wird, dass dort nun die Richtwerte für MI tags im westlichen Geltungsbereich zugrunde gelegt werden, u.a. damit begründet, dass alle Maßnahmen zum Lärmschutz vollumfänglich ausgeschöpft seien.

Das ist deshalb nicht nachzuvollziehen, als dass der Schallgutachter selbst nahelegt, eine Mischgebietsausweisung zu erwägen.

Abwägung:

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätze ergeben sich die dargestellten Beurteilungspegel. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen. Die TA Lärm sieht für eine solche Gemengelage die Prüfung auf einen geeigneten Zwischenwert vor, welcher in der Regel bis Mischgebietswerten gehen darf. In eine solche Gemengelage darf auch hineingeplant werden. Hierzu müssen die Betriebe jedoch den Stand der Lärmreduzierungs-technik einhalten.

Im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze würde eine Lärmschutzwand gem. Schallgutachten keinen positiven Lärmreduzierungs-effekt ausüben. Die im Plangebiet maßgeblichen Immissionen werden insbesondere durch den Metallbaubetrieb verursacht. Lediglich am westlichsten Baufeld kommt es an der Südfassade unter Berücksichtigung der Immissionen des Metallbauers sowie der südlichen Betriebe zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1,1 dB im 2. OG. Der angestrebte Zwischenwert von 60 dB(A) tags wird deutlich eingehalten.

Die planungsrechtliche Ausweisung erfolgt anhand der beabsichtigten Nutzungen und nicht auf Grundlage der Schallsituation. Es wird städtebauliche das Ziel verfolgt, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Schallgutachten zeigt in Verbindung mit dem erstellten Schallschutzkonzept die Verträglichkeit.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/112

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

10. Forderung Ausweisung MI

Darauf hatten auch die HWK und die IHK in ihren Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen (Datum vom 03.07.2014 und 24.06.2014). Ein Mischgebiet muss aus Betriebssicht dann auch als „echtes“ Mischgebiet umgesetzt werden und nicht als WA unter dem Deckmantel eines MI.

Abwägung:

Die Ausweisung eines MI steht aufgrund der beabsichtigten Nutzung im Geltungsbereich außer Frage. Entsprechend der künftigen Nutzung wird an der Ausweisung eines WA festgehalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/113

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

11. Reduzierung des Plangebietes

Zum anderen hatten die HWK und die IHK ebenfalls bereits im Jahr 2014 eine Reduzierung des Plangebietes als Alternative vorgebracht.

Abwägung:

Mit der Umsetzung des vorliegenden Lärmschutzkonzeptes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Eine Reduzierung des Plangebietes ist damit nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/114

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

12. Planungsfehler

Aufgrund der dargelegten Argumente sehen wir den Lärmkonflikt weiterhin nicht hinreichend gelöst, so dass ein erheblicher Planungsfehler im Sinne von § 214 Abs. 1, Nr. 1 BauGB vorläge.

Die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6, Nr. 8 a) BauGB wurden nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen nicht sachgerecht gegen- und untereinander abgewogen.

Abwägung:

Die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe (Belange der Wirtschaft) wurden in der Planung berücksichtigt. Die Betriebsabläufe und damit verbundenen Schallemissionen wurden im Schallgutachten erfasst, geprüft und bewertet. Darauf baut das im B-Plan festgesetzte Schallschutzkonzept auf. In Anbetracht des derzeitigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe liegt hier eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Auch

an den Wohnnutzungen im Bestand ist unter den gewählten Nutzungsansätzen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zu rechnen.

Ohne Einschränkung der Betriebe wird dafür Sorge getragen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wohn-verträgliche Immissionswerte erreicht werden können. Die wirtschaftlichen Interessen werden damit berücksichtigt.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses geprüft, bewertet und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/115

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E11: Einwender 11, Schreiben vom 26.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. GRZ / GFZ

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf im reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan jedoch wird mit ein GRZ von 0,5 geplant. Dies widerspricht gehendem Recht.

Durch die vorgesehene GFZ von 1,0 erfolgte eine maximale Ausnutzung des Baugrunds, die in keiner Weise die bisherige Bebauung im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Abwägung:

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 in einem WA ist bauplanungsrechtlich möglich. In § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenzen eingeräumt. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Eine Inanspruchnahme dieser Option zur Festsetzung einer höheren GRZ ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Vor dem Hintergrund der derzeit erhöhten Nachfrage nach gutem innerstädtischem Wohnraum wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, um die Umsetzung einer leistungsfähigen, städtebaulich ansprechenden Bebauung zu ermöglichen. Die höhere Dichte im Innenbereich ist somit gerechtfertigt, wenn eine Innenentwicklung mit begrenztem Flächenverbrauch forciert stattfinden soll. Die Überschreitung der GRZ wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, so dass sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (Anpflanzung einer Baumhecke, die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen, Festsetzung, dass nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen zu begrünen sind, Wahrung von Abstandsflächen, Festsetzung dass

nicht überbaute und durch die Erschließung und Parkplätze in Anspruch genommen Flächen als Grünflächen zu gestalten sind).

Die nach § 17 BauNVO genannte Obergrenze einer GFZ von 1,2 wird im vorliegenden B-Plan nicht ausgeschöpft.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/116

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Lärm- und Sichtschutz

Eine Begrünung der Tiefgaragenzufahrt und ein damit verbundener Lärmschutz ist nicht vorgesehen. Zudem erfolgt die Errichtung des Baufeldes 1a und 1b natürlich unter Berücksichtigung des Grenzabstandes, aber auch hier ist eine Begrünung zu den nördlich gelegenen Parzellen sowohl als Lärm- wie auch als Sichtschutz ebenfalls nicht vorgesehen. Durch die fehlenden Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen würden sowohl die bisherigen wie auch die zukünftigen Bewohner in ihrer Privatsphäre erheblich eingeschränkt.

Abwägung:

Die Einfahrt in die Tiefgarage neben dem Baufeld 1a taucht an der Westfassade unter die Geländeoberfläche ab.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/117

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Privatrechtliche Vereinbarung Sauna- und Wellnessbetrieb

Mit einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Investor und dem Eigentümer des Sauna- und Wellnessbetriebs soll für das Baufeld 1a, 1b und 2 der Bau von Dachterrassen, Balkonen sowie eines Staffelgeschosses im Baufeld 1a ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

Die Festsetzung, dass im Baufeld 1a kein Staffelgeschoß errichtet werden darf inkl. der Ausrichtung der Balkone und den Verzicht des Baus einer Dachterrasse sollte zum

Schutze aller Anwohner fest im Bebauungsplan verankert sein und keiner privatrechtlichen Vereinbarung unterliegen.

Abwägung:

Die Abstandsflächenvorschriften der BauO NRW kommen uneingeschränkt zum Tragen. Nach der Rechtsprechung kann bei Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften grundsätzlich von einer Gewährleistung des Gebots der Rücksichtnahme und des Schutzes der Anwohner ausgegangen werden.

Im bebauten Innenbereich besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Damit können Einblickmöglichkeiten in private Gartenbereiche verbunden sein. Die Einhaltung der Abstandsvorgaben nach BauO NRW sichert einen erforderlichen Mindestabstand zwischen der Bebauung zur Belichtung und Belüftung. Eine darüberhinausgehende Regelungsnotwendigkeit zu Staffelgeschossen, Fenstern, Balkonen und Terrassen, zwecks Minderung der Einsichtnahme, besteht bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich nicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/118

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Dimensionierung Kanalnetz, Überflutung Bahnhofstraße

Die Kanalisation der Bahnhofstraße ist mit den bereits angeschlossenen Grundstücken (u.a. nachträglicher Anschluss Asia Therme) ausgereizt (Hinweis auf Überflutung der Bahnhofstraße im August 2020). Durch die Versiegelung weiterer Flächen im Geltungsbereich wird die bereits angespannte Situation verschärft. Der zusätzliche Anschluss des geplanten Baugebietes an das bestehende Kanalsystem würde somit zu regelmäßigen Überflutungen ohne wolkenbruchartige Regenfälle der Straßen und der Grundstücke führen.

Abwägung:

Gemäß Abstimmung mit dem SEK muss die Kanalisation in der Bahnhofstraße auch bei Erschließung der Carbonnestraße nicht vergrößert werden (siehe Generalentwässerungsplanung SEK). Auch ist kein weiteres Volumen für Starkregen außerhalb des Plangebietes angeraten. Hier muss im Einzelfall ggfs. Objektschutz betrieben werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/119

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Einfamilienhausbebauung

Eine Planung des Baugebietes mit einer familienfreundlichen Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauung mit entsprechenden Grünflächen und Gärten -wie im Baufeld 2- würde dem Erscheinungsbild des gesamten Umfeldes entsprechen und sich nahtlos einfügen.

Abwägung:

Aufgrund der innerstädtischen Lage im direkten Umfeld des S-Bahnhofs Kleinenbroich spricht aus städtebaulichen Gründen nichts gegen die Umsetzung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Diese sind in zentraler Lage nicht als Fremdkörper zu sehen. Anders verhält sich dies in Neubaugebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Ortsrandlage. Darum wird an dem vorliegenden Planungskonzept mit Konzentration von neuem Wohnraum festgehalten. Des Weiteren besteht kein Konfliktpotential durch die beabsichtigte Wohnnutzung mit der bestehenden Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/120

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Auswirkungen auf Schutzgüter

Die Ausgestaltung des Bebauungsplanes erfolgte meines Erachtens ausschließlich aus Gewinnmaximierungsgründen. Eine Übersiedlung des 11.200 qm großen Areals mit ca. 70 Wohneinheiten wurde ohne Rücksichtaufnahme auf die bestehende Bebauung, die Bewässerungsproblematik und den Lärm- und Artenschutz in Kauf genommen.

Es kommt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden.

Abwägung:

Das vorliegende Plankonzept beinhaltet eine städtebaulich verträgliche Dichte, die aufgrund der Erfüllung des Gebotes Innen- vor Außenentwicklung gewünscht ist. Es erfolgt eine dem innerstädtischen Gepräge entsprechende Nachverdichtung mit Wohnraum, für den in Korschenbroich eine Nachfrage besteht. Eine Gewinnmaximierung durch Inanspruchnahme der Fläche besteht nicht. Die Planungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Der Planungsgrundsatz, der auf Grundlage der rechtlichen Vorgaben (BGB, Baunormen und Richtlinien) basiert, angrenzende Grundstücke infolge der Ableitung von Niederschlagswasser zu schützen, wurde im Abwägungsprozess berücksichtigt.

Der Arten- und Immissionsschutz wurden in entsprechenden Gutachten geprüft und falls erforderlich Festsetzungen dazu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die zu erwartenden Emissionen entsprechen dem, was in einer innerstädtischen Lage an Emissionen durch eine Wohnnutzung zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden geprüft, bewertet und entsprechend im B-Plan, der im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gewürdigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/121

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E12: Einwender 12, Schreiben vom 23.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Artenschutz

Für das neue Baugebiet wurde u.a. ein ornithologisches Gutachten angefertigt. Derzeit finden 41 Vogelarten darunter in NRW gefährdete Arten wie der Star, die Mehlschwalbe, die Rauchschnalbe sowie auf der Vorwarnliste geführte Vögel wie die Bachstelze, der Haussperling, die Klappergrasmücke, der Turmfalke und die Wachholderdrossel sowie auch die Fledermäuse, die durch extreme Seltenheit gefährdet sind, auf der ca. 11 ha großen Fläche ihr zu Hause.

Seltene Tiere auf der Roten Liste haben hier einen Ort u.a. mit Hohlbäumen bzw. Totholzbäumen mit Baumhöhlen gefunden. Nun soll ihnen wieder Lebensraum genommen werden. Dadurch wird die Vielfalt der Natur ohne erkennbare Notwendigkeit in Kleinbroich kaputt gemacht.

Das vorliegende Gutachten geht davon aus, dass die Arten nicht in einen vorgesehenen Ausgleichsbereich "umziehen" werden. Das Gebiet ist der Lebensraum verschiedener

Fledermausarten, von denen 4 Fledermausarten als gefährdet eingestuft sind, genauso wie die dort 8 gefährdeten Vogelarten.

Der Bau "hochwertigen" Wohnraums wird ohne fundierte Argumente als höherwertig und wichtiger eingestuft als die Verletzung der Interessen der Natur und Umwelt.

Mit der Bebauung liegt eine erhebliche (Zer-)Störung der Flora und Fauna vor, da sich dadurch

- o der Erhaltungszustand der lokalen Population der genannten Arten verschlechtert.

- o Fortpflanzungs- und Ruhestätten der dort wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen und zerstört werden.

- o wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt und zerstört werden.

Die Sicherung der ökologischen Funktion von Lebensstätten und der Erhalt aller essenziellen Habitatelemente sowie der Erhalt des räumlich-funktionalen Zusammenhangs der Lebensstätten wird durch das Vorhaben nicht erfüllt, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen stehen in keiner Relation.

Abwägung:

Der Artenschutz und die Umweltbelange wurden in der Planung in angemessener Form betrachtet und gewürdigt. Das Ergebnis ist im Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung dokumentiert. Erforderliche Festsetzungen zur Schaffung von Ersatzquartieren werden festgesetzt. Weiterer Handlungsbedarf besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/122

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Art-Für Art Protokoll

Im Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung werden im Anhang auf Seite 4 B im "Art-für-Art Protokoll" Aussagen zu Waldfledermäuse auf Seite 6 B Aussagen zum Star getroffen. Diese Bewertung wird vom Einwender nicht geteilt, denn sobald Bäume gefällt würden und eine Verdichtung stattfindet, würden Lebensraum, Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten zerstört.

Abwägung:

Die Aussagen im "Art-für-Art Protokoll" sind gutachterlich fundiert und nicht zu beanstanden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/123

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Ersatzmaßnahmen

Die Bereitstellung von Ersatzquartieren stünden in keiner Relation. Es wird befürchtet, dass nach der Bebauung kein Tier mehr zurückkommen, weil es dann keinen adäquaten Lebensraum mehr gäbe.

Für das Jagdrevier der Zwergfledermaus könne kein Ersatz geschaffen werden.

Es wird die Frage gestellt, wer das notwendige Monitoring durchführen soll.

Abwägung:

Die Festsetzung von Ersatzquartieren ist gutachterlich fundiert und nicht zu beanstanden. Die Ersatzquartiere werden als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor der Fällung der Bäume und Bebauung umgesetzt. Die Funktionskontrolle der Ersatzquartiere ist durch den Vorhabenträger sicher zu stellen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/124

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Verflechtungsbereich

Es handelt sich um ein Gebiet mit einer für die Größe hohen Artenvielfalt, besonders was Vögel und Fledermäuse (Flugkorridore und Verstecke im Gebiet) betrifft und umfasst zahlreiche Arten der Roten Liste; dies ist ein Indiz für die intensive funktionale Verflechtung dieses Gebietes mit den angrenzenden Bereichen und die besondere Wertigkeit des örtlichen Bestandes.

Abwägung:

Der Artenschutz wurde in der Planung in angemessener Form betrachtet und gewürdigt. Das Ergebnis ist im Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung dokumentiert. Unter den darin beschriebenen Voraussetzungen und bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen

sind für planungsrelevante Arten bei der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/125

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

5. Wegfall Grünland

Der Wegfall von Grünland, des Pionierwaldes und des Baumbestandes gegenüber der geplanten Anpflanzung und Begrünung können nicht kompensiert geschweige denn adäquat ersetzt werden.

Die geplanten Neupflanzungen können weder den Lebensraum der Tiere noch das Fehlen und den Verlust der positiven Auswirkungen des vorhandenen Baumbestandes auf Klima, Feinstaub und Lärmschutz kompensieren.

Abwägung:

Zusätzlich zu den Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes wird für den zu rodenen Pionierwald im Geltungsbereich eine Aufforstung in der Gemarkung Korschenbroich vorgenommen. Somit wird im Verhältnis 1:1,5 ein Ausgleich für die wegfallenden Gehölze und ein Beitrag zum Klimaschutz geschaffen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/126

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

6. Verschlechterung Verkehrsaufkommen Bahnhofstr.

Sie weisen im Bebauungsplan selbst darauf hin, dass bereits jetzt eine erhebliche Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße vorliegt. Schon jetzt erfolgt in verkehrsreichen Zeiten ein Rückstau der Fahrzeuge auf der Bahnhofstraße, so dass weitere 70 Wohneinheiten mit ihren Autos zu weiterem Chaos im Verkehr führen (=> erhöhte Unfallgefahr in der Bahnhofstraße).

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen führe zu einer Minderung der Luftqualität.

Im Baugebiet ist eine umfangreiche Versiegelung vorgesehen, was diesen Effekt zusätzlich verstärke.

Wenn überhaupt kann nur eine niedrigere Geschosshöhe das Klima und die Luftqualität verbessern.

Dem Plan sei nicht zu entnehmen, wie die Zunahme des Verkehrs geregelt werden soll. Zudem ist auf der Bahnhofstraße mit einer markanten Erhöhung des Parkplatzsuchverkehrs mit einhergehender erheblicher Belastung der Straße zu rechnen.

Abwägung:

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.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die neu entstehenden Wohneinheiten wird im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

In innerörtlichen Lagen, in denen grundsätzlich ein Verkehrsaufkommen herrscht, sind Stickoxide, Ruß und Feinstaub vorhanden und unvermeidbar.

Die Festsetzung einer niedrigeren Geschosshöhe steht nicht im Einklang mit einer flächensparenden Innenentwicklung und ist somit in der Gesamtbetrachtung für das Klima nicht als positiv zu beurteilen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/127

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

7. Mikroklima

Sobald Gebäude und Parkplätze angelegt werden, versiegeln diese den Naturraum. Die Versiegelung bewirke eine Überwärmung in den Sommermonaten.

Durch die fehlende Vegetation ist die Luft trockener und staubiger. Wenn zukünftig 70 neue Wohneinheiten die Luft auf solch einem kleinen Areal verunreinigen, ist mit einem massiven Anstieg von Feinstaub und Stickoxiden in der Umgebungsluft zu rechnen.

Durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr und dem damit einhergehenden Verkehrslärm sehe ich eine Gefährdung meiner Gesundheit.

Abwägung:

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Des Weiteren können die zusätzlichen Kfz-Verkehre, die im Zusammenhang mit neuen Baugebietsplanungen entstehen, Luftschadstoffe im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes sowie der örtlichen Bebauungs- und Klimaverhältnisse sind insgesamt keine besonderen Probleme zu erkennen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten oder auf eine Gefährdung der Gesundheit hinweisen.

In innerörtlichen Lagen, in denen grundsätzlich ein Verkehrsaufkommen herrscht, sind Stickoxide und Feinstaub vorhanden und unvermeidbar.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/128

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

8. Lärm

Es wird die Frage gestellt, warum Menschen in neuen Wohneinheiten und im Bestandsgebiet Lärmbelastungen ausgesetzt werden, die über den Grenzwerten liegen.

Die Stadt sei verpflichtet, Schaden von Bürgern abzuwenden.

Zwar werden die neuen Gebäude durch die passiven Schallschutzmaßnahmen augenscheinlich vor Lärm geschützt, die vorhandenen Häuser jedoch nicht und müssen zudem die zusätzliche Pegelerhöhung von 0,9 db(A) durch die Bebauung ertragen.

"Ruhige, gesunde Wohnverhältnisse" können somit nicht sichergestellt werden.

Abwägung:

Für die Bewertung des Verkehrslärms innerhalb des Plangebiets werden Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Hierbei handelt es sich nicht um Grenzwerte.

Beim Gewerbelärm wird der angestrebte Zwischenwert in Höhe von Mischgebietswerten eingehalten.

Für die Bewertung der Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebiets werden hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Diese werden im Bestand zum Nachtzeit-raum bereits teils überschritten. Durch das Planvorhaben kommt es jedoch bei einer Bewertung im Sinne der 16. BImSchV nicht zu einer wesentlichen

Änderung. Pegelerhöhungen bis zu 2 dB(A) sind mit dem menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar.

Gesunde Wohnverhältnisse werden sichergestellt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/129

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

9. Fluglärm

Wider der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung ist sehr wohl davon auszugehen, dass der Fluglärm im Bereich des Bauvorhabens eine maßgebliche Quelle darstellt. Und es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Orientierungswerte aus Fluglärm deutlich eingehalten werden.

Überraschenderweise wird nirgendwo erwähnt, dass der Landeanflug der Flugzeuge des Flughafens Düsseldorf über den Bereich des Bauvorhabens erfolgt. Der Fluglärm ist bei entsprechender Wetterlage (vornehmlich bei schönem Wetter) mittlerweile erheblich. Von 6 bis 23 Uhr fliegen alle landenden Flugzeuge fast im Minutentakt über den Bereich des Bauvorhabens.

Die geplante Kapazitätserweiterung des Flughafen Düsseldorfs wurde sogar auf 60 Flugbewegungen pro Stunde beantragt.

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Fluglärmschutzzone. Gemäß der Lärmkartierung NRW ist im Plangebiet nicht mit planungsrelevanten Fluglärmmmissionen zu rechnen. Ein Hinweis, dass Lärmbelästigungen durch Fluglärm, auch wenn er nicht planungsrelevant ist, nicht ausgeschlossen werden können, ist auf der Planurkunde enthalten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/130

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

10. Starkregen

Die Thematik "Starkregen und Sturzfluten" gewinnt seit geraumer Zeit immer mehr an Bedeutung.

Die auf der von der Stadt online einsehbaren Gefahrenkarte liefert einen Anhaltspunkt, an welchen Stellen der Bahnhofstraße sich das Wasser in welchem Ausmaß im Ereignisfall ansammeln wird und wo eine Gefährdung entstehen wird.

Der geplante Schmutz- und Regenwasserkanal soll an das vorhandene Kanalnetz der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Schon jetzt könne das bestehende Kanalnetz erhöhte Wassermengen nicht mehr bewältigen.

Die Baufläche hat einen Abfall von ca. 1 Meter zur Bahnhofsstraße. Durch eine Bauversiegelung ist bei Regen damit zu rechnen, dass das Wasser in die Gebäude an der Bahnhofsstraße einfließt (=> Abflusswassermengen teilw. nicht mehr kontrollierbar).

Abwägung:

Der Geländetiefpunkt, der an der östlichen Grenze des Flurstückes 62 zum Flurstück 497 liegt, besitzt im Bestand einen größeren Zufluss aus den Flächen des Flurstücks 497 und 496 sodass in der Abwägung für die Planung derzeit eine größere Gefährdung (Zufluss von Niederschlagswasser) aus dem Bereich des Plangebiet besteht als aus den angrenzenden Flurstücken. Die Stützelemente sind zum Schutz der benachbarten Grundstücke erforderlich, die das Übertreten und Ableiten von Niederschlagswasser auf diese Grundstücke vermeiden.

Durch die geplante Bebauung wird eine geordnete Entwässerungslösung hergestellt, die dafür Sorge trägt kein Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum auf benachbarte Grundstücke abzuleiten. Der geplante Rückhaltekanal besitzt ein größeres Stauvolumen als rechtlich erforderlich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/131

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

11. Grundwasserspiegel

Auch der Problematik im Zusammenhang mit dem Wiederanstieg des Grundwasserspiegels und der hieran z. T. nicht angepassten Bebauung gilt es vor diesem Hintergrund entsprechend zu begegnen.

Abwägung:

Die Bebauung hat der Investor in dieser Hinsicht angepasst. Die geplanten Keller und Tiefgaragen führen zu keinem außergewöhnlichen und dauerhaften Anstieg des Grundwassers.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/132

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

12. Innerdörfliche Struktur

Die geplanten zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss fügen sich nicht in das vorhandene Umfeld und in die nähere Umgebung ein (2 Vollgeschosse + geneigtes Dach).

Es wird eine dominierende Wirkung auf die benachbarten Wohngebiete befürchtet. Die Höhe wird mit Blick auf den Altbestand als zu hoch angesehen. Es bricht das Bild und sorgt für eine erhebliche Verschattung.

Die Neubauten passen zudem in keinster Weise stilistisch in das Ortsbild. Die Bewahrung des Ortsbildes sollte der Stadt wichtig sein. Dies wird als in der Planung nicht berücksichtigt angesehen.

Es wird die Meinung vertreten, dass an dieser Stelle eine in das Dorfbild passende Bebauung realisiert werden sollte.

An das Leitbild der Stadt Korschenbroich (als im Rahmen der Aufstellung Stadtentwicklungsstrategie) "Gleichzeitig soll der Charakter der einzelnen Ortsteile erkannt, herausgestellt und bewahrt werden." solle sich gehalten werden.

Abwägung:

Die bestehende Struktur von zwei Vollgeschossen der Umgebungsbebauung wird auch im Geltungsbereich aufgegriffen. Es wird lediglich eine Flachdachbauweise mit einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss anstelle eines geneigten Daches gewählt. Damit wird der Entstehung von überdimensionierten Wohntürmen vorgebeugt. Die entsprechende

Steuerung erfolgt durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkanten.

Die Umsetzung von Flachdächern ist in dem von dem umliegenden Straßennetz nicht unmittelbar einsehbaren Blockinnenbereich aus städtebaulicher Sicht unschädlich, da die Neubebauung von der Bebauung der umliegenden Straßenzüge abgeschirmt ist. Flachdächer sind als moderne Bauform (sog. Stadtvilla) stark nachgefragt. Sie ermöglichen eine effiziente Bauweise und Raumausnutzung ohne Dachschräge in den Oberge-

schossen. Die Planung trägt dieser zeitgemäßen Architektur Rechnung und entspricht dem Planungswillen der Gemeinde. Die Planung wird nicht geändert.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/133

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

13. Besonnung

Baukörper, die bei Neu-, Zu- oder Umbauten entstehen, dürfen in Baumasse, Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen oder von den benachbarten Baukörpern abweichen.

Mit der deutlich überhöhten Bauweise ergibt sich für mich eine deutlich schlechtere Wohnsituation, denn gerade ab der Mittagszeit würde mein Haus samt Garten und Balkon komplett im Schatten des Hauses verschwinden.

Die Bebauung führt zu veränderten Lichtverhältnissen in Gebäuden und Gärten der Altbauung.

Abwägung:

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird der vorliegende B-Plan aufgestellt. Darin werden Festsetzungen zur wohngebietsverträglichen Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (hier Belichtung und Besonnung) wird durch die Wahrung der erforderlichen Abstände gem. BauO NRW eingehalten. Ein Anrecht auf unverbaubare Aussicht besteht nicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/134

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

14. Einsichtnahme

Die überhohe Bebauung ermögliche Einblicke in Nachbargarten- und Ruhebereiche, die bisher verborgen lagen (=> Beeinträchtigung der Wohnqualität).

Das betreffe auch die künftig innerhalb des Geltungsbereichs lebenden Bewohner. Zu erwartende Folgen sind eine massive Beeinträchtigung der Privatsphäre, der Aussicht, des Rechts auf Licht und Luft und damit der Lebensqualität und Gesundheit. Es ist von einer Minderung der Wohnqualität und des Werts der Wohngrundstücke auszugehen.

Abwägung:

Die Abstandsflächenvorschriften der BauO NRW kommen uneingeschränkt zum Tragen. Per Gesetzesfiktion kann bei Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften von einer Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, also keiner Einmauerung ausgegangen werden.

Im bebauten Innenbereich besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Damit können Einblickmöglichkeiten in private Gartenbereiche verbunden sein. Die Einhaltung der Abstandsvorgaben nach BauO NRW sichert einen erforderlichen Mindestabstand zwischen der Bebauung zur Belichtung und Belüftung.

Eine darüberhinausgehende Regelung zu Fenstern, Balkonen und Terrassen, zwecks Minderung der Einsichtnahme, besteht bauordnungsrechtlich nicht.

Verkehrswertfragen von Grundbesitz können kein Abwehrrecht von jeglichen Planungen und baulichen Entwicklungen im Einwirkungsumfeld einer Immobilie erzeugen.

Die im Rahmen der Prüfung des Rücksichtnahmegebots gebotene Interessenabwägung hat sich am Kriterium der Unzumutbarkeit auszurichten, d. h. ob die zugelassene Nutzung zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit eines anderen Grundstücks führt. Da sich jede, auch legale, Nachbarbebauung auf den Wert der umliegenden Grundstücke auswirken kann, kommt einer Wertminderung allenfalls eine Indizwirkung für die Interessenabwägung zu.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/135

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

15. Erschütterungen durch Erdarbeiten

Es ist mit Erdarbeiten wie Rammarbeiten und Pfahlgründungen zu rechnen. Eine Abgrabung für die u.a. geplante Tiefgarage kann nur mit schwerem Gerät erfolgen und wird zu massiven Erschütterungen in der Umgebung führen. Dadurch werden Gebäudeschäden befürchtet.

Abwägung:

Die bautechnische Umsetzung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Bei Bauvorhaben können Erschütterungen grds. insbesondere bei Verdichtungsarbeiten im Tiefbau und bei der Erstellung des Verbaus für Baugruben auftreten. Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die einschlägigen bautechnischen Regelwerke einzuhalten. Hierzu zählen auch die Vorgaben der DIN 4150, welche das zulässige Maß an Erschütterungen regelt. Der Vorhabenträger wird diese Vorgaben selbstverständlich einhalten und darüber hinaus erschütterungsarme Bauweisen verwenden (bspw. durch die Verwendung eines sog. Berliner Verbaus anstelle von einzurammenden Spundwänden). In Anbetracht des Umstands, dass nicht direkt an grenzständig errichtete Gebäude angebaut werden soll, ist die Beschädigung benachbarter Gebäude daher eher fernliegend.

Sofern bei der Realisierung von Bauvorhaben die Gefahr von Beeinträchtigungen benachbarter Gebäude aufgrund von Erschütterungen gesehen wird, wird der Vorhabenträger gleichwohl in Absprache mit dem betroffenen Nachbarn eine Beweissicherung vornehmen. Eine generelle verdachtsunabhängige Beweissicherung aller umliegenden Grundstücke soll allerdings nicht vorgenommen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/136

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

16. Bestandsschutz Gewerbe

Bei der Planung wird dem Bestandsschutz der privaten und gewerblichen Anlieger in keiner Weise Berücksichtigung gezollt.

Abwägung:

Durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld bestehen bereits Restriktionen. Eine darüberhinausgehende Einschränkung der Gewerbebetriebe aufgrund der geplanten Neubebauung wird durch das Schallschutzkonzept verhindert. Am Immissionsort 9 liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 57 dB(A) tags, somit besteht hier ein Entwicklungsspielraum von mehr als 3dB, was einer Verdoppelung des derzeitig wahrnehmbaren Aufkommens entsprechen würde.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/137

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

17. Innenentwicklung gegen Außenentwicklung

Das aktuelle Neubaugebiet an der Dietrich-Bonhoeffer Straße beweise, dass auch im Außenbereich keine Bebauung verhindert wird. Sobald Ackerland zu Bauland wird, zögere die Stadt nicht auch im Außenbereich zu bauen - unabhängig von dem viel zitierten Leitspruch Innen- vor Außenentwicklung.

Der einzige von der Stadt Korschenbroich angegebene Grund für die Bebauung ist ein gewisser Siedlungsdruck, der unzulässig erscheint mit einer derartigen Begründung, eine naturbelassene Fläche von ca. 11 ha mit ihrer Artenvielfalt und funktionalen Vernetzung zu zerstören.

Die Stadt Korschenbroich hat an dieser Stelle eine besondere Verantwortung, denn mit dem Bebauungsplan „Carbonnenstraße“ würde eine weitere große Bausünde im Stadtteil Kleinenbroich begonnen werden.

Abwägung:

Das nebenstehend erwähnte Baugebiet ist unbenommen von diesem B-Plan zu betrachten.

Aufgrund des Gebotes der Innen- vor Außenentwicklung, muss eine Siedlungsentwicklung zunächst innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung wird die Konzentration der Siedlungsentwicklung im Innenbereich forciert und so ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden betrieben und eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Sofern keine Flächen im Innenbereich verfügbar sind, besteht für eine Gemeinde keine andere Alternative zur Außenentwicklung um den Bedarf an Wohnfläche zu decken. Im vorliegenden Fall besteht nun die Chance eine in Privatbesitz befindliche Fläche zu mobilisieren, so dass das Gebot der Innen- vor Außenentwicklung erfüllt werden kann.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/138

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E13: Einwender 13, Schreiben vom 24.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Natur- und Artenschutz

Der Geltungsbereich stellt eine der wenigen unversiegelten Flächen im Stadtgebiet dar, welche nicht am Dorfrand liegt. Flora und Fauna konnten sich auf dem unzugänglichen Gebiet entwickeln.

Verschiedene Vogelarten, Fledermäuse, Eichhörnchen und Amphibien, wie Salamander finden hier einen Rückzugsort der ihnen so, im innerörtlichen Stadtgebiet, nicht zur Verfügung steht. In Anbetracht des Versuches ökologisch nicht sinnvolle Steingärten zu reduzieren ist eine derartige flächendeckende Versiegelung nicht nachzuvollziehen.

Abwägung:

Die Belange der Umwelt und des Artenschutzes sind, auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann, in der Abwägung berücksichtigt worden. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange liegt ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung vor. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen ausgeglichen (Anpflanzung einer Baumhecke, die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen, Festsetzung, dass nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen zu begrünen sind, Festsetzung, dass nicht überbaute und durch die Erschließung und Parkplätze in Anspruch genommen Flächen als Grünflächen zu gestalten sind).

Das Gebiet befindet sich im Eigentum eines Investors, der ein Bauvorhaben im Geltungsbereich umsetzen möchte. Die Stadt möchte dieses Vorhaben mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich ermöglichen, um so auch Wohnraum zu schaffen, für den eine Nachfrage im Stadtgebiet besteht. Es handelt sich dabei um eine Abwägungsentscheidung der plangebenden Kommune. Dabei wird dem Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/139

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Starkregen

Die Carbonnestrasse wird ihre Abwässer in den Kanal Bahnhofstrasse entwässern. Die Starkregenereignisse, von denen in Zukunft noch mehr zu erwarten sind, lassen die Frage aufkommen, ob der Kanal dieser Aufgabe gewachsen ist.

Die gesamte Bahnhofstrasse stand bereits weitflächig unter Wasser. Wenn das gesamte Gebiet Carbonnestrasse bebaut ist, wird diese Situation noch drastischer ausfallen, da Sickerfläche wegfällt.

Abwägung:

Die Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen ist auf Grundlage der Generalentwässerungsplanung (GEP) nachgewiesen. Darin ist die Hydraulik durch den SEK ausreichend nachgewiesen worden.

Durch die geplante Bebauung wird eine geordnete Entwässerungslösung hergestellt, die dafür Sorge trägt kein Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum auf benachbarte Grundstücke abzuleiten. Der geplante Rückhaltekanal besitzt ein größeres Stauvolumen als rechtlich erforderlich.

Es wurde alles getan, um dem Verschlechterungsgebot Sorge zu tragen. Dies kann jedoch nicht garantieren, dass es bei extremen Starkregen nicht zu einer Überflutung kommt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/140

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Verkehrssituation

Trotz der verkehrsberuhigten 30er-Zone ist die Bahnhofstrasse eine vielgenutzte Durchgangsstraße zu den Gewerbegebieten „Am Holzkamp“.

Eine Wohnbebauung mit ca. 70 neuen Wohneinheiten verschärft diese Situation durch PKW und Lieferverkehr, erheblich. Auch das Unfallrisiko der Schul- und Kindergartenkinder, auf dem Weg zu Grundschule und Kindergarten auf der Pestalozzistraße, steigt mit dem erhöhten

Verkehrsaufkommen.

Abwägung:

Der planungsinduzierte Verkehr kann auf der Bahnhofstraße anforderungsgemäß abgewickelt werden. Die Dimensionierung ist hierzu ausreichend, so dass bei Einhaltung der Verkehrsregeln durch alle Verkehrsbeteiligten (neben Fahrzeugfahrer auch Fußgänger und Radfahrer) und

gegenseitige Rücksichtnahme keine Verschärfung des Gefahrenpotentials in der Bahnhofstraße zu erwarten ist.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/141

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

E14: Einwender 14, Schreiben vom 22.10.2020

Stellungnahme/Anregung:

1. Naturschutz

Die „Grüne Lunge“, innerhalb der Stadt Korschenbroich, die sich über Jahrzehnte ohne Einwirkung wird vernichtet.

Abwägung:

Unter Beachtung des Planungsgrundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und aufgrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs in Korschenbroich kommt die Null-Variante, d. h. die Erhaltung der Grünfläche nicht in Betracht. 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. Gemäß 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 wird ein Beitrag zur Erfüllung dieser Nachfrage im Sinne einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung als Innenentwicklungsmaßnahme geleistet. Dabei kommt es nicht zu einer erstmaligen Überplanung von Flächen im Außenbereich.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, werden geeignete Festsetzungen getroffen (Anpflanzung einer Baumhecke, die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen, Festsetzung, dass nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen zu begrünen sind, Wahrung von Abstandsflächen, Festsetzung, dass nicht überbaute und durch die Erschließung und Parkplätze in Anspruch genommen Flächen als Grünflächen zu gestalten sind).

Für den zu rodenden Pionierwald im Geltungsbereich wird eine Aufforstung in der Gemarkung Korschenbroich vorgenommen. Somit wird im Verhältnis 1:1,5 ein Ausgleich für die wegfallenden Gehölze und ein Beitrag zum Klimaschutz geschaffen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/142

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

2. Artenschutz

Die Fauna und Flora die sich in diesem Zeitraum entwickelt hat ist einmalig und sollte der Bevölkerung zugänglich gemacht werde.

Abwägung:

Die Belange der Umwelt und des Artenschutzes sind, auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann, in der Abwägung berücksichtigt worden.

Unter Beachtung des Planungsgrundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und aufgrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs in Korschenbroich kommt die Null-Variante, d. h. die Erhaltung der Grünfläche – auch als öffentlich zugängliche Grünfläche - nicht in Betracht. Der Innenentwicklung wird an diesem Standort Vorrang vor der Erhaltung des Status quo gegeben.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/143

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

3. Verkehrssituation

Bereits jetzt bestünde eine unzumutbare Verkehrsbelastung an der Bahnhofstraße (Lärm, voll geparkte Straßenseiten, keine Parkmöglichkeit vor dem eigenen Haus, Luftverschmutzung). Durch dieses Bauvorhaben wird die Situation nochmal erheblich verschärft.

Abwägung:

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.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die neu entstehenden Wohneinheiten wird im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Ein Anrecht auf einen freien öffentlichen Park-

platz direkt vor dem Wohngebäude besteht nicht. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die neu entstehenden Wohneinheiten wird im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

In innerörtlichen Lagen, in denen grundsätzlich ein Verkehrsaufkommen herrscht, sind Stickoxide, Ruß und Feinstaub vorhanden und unvermeidbar.

Das Immissionsaufkommen durch den Zusatzverkehr durch das Plangebiet wurde in der schalltechnischen Untersuchung geprüft und bewertet. Die Pegelzunahmen im Planfall liegen danach bei bis zu 0,9 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts. Solche Pegelerhöhungen von 1 bis 2 dB(A) sind mit dem menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar. Die kritische Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird an keinem der beiden Immissionsorte überschritten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/144

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

Stellungnahme/Anregung:

4. Starkregen

Die Abwasserleitung in der Bahnhofstrasse ist jetzt schon nicht in der Lage bei Starkregen die Wassermasse abzuleiten. Durch diese intensive Bebauung und damit verbundene Oberflächenversiegelung würde es den Anwohnern zugemutet dann im Wasser zu stehen.

Abwägung:

Durch die geplante Bebauung wird eine geordnete Entwässerungslösung hergestellt, die dafür Sorge trägt kein Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum auf benachbarte Grundstücke abzuleiten. Der geplante Rückhaltekanal besitzt ein größeres Stauvolumen als rechtlich erforderlich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis IX/1210/5/145

16 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Stimmenthaltungen

10. Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

11. Anfragen von Ausschussmitgliedern

- Ausschussmitglied Christiane Schläwe (CDU) erkundigt sich nach der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme am Gehlenhof geplanten fußläufigen Verbindung zum Epsendorfer Weg. Amtsleiter Dieter Hoffmans erklärt, dass der Investor eine entsprechende Umsetzung noch prüfe.
- Frau Christiane Schläwe fragt nach, ob die Umsetzung der Planung Körschgensweide noch erfolgen soll.

Beigeordneter Georg Onkelbach erklärt, dass sich an den Planungen nichts geändert habe.

- Ausschussmitglied Jörg Pesch (Bündnis 90/Die Grünen) erinnert die Verwaltung an die Überlassung des Fragenkataloges zur Interessentenliste für städtische Baugrundstücke. Beigeordneter Georg Onkelbach sagte zu, dass die Liste dem Sitzungsprotokoll beigelegt wird.

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

gez.

Marc Venten
Bürgermeister