

Entscheidungsbegründung

zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/3
"Korschenbroich-West" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil
Korschenbroich 1

1. Darstellung der Situation im Plangebiet

Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke liegen am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes, unmittelbar an der Grenze zu dem sich anschließenden Bebauungsplangebiet Nr. 10/19 "Feuerwache Korschenbroich 1". Dieses Bebauungsplanverfahren befindet sich in der Aufstellung. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/19 sollen auf den unmittelbar an das Plangebiet "Korschenbroich -West" angrenzenden Grundstücken die Feuer- und Rettungswache, ein Teil des Kirmesplatzes sowie die Schützenhalle mit den dazugehörigen Park- und Stellplätzen untergebracht werden. Die tiefbautechnischen Arbeiten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes "Korschenbroich-West" haben kürzlich begonnen (Verlegung der Abwasserleitungen und Erstellung der Baustraßen). Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke sind derzeit noch nicht bebaut.

2. Umfang und Auswirkungen der Planänderung

Wie bereits dargelegt, grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 10/3 "Korschenbroich-West" mit den Teilgebieten 6, 9, 15 und 16 östlich an den Geltungsbereich des bebauungsplanes Nr. 10/19 "Feuerwache Korschenbroich 1" an. Zur Ermittlung der durch die geplanten Nutzungsarten im Bebauungsplangebiet Nr. 10/19 "Feuerwache Korschenbroich 1" ausgehenden Lärmbelastungen für die Bewohner in der Umgebung wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Nach dem Ergebnis des Gutachtens des Instituts für Umweltmeßtechnik, Velbert vom 04.10.90, das die Grundlage für die festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplanbereiches Nr. 10/19 "Feuerwache Korschenbroich 1" bildet, ist es auch erforderlich, zusätzlich zu diesen Maßnahmen weitere passive Schallschutzvorkehrungen für die unmittelbar angrenzende Häuserzeile des Planbereiches "Korschenbroich-West" vorzusehen. Nach dem Ergebnis des Gutachtens ist es erforderlich, für die Ober- bzw. Dachgeschosse von Aufenthaltsräumen in der unmittelbar hinter den festgesetzten aktiven Schallschirm gelegenen Häuserzeile den Einbau von Fenster der Schallschutzklasse 1 anzuordnen, wobei dies jedoch lediglich für die unmittelbar dem Schallschutzschirm bzw. dem Bebauungsplangebiet Nr. 10/19 "Feuerwache Korschenbroich 1" zugewandten Gebäudeseite gilt. Im Falle des Einbaues dieser Schallschutzfenster ist ein ausreichender Schutz der Bewohner der genannten Häuserzeile gewährleistet. Aus den zuvor dargelegten Gründen ist es daher notwendig, den Bebauungsplan Nr. 10/3

"Korschenbroich-West" entsprechend zu ändern, da ein Erfordernis im Sinne des § 1 des Baugesetzbuches gegeben ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gebieten es für einen ausreichenden Schutz der künftigen Bewohner der genannten Häuserzeile Sorge zu tragen. Dabei muß berücksichtigt werden, daß es sich um eine zusätzliche Schallschutzmaßnahme nur für die höher gelegenen Geschosse handelt. Daraus ist bereits ersichtlich, daß die Lärmbelastigung in den Erdgeschossen und Außenanlagen die gesetzlichen Richtwerte nicht überschreitet und somit den Anforderungen an ein WR-Gebiet gerecht werden. Der Lärmschutzwall bietet ausreichend Schutz, um sich im Garten ungestört aufhalten zu können. Durch die Festsetzung der schalldämmenden Fenster werden den Bewohnern keine Sonderlasten auferlegt, weil es sich bei den Fenstern der Schallschutzklasse 1 um die geringste Fensterstärke handelt. Fenster dieser Klasse dienen bereits dem ausreichenden Wärmeschutz und werden im Rahmen der geltenden Richtlinien bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gefordert. Somit entstehen weder Mehrkosten noch weicht diese Maßnahme von den üblichen Auflagen ab. Der Einbau schalldämmender Fenster muß jedoch festgesetzt werden, damit den Anforderungen des Baugesetzbuches Rechnung getragen wird. Durch die sich aus dem Schallschutzgutachten ergebenden Maßnahmen wird ein ungestörtes Wohnen garantiert. Eine Wertminderung steht folglich nicht in Aussicht, da durch die Schallschutzmaßnahmen die Wohnqualität erhalten bleibt. Zum Zeitpunkt der Durchführung des Umlegungsverfahrens war das vereinfachte Änderungsverfahren noch nicht eingeleitet, so daß im Rahmen der Bodenordnung hierauf nicht hätte abgestellt werden können. Des weiteren sind die passiven Schallschutzmaßnahmen, wie bereits dargelegt, nicht als wertmindernd anzusehen, so daß Nachteile für die Grundstückseigentümer hiermit nicht verbunden sind. Das abgeschlossene Umlegungsverfahren für den Bebauungsplan "Korschenbroich-West" und die nunmehr betriebene 1.vereinfachte Änderung dieses Planes steht in keinerlei Abhängigkeit voneinander. Die Grundzüge der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/3 "Korschenbroich-West" verfolgten Planungsziele werden durch die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen nicht berührt, so daß die Änderung des Bebauungsplanes vereinfacht im Sinne des § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/3 "Korschenbroich-West" sind aus den Darstellungen des seit dem 27.01.1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes daher nicht notwendig.

4. Aussagen zur Wasser-u. Abfallwirtschaft, Wasserversorgung

Die tiefbautechnischen Arbeiten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes "Korschenbroich-West" werden derzeit durchgeführt (Verlegung der Abwasserleitungen, Erstellung der Baustraßen sowie Installierung der Straßenbeleuchtung). Im Zuge dieser Maßnahmen werden sämtliche übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die Wasserversorgung des Planbereiches wird an das vorhandene Netz angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt zur Deponie der Stadt Neuss unter Zugrundelegung der hierfür geltenden städtischen Satzung. Zusätzlicher Maßnahmen bedarf es aufgrund der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Durch die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/3 "Korschenbroich-West" entstehen der Stadt keine Kosten. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

Diese Begründung ist gem. § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Korschenbroich am 11.07.1991 beschlossen worden.

Korschenbroich, den 11.07.1991

Der Bürgermeister
H. Mühlen
(Heinrich Mühlen)



Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Berg)
Techn. Beigeordneter