

Sitzungsvorlage Nr. IX/1173/2

öffentlich

Amt 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung
Sachbearbeiter/-in Jasmin Hoffmeister
Berichterstatter/-in Georg Onkelbach

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum
Rat der Stadt Korschenbroich	14.02.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege	02.07.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege	10.12.2020
Rat der Stadt Korschenbroich	18.02.2021

TOP-Nr. 12

Bebauungsplan Nr. 50/15 „Südliche Liedberger Straße,, im Stadtteil Pesch hier: Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Beteiligung ein-gegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat macht von seinem Rückholrecht Gebrauch und nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis und stimmt den von der Verwaltung empfohlenen Regelungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen zu.
2. Der Rat macht von seinem Rückholrecht Gebrauch und beauftragt die Verwaltung, mit den Grundstückseigentümern im Plangebiet Kontakt aufzunehmen, um deren Wünsche zu eruieren.
3. Der Rat macht von seinem Rückholrecht Gebrauch und beschließt das Bauvorhaben auf dem Flurstück 507 im weiteren Verfahren nach den inhaltlichen Maßgaben einer nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Planung zu behandeln.

Sachdarstellung/Begründung:

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 10.12.2020 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchge-

führt. Zu diesem Zwecke wurde die städtebauliche Leitidee in der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich 08.01.2021 im Internet sowie im Amt für Stadtplanung und Bauordnung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 08.01.2021 gebeten. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden folgende Stellungnahmen abgegeben. Diese sind der Sitzungsvorlage in Kopie beigelegt:

Abwägungstabelle

Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung vom 21. Dezember 2020 bis 8. Januar 2021

Auswertung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 50/15 "Südliche Liedberger Straße" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

A: Schreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange

TÖB 1: Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 07.01.2020

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Bergbauliche Verhältnisse Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Allerdings ist der Planungsbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000- 1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberstes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6B, 2 – 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.</p>	<p>1. Im weiteren Verfahren werden Hinweise zu einem möglichen Wiederanstieg des Grundwasserspiegels aufgenommen.</p>

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hier durch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologische Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Ich empfehle Ihnen diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

TÖB 2: Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 07.01.2020

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Dez. 26: Belange des Luftverkehrs</p> <p>Das Plangebiet liegt ca. 6 km südöstlich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach innerhalb der Kontrollzone. Aufgrund der Abstände zu den im Regelfall zu nutzenden An- und Abflugverfahren ist nicht mit einer nennenswerten Zahl für Überflügen zu rechnen.</p>	<p>1. Ein Hinweis, dass Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich im weiteren Verfahren aufgenommen.</p>
<p>2. Dez. 35.4: Belange Denkmalangelegenheiten</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Da die Zuständigkeiten des Dezernates 35.4 nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, wird die Beteiligung vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfohlen.</p>	<p>2. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn wurden mit gleichem Schreiben beteiligt.</p>

<p>3. Dez. 54: Belange des Gewässerschutzes</p> <p>Der Bebauungsplan BPL 50/ 15 "Südliche Liedberger Straße" liegt teilweise in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Lodshof/Waldhütte“ und somit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus hiesiger Sicht weiterhin keine Bedenken.</p>	<p>3. Der Hinweis wird im weiteren Verfahren in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
---	---

TÖB 3: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, Schreiben vom 08.01.2021

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Erdbebengefährdung, Schutzgut Boden</p> <p>Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).</p> <p><u>Hinweis zur Verwendung von Mutterboden</u></p> <p>Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p>	<p>1. Hinweise auf die Einstufung in Erdbebenzonen sowie Untergrundklassen und zum Bodenschutz werden im weiteren Verfahren aufgenommen.</p>

TÖB 4: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Krefeld, Krefeld - Mönchengladbach – Neuss, Schreiben vom 08.01.2021

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Schallschutz</p> <p>Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich handelt es sich bei dem westlichen Teil des Plangebietes um eine gemischte Baufläche. Diese soll zusammen mit der östlichen Teilfläche in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wäre mit einer Reduzierung der Lärmrichtwerte nach TA Lärm verbunden.</p> <p>Die IHK weist darauf hin, dass unmittelbar im Westen an das Plangebiet das Restaurant Syrtaki (Liedberger Str. 40) angrenzt. Die IHK kann der vorgesehenen Planung nur zustimmen, wenn sichergestellt ist, dass der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Schank- und Speisewirtschaft durch die Herabstufung der zulässigen Lärmwerte nicht eingeschränkt werden. Um festzustellen, ob mit der Reduktion keine Einschränkungen verbunden sind, muss unter aktiver Einbeziehung des Restaurantbetreibers, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.</p>	<p>1. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wird die Genehmigungslage des angrenzenden Restaurants Syrtaki, Liedberger Straße 40, geprüft. Des Weiteren wird eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt, um zu klären, inwieweit die geplante Gebietskategorie mit der bestehenden Gewerbenutzung verträglich ist.</p>

TÖB 5: Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss, Fachbereich Städtebauliche Kriminalprävention, Schreiben vom 21.12.2020

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Kriminalprävention</p> <p>Die Prüfung der Planungsunterlagen zur Vermeidung kriminalitätsfordernder Aspekte hat keine grundsätzlichen Bedenken ergeben.</p> <p>Eine Prüfung hinsichtlich verkehrsunfallvermeidender Aspekte hat nicht stattgefunden. Im Bedarfsfall sollte sich selbstständig an den Fachbereich Unfallauswertung/Verkehrsraumplanung bei der Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss gewendet werden.</p>	<p>1. Die Stellungnahmen zur Kriminalprävention werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einbruchschutz: Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balkone, Vordächer, Anbauten usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen.

TÖB 6: Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach, Schreiben vom 05.01.2021

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Stellplätze, Zufahrt, Verkehrssicherheit</p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan.</p> <p>Für die geplante Nutzung ist eine ausreichende Anzahl Parkplatzflächen auf den Grundstücken selbst vorzuhalten.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße Nr. 382 sollten die Zufahrten möglichst weit entfernt von der angrenzenden, engen Kurve angeordnet werden.</p> <p>Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.</p>	<p>1. Die notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Korschenbroich werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Ausreichende Flächen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Zur Vermeidung von Unfallrisiken sollen die Stellplätze auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass ein direktes Ausparken auf die L 382 nicht möglich ist und Fahrzeuge nur vorwärts in die L 382 einfahren.</p> <p>Aus Verkehrssicherheitsgründen soll die Anordnung der Zufahrten mit angemessener Entfernung zur angrenzenden Kurve erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Flurstücke Nr. 77 und 507.</p>

TÖB 7: Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND, Schreiben vom 06.01.2021

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Entwässerung</p> <p>Korschenbroich ist verpflichtet, bei Neuplanungen das Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickern / verrieseln zu lassen. Die gesetzlich verankerte Zielsetzung ist, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Auch eine zentrale Versickerung / Verrieselung eines Baugebietes (mehrere Grundstücke) gilt lt. Gesetz als situationsangepasste Lösung der Niederschlagswasser-</p>	<p>1. Die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a Abs. 1 LWG gilt für Grundstücke, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dies betrifft nur das unbebaute Flurstück 77.</p> <p>Für alle anderen bebauten Grundstücke besteht bereits ein Anschluss- und Benutzungszwang nach § 9 der Entwässerung-</p>

beseitigung. Auch der allgemeine Hinweis bei der Bauleitplanung lt. Landeswassergesetz ist relevant. Hier handelt es sich um unbelastetes (= unverschmutztes) Niederschlagswasser.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist § 51 a LWG eine „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I. S. 2852), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.7.2002 (BGBl. I. S. 2852), die nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB unterliegt und somit zu beachten ist.

rungssatzung der Stadt Korschenbroich.

TÖB 8: LVR: Amt für Liegenschaften, Schreiben vom 06.01.2021

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Denkmalangelegenheiten</p> <p>Es liegt keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vor und daher werden keine Bedenken gegen die Maßnahme geäußert.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.</p>	<p>1. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn wurden mit gleichem Schreiben beteiligt.</p>

TÖB 9: Rhein-Kreis-Neuss: Der Landrat, Schreiben vom 12.01.2021

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Bodenschutz und Altlasten</p> <p>Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:</p> <ul style="list-style-type: none">• geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,• strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.	<p>1. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>2. Immissionsschutz</p> <p><u>Gewerbelärm</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll ein bisher nicht beplanter Innenbereich überplant werden. Die Art der baulichen Nutzung, und damit auch der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch, wird in dem bisherigen Plankonzept noch nicht dargelegt.</p> <p>Das zukünftige Plangebiet grenzt an das Restaurant Syrtaki, Liedberger Straße 40, an.</p> <p>Der genehmigte Nutzungsumfang des Restaurants ist der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt.</p> <p>In Abhängigkeit des Nutzungsumfangs (ggf. Restaurant, Festsaal, Nachtbetrieb, Außengastronomie, Lüftungsanlagen, etc.) und der geplanten Gebietsausweisung sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen. Es wird daher angeregt, durch einen anerkannten Sachverständigen auf Grundlage der TA Lärm untersuchen zu lassen, ob durch die Nutzung sichergestellt ist, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht entstehen.</p>	<p>2. Im weiteren Planverfahren wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Genehmigungslage des angrenzenden Restaurants Syrtaki, Liedberger Straße 40, wird geprüft. Des Weiteren wird eine Schalltechnische Untersuchung entsprechend der Stellungnahme durchgeführt werden, um zu klären, ob die geplante Gebietskategorie mit der bestehenden Gewerbenutzung verträglich ist.</p>

Gegebenenfalls liegt für die Nutzung aus dem Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten bereits vor. In diesem Fall ist zu überprüfen, ob dieses den Nutzungsumfang aktuell abbildet und ob die geplante Gebietsfestsetzung mit der Prognose übereinstimmt.

Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Ein in Wohngebieten immer häufiger auftretendes Problem mit haustechnischen, ortsfesten Anlagen, welche im Außenbereich aufgestellt werden, dort zu Nachbarbeschwerden und z.T. zu erheblichen Belästigungen geführt haben (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u.ä. Anlagen), hat dazu geführt, dass das MKULNV mit Erlass vom 2.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschimmissionen derartiger Anlagen eingeführt hat („Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.03.2013 in der Fassung vom 24.03.2020. In dem Erlass empfiehlt das Ministerium, auch in entsprechenden Bauleitplanverfahren diesen Leitfaden zur Vermeidung von Immissionskonflikten als Erkenntnisquelle anzuwenden. Da die dort genannten Anlagen in der Regel keiner Baugenehmigung bedürfen, der Konflikt also nicht auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren verlagert werden und dort gelöst werden kann, rege ich an, zur Vermeidung von Immissionskonflikten für die Aufstellung derartiger Anlagen einen entsprechenden Hinweis mit dem Verweis auf diesen Leitfaden in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsge-

Ein entsprechender Hinweis zu haustechnischen, ortsfesten Anlagen wird in die weitere Planung aufgenommen.

räte, Mini-Blockheizkraftwerke errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz gemäß des Erlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2.04.2014 zu beachten und umzusetzen.

Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (<https://www.lai-immissionsschutz.de>) veröffentlicht.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Fragen des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes ist aufgrund der Lage an der Landesstraße (DTV 2015: 4.373 Kfz/d) eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, um geeignete Lärmschutzmaßnahmen festsetzen zu können.

Im weiteren Verfahren wird eine Schalltechnische Untersuchung für Verkehrslärm beauftragt, um erforderliche Schallschutzmaßnahmen bestimmen zu können.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan wird gemäß Bekanntmachung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Somit entfällt die Eingriffsregelung.

Flächen des Landschaftsschutzgebietes dürfen nicht als Baugebiet festgesetzt werden.

3. Der Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist nicht Teil des Geltungsbereiches und wird somit nicht überplant. Das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist durch den Bestand und die potentiellen Veränderungen im Geltungsbereich, die im weiteren Verfahren durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht werden, nicht gefährdet.

4. Artenschutz

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil heute bebaut bzw. eine innerörtliche Grünfläche mit im Wesentlichen einem größeren Laubbaum.

Bestimmende Strukturen sind dieser Baum und die Bestandsgebäude, die Vögeln Nistmöglichkeiten bieten (Gebäudebrüter, Nester im Baum bzw. Baumhöhlen) und für Fledermäuse ebenfalls Habitate (Spalten und Höhlen in bzw. an

4. Die Hinweise zum Artenschutz werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Gebäuden und dem Baum). Daher sind aus hiesiger Sicht folgende Hinweise zu beachten und durch die Bauherren entsprechend zu handeln, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Vögel)

Zum Schutz für in Gehölzen, in Gebäuden oder am Boden brütende Vogelarten sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

- Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09., also außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten. Es muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.
- Überprüfung der zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden.

Werden keine Brutvorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden.

Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde ab-

<p>zustimmen.</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Fledermäuse)</u></p> <p>Zum Schutz für in Gehölzen oder in Gebäuden lebende Fledermäuse sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 31.10., also außerhalb der Zeiten, in denen die betroffenen Arten die genannten Strukturen nutzen. • Überprüfung der zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Vorkommen von Fledermäusen. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. <p>Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) begonnen werden.</p> <p>Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden in den zu räumenden Strukturen Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	
--	--

TÖB 10: RWE Power AG Abt. POJ-LN, Schreiben vom 05.01.2021

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Baugrund-/Grundwasserverhältnisse</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Auebereich</p> <p>Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des</p>	<p>1. Die vorgeschlagenen Hinweise werden im weiteren Verfahren in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen oder keine Bedenken äußerten folgende Behörden:

Behörde	Schreiben vom
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3	18.12.2020
Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24	18.12.2020
Flughafen Düsseldorf GmbH	06.01.2021
Handwerkskammer Düsseldorf	06.01.2021
Kreiswerke Grevenbroich	18.12.2020
Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Niederrhein	23.12.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	29.12.2020
Vodafone NRW GmbH	22.12.2020
Erftverband	27.01.2021

Keine Stellungnahme gaben folgende Behörden ab:

Behörde
Bistum Aachen
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Portfoliomanagement - Träger öffentlicher Belange (Nordrhein-Westfalen)
BVR Busverkehr Rheinland GmbH
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region West
Deutsche Glasfaser Holding GmbH
Ev. Kirche im Rheinland Landeskirchenamt
Flughafengesellschaft Mönchengladbach GmbH
Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland e. V.
Kath. Kirchengemeinde St. Marien - Pesch
Kirchengemeindevorstand (KGV) Neuss-West / Korschenbroich
Kreisbauernschaft Neuss-Mönchengladbach e.V
Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Nordrhein - K.d.ö.R.
Landesverband der jüdischen Kultusgemeinden von NRW
Kreisstellen Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis und Rhein-Kreis Neuss
LVR: Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
NEW mobil und aktiv MG GmbH Abteilung Konzernimmobilien
NEW Netz GmbH
NEW NiederrheinWasser GmbH Planungsbüro (Abt. U02-111/1)
Niersverband
Ortslandwirt Stadtteil Pesch
Stadt Grevenbroich: Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung
Stadt Jüchen: Amt für Stadtentwicklung
Stadt Korschenbroich: Behindertenbeauftragte
Stadt Mönchengladbach: FB 61 - Stadtentwicklung und Planung
Stadt Neuss: Amt für Stadtplanung
Stadt Willich
Verkehrsverbund Rhein-Ruhr AöR Nahverkehrsmanagement

Auswertung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 50/15 "Südliche Liedberger Straße" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Jedoch hat ein Bürger in der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege am 10.12.2020 seine Stellungnahmen vorgetragen und schriftlich abgegeben. Eine weitere Stellungnahme zum Verfahren ist bereits am 18.09.2019 eingegangen. Auch wenn diese Stellungnahmen außerhalb der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, werden diese im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt.

B1: Bürger 1, Schreiben vom 10.12.2020

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Entwässerung Die Feldstraße ist nunmehr voll ausgebaut, die Ableitung des Abwassers erfolgt vermutlich über die Liedberger Straße. Nun sollen zukünftig weitere 245 Haushalte im Bebauungsplan angeschlossen werden. Auf der Parzelle 413 weitere 11 WE. Besteht eine Belastungsanalyse für die Kanalisation? Wie viele Haushalte dürfen maximal angeschlossen werden? Wer müsste wegen einer eventuellen Kanalisationsanpassung für die Kosten aufkommen?</p>	<p>1. Es erfolgt ein Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Liedbergerstraße. Ob ein Ausbau des Kanals erforderlich wird, wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Voraussichtlich ist kein Ausbau zur Aufnahme des Abwassers erforderlich. Ggf. müssen zur Niederschlagsentwässerung Rückhaltungsmaßnahmen zur Drosselung der Einleitung auf den neu zu bebauenden Grundstücken getroffen werden. Ein Ausbau würde durch den Städtischen Entsorgungsbetrieb Korschenbroich erfolgen und aus Gebührenmitteln finanziert.</p>
<p>2. Wegeverbindung Liedberger-/Peter-Gens Str. S.2 der Sitzungsvorlage ist eine Wegeverbindung „geplant“, auf S. 5 der Planungsleitlinie wird eine Wegeverbindung als „wünschenswert“ bezeichnet. Was gilt? Es ist zu bedenken, dass bei der Planung ein Ausbau der Zuwegung notwendig wird.</p>	<p>2. Die Wegeverbindung ist als Fußwegeverbindung wünschenswert und ist deshalb im bisherigen Konzept geplant. Für die Umsetzung werden allerdings Teilflächen des privaten Flurstückes 77 benötigt. Im weiteren Verfahren wird deshalb geprüft, ob mit den privaten Eigentümern eine Regelung zur Nutzung der entsprechenden Fläche als öffentlicher Fußweg gefunden werden kann. Ein möglicher Ausbau vorhandener Zuwegungen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.</p>
<p>3. Stellplätze/Versiegelung M. W. sah die ursprüngliche Planung den Bau einer Tiefgarage vor. Jetzt werden Stellplätze (18?) eingeplant mit einer nahezu kompletten</p>	<p>3. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Planungen für das Flurstück 507. In den derzeitigen Planungen ist eine Tiefgarage vorgesehen. Zusätzlich werden weite-</p>

<p>Versiegelung der früheren Gartenanlage. Ist eine Kompensierung durch Bepflanzung vorgesehen?</p>	<p>re Stellplätze oberirdisch geplant. Eine vollständige Versiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan im weiteren Verfahren vermieden werden. Nicht überbaute Grundstücksteile sind gem. § 8 Bauordnung NRW zu begrünen oder zu bepflanzen. Im weiteren Planverfahren wird die Erforderlichkeit von weiteren Grünfestsetzungen geprüft. Eine Eingriffsregelung zur Kompensation (gem. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) ist nicht notwendig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch handelt.</p>
<p>4. Bushaltestelle In der ersten Bürgerbeteiligung wurde die Einrichtung einer Haltebucht für den Bus angeregt. Hierzu wurde nichts ausgeführt. Ist das eventuell ein Beitrag der Verwaltung zur Verkehrsberuhigung auf der Liedberger Straße?</p>	<p>4. Eine mögliche Einrichtung einer Haltebucht für den Bus bzw. eine Umgestaltung der Liedberger Straße ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Die Liedberger Straße ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen.</p>

B2: Bürger 2, Schreiben vom 18.09.2019

Inhalt der Stellungnahme	Regelungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Änderung Lebensqualität Nachbarschaft, Rodung, Einsehbarkeit der angrenzenden Gärten</p> <p>Ich verfolge seit einigen Monaten die Diskussion um den Bebauungsplan „Südliche Liedberger Straße“, insbesondere um die Flurstücke 84 und 85 (Erläuterung: jetzt Flurstück 507), im Internet (Sitzungsprotokolle / Konzept) und in den Medien, und bin besorgt über die Änderung der Lebensqualität, die die Pläne des jetzigen Investors für die Anwohner der Peter-Gens-Straße bedeuten, deren Gärten an die Grundstücke der Südlichen Liedberger Straße grenzen. Besonders das Konzept 50/15, das nach der Sitzung des „Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege“ vom 02.07.2019 veröffentlicht wurde, machte meine Hoffnung, dass die Pläne des Investors von der Stadt noch „gedeckt“ werden, zunichte.</p> <p>Ich bin Eigentümerin einer direkt, angrenzenden anderthalbgeschossigen, kleinen Doppelhaushälfte. In der anderen Hälfte lebt die Frau meines 2017 verstorbenen Vaters. Der hatte bis zum Eigentümerwechsel der Flurstücke 84/85 (heute: 507) das Stück bis zur Scheune inklusive des großen alten Walnussbaums auf Flurstück 85 gepachtet, um den kleinen Garten der 407 ein wenig zu vergrößern. Als die Vorbesitzerin der 84/85 (heute: 507) dann starb, war uns bewusst, dass der Dornröschenschlaf des alten Bauernlands vorbei sein würde, aber wir haben mit so etwas wie einem Doppelhaus mit Garten gerechnet und überlegt: „Hoffentlich bleibt der schöne alte Walnussbaum stehen.“</p> <p>Dann wandte sich der Investor aus Düsseldorf (dessen Name mir bekannt ist, aber da er in keiner offiziellen Meldung zu finden ist, lasse ich ihn hier auch mal weg) an die Frau meines Vaters, um einen Termin für die Rückgabe des gepachteten Stücks Land zu vereinbaren. Die erfolgte im Herbst 2018. Im Februar 2019 waren dann eines Abends bis auf den Walnussbaum alle Gehölze gerodet, was den Blick von der Liedberger Straße in die Gärten und rückwärtigen Räume (Wohnzimmer, Schlaf-</p>	<p>1. Das städtebauliche Konzept ist inzwischen überarbeitet worden. Um oberirdische Stellplätze realisieren zu können, sind die geplanten Mehrfamilienhäuser nach hinten versetzt worden.</p> <p>Im bebauten Innenbereich besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Damit können Einblickmöglichkeiten in private Gartenbereiche verbunden sein.</p> <p>Eine Einfriedung und Bepflanzung der Gartenbereiche ist grundsätzlich möglich, mit entsprechendem Substrataufbau auch auf einer Tiefgarage.</p> <p>Gemäß der Leitidee der frühzeitigen Beteiligung wird eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Dies ist aus der Umgebung abgeleitet und wird an der Liedberger Straße als städtebaulich angemessen angesehen.</p> <p>Die Einhaltung der Abstandsvorgaben nach BauO NRW sichert einen erforderlichen Mindestabstand zwischen der Bebauung zur Belichtung und Belüftung.</p> <p>Eine darüber hinausgehende Regelungsnotwendigkeit zu Fenstern, Balkonen und Terrassen, zwecks Minderung der Einsichtnahme, besteht bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich nicht.</p> <p>Im weiteren Planverfahren wird geprüft, welche Festsetzungen notwendig sind, um eine städtebaulich wünschenswerte und verträgliche Neubebauung abzusichern. Hierfür wird eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.</p>

zimmer) der beiden Doppelhaushälften öffnete. Bei beiden Grundstücken mussten wir auf eigene Kosten einen Bauzaun, verkleidet mit Planen, aufstellen, um eine ungestörte Nutzung der Gärten für den Sommer überhaupt wieder möglich zu machen.

Ich bin keine Expertin darin, Bebauungspläne zu lesen, aber wenn ich das „Konzept 50/15“ richtig deute, sieht der Entwurf eine drei- bis viergeschossige Bebauung (wenn ich die Gebäudehöhe von 11,50 Meter der benachbarten Wiese mal auf die 84/85 (jetzt: 507) übertrage) mit Penthouse-Wohnungen in der obersten Etage vor, die fast zwei Drittel des großen Grundstücks in Anspruch nimmt. Weiterhin vorgesehen ist eine Tiefgarage, die wiederum nahe an die Grundstücksgrenzen der Peter-Gens-Straße reichen soll (gestrichelte Linie?) und – so meine unfachmännische Vermutung – eine Bepflanzung mit größeren Gehölzen oder gar Bäumen komplett unmöglich machen wird. Weiterhin vermute ich, dass die Wohnungen unterhalb der Penthouse-Wohnungen Balkone zur Peter-Gens-Straße hin haben werden, weil die Liedberger Straße zu Stoßzeiten stark frequentiert ist.

Wir werden also in Zukunft die Gärten und rückwärtigen Räume nicht mehr vor den Blicken der Nachbarn schützen können, weil bei dieser Gebäudehöhe weder ein Sichtschutzzaun noch eine Hecke ausreichend sein werden. Bäume können wir aufgrund der geringen Gartenfläche nicht setzen. Ich gehe davon aus, dass das leider von Seiten der Flurstücke 84/85 (jetzt: 507) aufgrund der Tiefgarage auch nicht möglich sein wird.

2. Dichte

Mir ist bewusst, dass eine Stadt ein Interesse daran hat, finanzkräftige Investoren nicht zu verprellen, aber dann benennen Sie doch bitte „Ross und Reiter“. Wenn in der „Sitzungsvorlage IX / 1173“ von einer „Mehrfamilienhausbebauung, die sich von den Maßen her an die umliegende Bebauung anpasst“ sowie einem „städtebaulichen Konzept“, das „eine potentielle Bebauung [...] in die vorhandene Bebauung einfügt“ die Rede ist, ist das in meinen Augen eine bloße Beschönigung. Die anschließenden Gebäude auf Flurstück 86 sind

2. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist unter anderem durch die Bauabsichten des Investors begründet. Die Planungshoheit liegt allerdings bei der Stadt Korschenbroich und das Bauleitplanverfahren wird somit nicht durch einen Investor bzw. seine Gewinnabsichten determiniert.

In Korschenbroich besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag zur Er-

wesentlich niedriger; auf 319 und 359 finden sich auch wieder Einfamilienhäuser. Und wenn die „Neuss-Grevenbroicher Zeitung“ am 8. Juli titelt „Politik will an Liedberger Straße keine massiven Wohnblöcke“ frage ich mich, was bitte – außer einem Hochhaus – noch massiver sein könnte als ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten, das fast zwei Drittel eines riesigen Grundstücks einnimmt und mit anschließender Tiefgarage den kompletten Boden versiegelt. Eine ähnliche Bebauung scheint ja für das Flurstück 77, das jahrzehntelang eine unbebaute Wiese war, vorgesehen. Liegt das im Interesse des Grundstückseigentümers, oder hat der Investor bereits auch ein Auge auf dieses Grundstück geworfen?

Die Immobilienbranche boomt, die Preise in den großen Städten explodieren und Korschenbroich liegt im Einzugsgebiet von Neuss/Düsseldorf. All das ist mir bewusst. Aber ich möchte zumindest darauf hinweisen, dass der finanzielle Gewinn, den Investoren wie Herr X mit diesen Penthouse-Gebäuden, die inzwischen überall wie Pilze aus dem Boden schießen, machen, immer auch auf Kosten der Natur und anderer, lange dort verwurzelter Anwohner geht.

füllung dieser Nachfrage im Sinne einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung als Innenentwicklungsmaßnahme geleistet. Dabei kommt es nicht zu einer erstmaligen Überplanung von Flächen im Außenbereich, was dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entspricht.

Bei der Planung handelt es sich um eine angemessene Verdichtung unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße.

Zu 2.)

Die Absicht der Verwaltung, die Grundstückseigentümer im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu einer Äußerung ihrer planerischen Absichten zu veranlassen, ist nicht aufgegangen. Von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind keine Anregungen eingegangen. Insofern beabsichtigt die Verwaltung, direkt Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufzunehmen, da eine Weiterführung des Verfahrens ohne Mitteilung etwaiger Wünsche aus Sicht der Verwaltung wenig Sinn ergibt.

Zu 3.)

Der 3. Beschlussvorschlag bezieht sich auf ein Bauvorhaben, das u.a. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war (Anlage 3). Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung ist lediglich eine private Stellungnahme eingegangen, die gegen das Vorhaben Stellung bezieht. Zu den vorgebrachten Argumenten hat die Verwaltung Stellung bezogen. Die Höhe und Kubatur des Bauvorhabens und die Anordnung auf dem Grundstück erscheinen der Verwaltung angemessen. Insofern schlägt die Verwaltung vor, das Bauvorhaben auf dem Flurstück 507 nach den inhaltlichen Maßgaben des § 34 BauGB zu behandeln, da es absehbar ist, dass den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans nicht widersprochen wird.

Finanzierung:

keine finanzielle Auswirkung

finanzielle Auswirkung

Es entstehen Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Anlage 2: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (geschwärzt)

Anlage 3: Bauvorhaben Flurstück 507 (Geltungsbereich B-Plan, Lageplan, Straßenansicht)

Mitgezeichnet von

Venten, Marc

Onkelbach, Georg

Hoffmans, Dieter