



Bebauungsplan Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“, 6. Vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

--- Auszug aus der DGK 5 mit Markierung des Plangebietes ---



Bearbeitung:
Stadt Korschenbroich
Amt für Stadtentwick-
lung, Planung und
Bauordnung
Don-Bosco-Straße 6
41352 Korschenbroich

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
30.12.2015

Inhalt

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/2 „TRIETENBROICHER FELD“, 6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG	1
BEGRÜNDUNG	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass.....	1
1.3 Aufstellungsverfahren.....	1
1.4 Gesetzliche Grundlagen.....	2
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.6 Übergeordnete Planung	4
1.6.1 Regionalplan.....	4
1.6.2 Flächennutzungsplan	4
1.6.3 Landschaftsplan.....	5
1.7 Räumliche und Strukturelle Situation.....	5
1.7.1 Lage im Gemeindegebiet	5
1.7.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht	6
1.7.3 Eigentumsverhältnisse	7
1.7.4 Umfeld Plangebiet	7
1.7.5 Anbindung.....	7
2. Fachplanungen	7
2.1 Verkehrslandeplatz Mönchengladbach.....	7
2.2 Altlasten	8
2.3 Kampfmittel	8
2.4 Baugrundverhältnisse	8
2.5 Grundwasserabsenkung.....	8
2.6 Geophysik.....	8
3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	9
3.1 Grundzüge der Planung.....	9
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
4. Erschließung.....	11
5. Ver- und Entsorgung.....	11
6. Umweltbelange /Natur und Landschaft.....	11
6.1 Immissionsschutz	11
6.2 Artenschutz.....	11
7. Haushaltswirksamkeit der Planung	12

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“ setzt für den Antragsbereich eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einem 12 m x 6,50 m großen Baufenster fest. Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus bebaut. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nach dem derzeitigen Baurecht nicht. Die Eigentümer des Antragsgrundstücks beabsichtigen, das Wohnhaus um einen eingeschossigen Anbau zu erweitern, um die vorhandene Erdgeschosswohnung den heutigen Wohnverhältnissen entsprechend anzupassen.

1.2 Alternativenprüfung

Eine mögliche Nutzung für das Planungsgebiet könnte alternativ das bestehende Baurecht ausnutzen. Dies ist jedoch aufgrund der geringen Ausnutzung nicht mehr zeitgemäß. Die bestehende Nutzung beizubehalten, ist aufgrund der innerstädtischen Lage und dem Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ nicht geboten, zumal andere der Erholung dienenden Außenbereichsflächen in der Nähe vorhanden sind.

1.3 Aufstellungsverfahren

In seiner Sitzung am 19.11.2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich die Aufstellung des 6. Vereinfachten Änderungsplans zum Bebauungsplan Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“ beschlossen.

Durch die Festsetzung eines Baufensters auf dem Antragsgrundstück für ein weiteres Wohnhaus werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt. Zudem wird gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Unter diesen oben genannten Voraussetzungen kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/6 eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat in seiner Sitzung am 11.09.2015 die Offenlage beschlossen, die in der Zeit vom 04.12.2015 bis einschließlich 04.01.2016 parallel zur Behördenbeteiligung durchgeführt wurde.

In seiner Sitzung am 19.01.2016 wird der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege über die Abwägung und die Satzungsbeschlussempfehlung beraten. Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der Offenlage nicht geändert, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Die Begründung sowie die Hinweise in den textlichen Festsetzungen wurden um die sich aus der Behördenbeteiligung ergebenden Punkte ergänzt:

- Angaben zum Baugrund
- Angaben zum Maximalpegel bezüglich Fluglärm
- Aussagen zum Artenschutz.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Korschenbroich. Er umfasst das Grundstück Gemarkung Korschenbroich Flur 26 Flurstück 293 mit einer Fläche von 414 qm.



Abbildung 1: Umgrenzung des Plangebietes auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte

1.6 Übergeordnete Planung

1.6.1 Regionalplan

Im Regionalplan (GEP 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

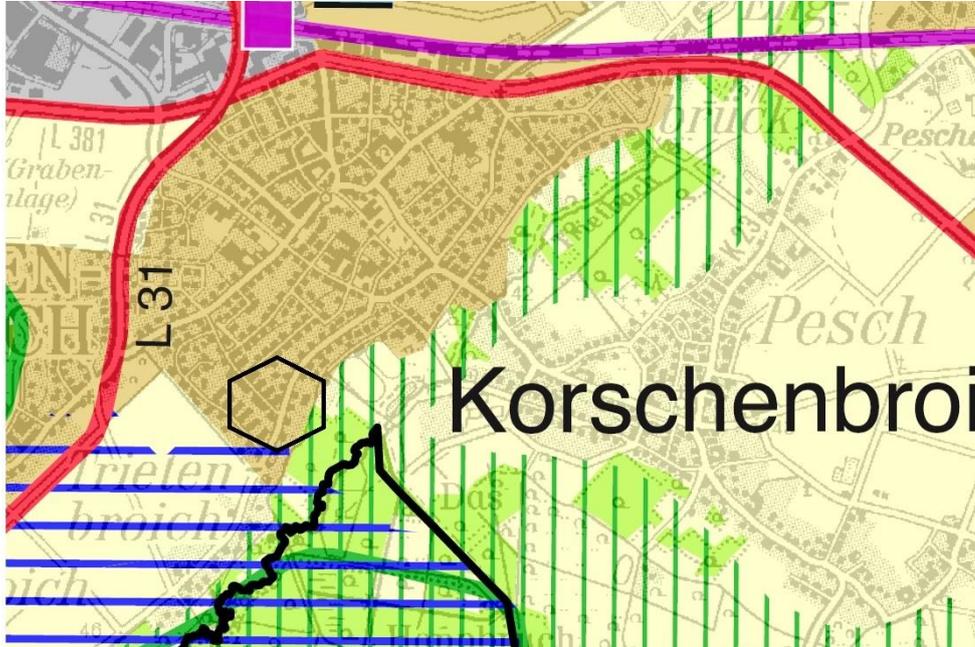


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ dar.

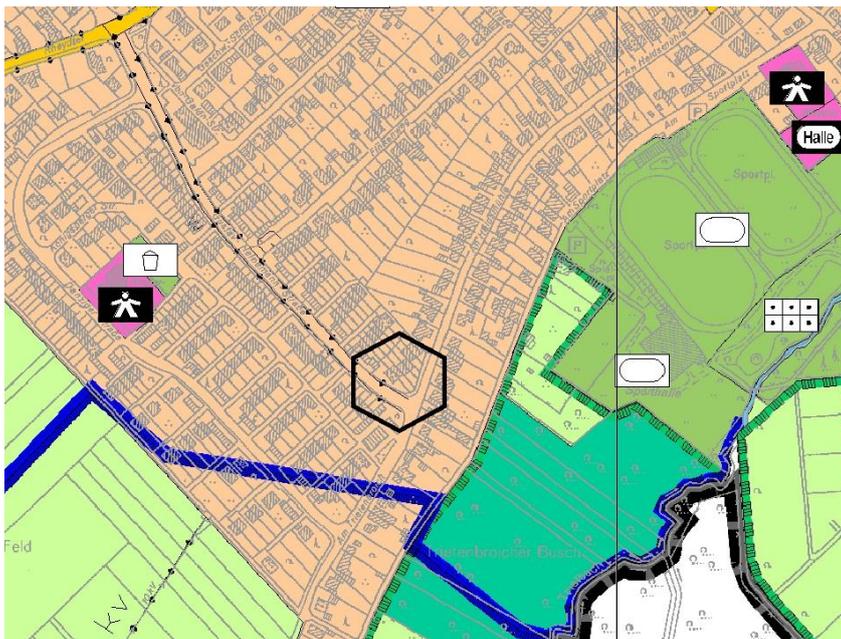


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab

1.6.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

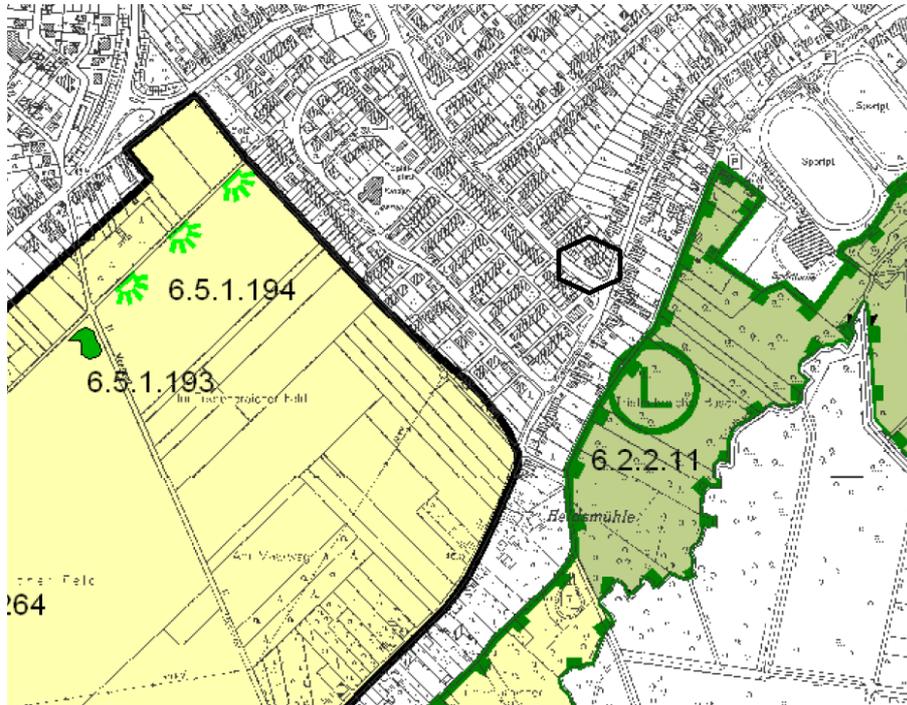


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab.

1.7 Räumliche und Strukturelle Situation

1.7.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Korschenbroich.



Abbildung 5: Stadtplan

1.7.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

a) Aktuelle Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus bebaut. Der übrige Grundstücksbereich wird zurzeit als Garten genutzt.



Abbildung 6: Planbereich Luftbild 2013

b.) Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10/6 „Ortskern“

Das Flurstück 293 liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“. Auf dem Flurstück ist ein Baufenster mit den Abgrenzungen des bereits vorhandenen Wohnhauses (Reihenendhaus) festgesetzt. Der Bereich ist als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt und schreibt eine maximal zweigeschossige geschlossene Bauweise vor.

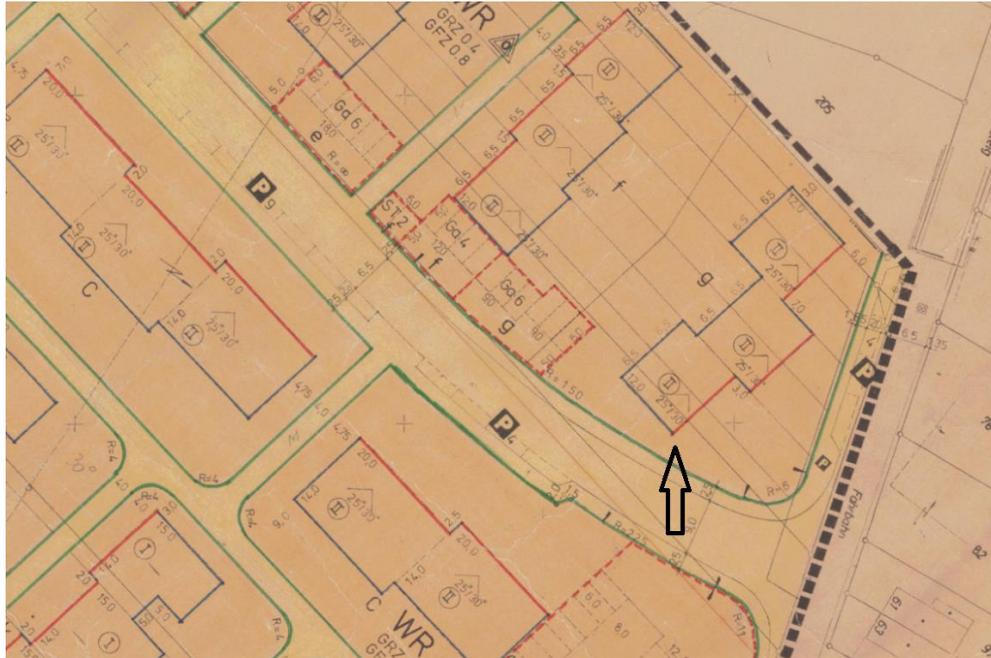


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“

1.7.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Änderungsbereichs befindet sich in Privateigentum.

1.7.4 Umfeld Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Wohngebiet. Im Norden und Nordwesten schließt sich weitere Wohnbebauung an. Östlich befindet sich die an das Landschaftsschutzgebiet Hoppbruch angrenzende Straßenrandbebauung An Heldsmühle/Am Trietenbroich.

1.7.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Gemeindestraßen „An Heldsmühle“ und Gustav-Heinemann-Straße“ erschlossen.

2. Fachplanungen

2.1 Verkehrslandeplatz Mönchengladbach.

Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 60,7 dB(A) ermittelt.

2.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Bei Auffälligkeiten (geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten, strukturelle Veränderungen des Bodens) im Rahmen von Erd- baumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu informieren.

2.3 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.4 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, 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.

2.5 Grundwasserabsenkung

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen.

Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>.

2.6 Geophysik

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

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“ als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Diese Festsetzung wird beibehalten. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 54,80 m NHN (entspricht rund 10 m über dem bestehendem Geländeniveau), die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, um im Rahmen der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung zu bleiben.

Die GRZ wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf 0,4, die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

3.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“ wird eine geschlossene Bauweise beibehalten. Die überbaubare Fläche wird entsprechend dem Entwurf für die Wohnhauserweiterung festgesetzt.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen dient der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes und berücksichtigt die landschaftlichen Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße.

Als Dachform wird entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad festgesetzt.

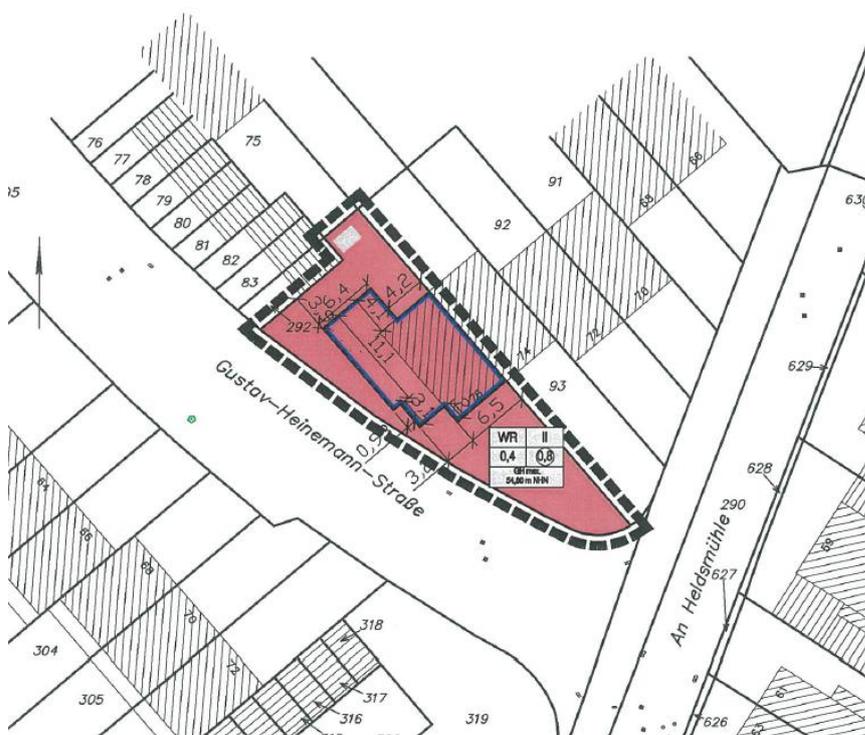


Abbildung 9: Entwurf 6. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“

4. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraßen An Heldsmühle und Gustav-Heinemann-Straße erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Leitungssysteme zur Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser angeschlossen. Die Müllabfuhr erfolgt durch das von der Stadt Korschenbroich beauftragte Unternehmen. Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Abwassernetz.

6. Umweltbelange /Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht nach UVPG vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Br. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die umweltbezogenen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben.

Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen. Darüber hinaus entfällt der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung sowie das Monitoring gemäß § 4 c BauGB. Unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung erfolgt, sind die relevanten Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, so dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss.

6.2 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes darf nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind hierbei die Verbotstatbestände der Paragraphen 39 (allgemeiner Artenschutz) und 44 (besonderer Artenschutz) BNatSchG zu beachten.

Im vorliegenden Fall ist hierzu Folgendes festzustellen:

Bei der vorliegenden vereinfachten Änderung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung eines Wohnhauses um ca. 64m². Die Fläche wird derzeit als Grünfläche Hausgarten genutzt. Ein Großteil der Fläche besteht aus Zierrasen. An Gehölzen sind eine Eibenhecke (*Taxus baccata*), ein Zierapfel (*Malus spec.*) und ein Fliederbusch (*Syringa spec.*) erwähnenswert.

Bei einer durchgeführten Ortsbesichtigung (19.10.2015) konnten weder planungsrelevante Arten im Bereich des Hausgartens noch Hinweise auf Bruthöhlen oder Nester festge-

stellt werden. Eine Nutzung des Hausgartens und der Gehölze als Nahrungs- und Brutstätte für euröke Arten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, hier bestehen jedoch genügend Ausweichmöglichkeiten in den angrenzenden Gärten der Wohnhausbebauung. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Auflagen nicht von einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange auszugehen:

- die Gehölzrodung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken
- die Rodung von Gehölzen und die Abschiebung der Vegetationsdecke hat außerhalb der Brutvogelschutzzeiten (1.März-30.Sept) zu erfolgen.
- Der Zierapfel ist (sofern dieser gefällt wird) ist durch ein gleichwertiges Gehölz zu ersetzen; diese Maßnahme dient der dauerhaften Sicherung des Nahrungsangebotes.
- ferner ist zumindest eine künstliche Nisthilfe im verbleibenden Hausgarten bzw. Vorgarten zu installieren z.B. (Halbhöhle, Meisenkasten) um den typischen Arten der Hausgärten Nistmöglichkeiten zu bieten.
- die Eingrünung des Gartenbereiches hat durch eine lebende Hecke zu erfolgen (dauerhafte Schaffung von Nistmöglichkeiten).

Die vorgenannten Maßnahmen sind durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung zu sichern. Darüber hinaus ist im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Fassadenverkleidung an der Giebelseite, an die angebaut werden soll, eine Betroffenheit (Fledermausquartier) nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher können gegebenenfalls besondere Vorsichtsmaßnahmen und die Einschaltung fachkundiger Personen bei Auffinden von solchen genutzten Quartieren im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich sein.

Das Artenschutzprotokoll ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7. Haushaltswirksamkeit der Planung

Durch die Planung entstehen der Stadt Korschenbroich keine Kosten, da der Grundstückseigentümer die Kosten der Planänderung trägt. Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planänderung ebenfalls nicht erforderlich.

6. Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

6.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf, 2000 (Aktualisierung 2011).
- Geologischer Dienst NRW (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zur DIN 4149
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss. Hrsg. OKD Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich
- Stadt Korschenbroich (1982):Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.

6.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umgrenzung des Plangebietes auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss

Abbildung 5: Stadtplan

Abbildung 6: Planbereich Luftbild 2013

Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“

Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf

Abbildung 9: Entwurf 6.vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“