

## 2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 10/10

### „Ortskern/Hannen-Brauerei“

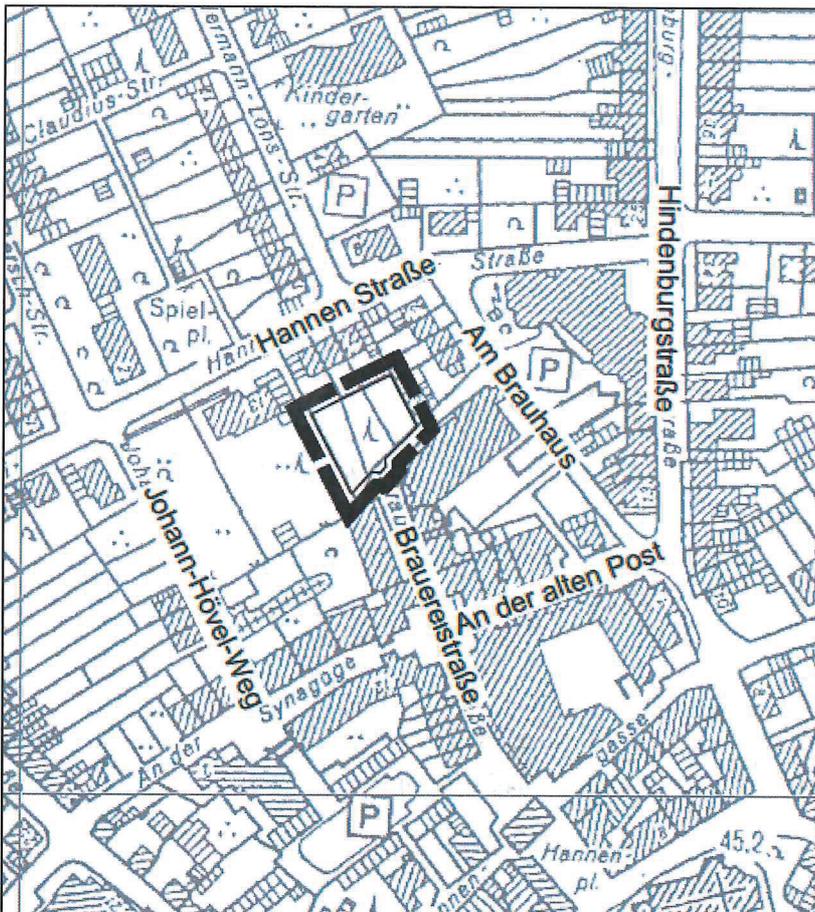


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

## Begründung

28.02.2019

### Bearbeitung:

Stadt Korschbroich  
Amt für Stadtentwicklung,  
Planung und Bauordnung  
Bauass. Dipl.-Ing. Kerstin Wild  
Don-Bosco-Straße 6  
41352 Korschbroich

Korschbroich, der 01.03.2019

Der Bürgermeister



(Venten)



## 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Einleitung</b> .....	<b>4</b>
2.1 Planungsanlass und -erfordernis .....	4
2.2 Alternativenprüfung .....	4
2.3 Aufstellungsverfahren .....	4
2.4 Gesetzliche Grundlagen.....	5
2.5 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.6 Übergeordnete Planung .....	6
2.6.1 Regionalplan .....	6
2.6.2 Flächennutzungsplan .....	6
2.6.3 Landschaftsplan .....	7
2.6.4 Fachplanungen .....	7
2.7 Räumliche und Strukturelle Situation .....	7
2.7.1 Lage im Gemeindegebiet .....	7
2.7.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht.....	7
2.7.3 Eigentumsverhältnisse .....	8
2.7.4 Umfeld Plangebiet.....	8
2.7.5 Anbindung .....	8
2.7.6 Denkmalschutz .....	8
2.7.7 Immissionsschutz.....	8
2.7.8 Altlasten/Bodenschutz .....	8
2.7.9 Geophysik.....	8
2.7.10 Baugrundverhältnisse.....	9
2.7.11 Grundwasser.....	9
2.7.12 Starkregenereignisse.....	10
2.7.13 Kampfmittel.....	10
<b>3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)</b> .....	<b>12</b>
3.1 Grundzüge und Ziele der Planung .....	12
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
3.2.1 Art der Nutzung.....	12
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	12
3.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	12
3.2.5 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	13
3.2.6 Geltungsbereich.....	13
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	13
3.3.1 Einfriedungen.....	13
3.4 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	13
3.5 Erschließung.....	13
3.6 Ver- und Entsorgung.....	13
3.7 Umweltbelange, Natur und Landschaft.....	13
3.7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	13
3.7.2 Artenschutz .....	13
3.7.3 Baumschutzsatzung.....	14
3.7.4 Klimaschutz/Energieeinsparung .....	14
3.8 Realisierung der Planung.....	14



3.9	Haushaltswirksamkeit der Planung.....	14
<b>4</b>	<b>Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>15</b>
4.1	Literaturverzeichnis .....	15
4.2	Abbildungsverzeichnis .....	15
4.3	Speicherort .....	15
<b>5</b>	<b>Anlage Protokoll Artenschutzprüfung .....</b>	<b>16</b>



## **2 Einleitung**

### **2.1 Planungsanlass und -erfordernis**

Zwei Grundstückseigentümer im Plangebiet beabsichtigen die Bebauung der jeweiligen Baugrundstücke. Da die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 10/10 „Ortskern/Hannen-Brauerei“ aus dem Jahre 1985 nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Um diese Belange zu berücksichtigen, wird der Bebauungsplan auf Antrag der Eigentümer geändert.

### **2.2 Alternativenprüfung**

Eine mögliche Nutzung für das Planungsgebiet könnte alternativ auf Grundlage des bestehenden Baurechts erfolgen. Dies ist jedoch aufgrund des Planungsanlasses nicht möglich.

### **2.3 Aufstellungsverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/10 „Ortskern/Hannen-Brauerei“ beraten.

Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die bei Durchführung des Bebauungsplans versiegelte Fläche weniger als 20.000 qm beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Zudem muss der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird von Bebauung umschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich und dient der Nachverdichtung. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 950 qm. Die versiegelte Fläche ist daher deutlich kleiner als 20.000 qm.

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. Wohngebäude sind in dieser Liste nicht enthalten.

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. Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Planumfeld, daher sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu befürchten.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Kriterien für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im beschleunigten Verfahren nicht zu erstellen, ebenso ist keine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Am 11.09.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege über die Durchführung der Offenlage beraten.

Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 13.09.2018 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 21.9. bis einschließlich 22.10.2018 beteiligt. Anregungen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Die Anregungen der Behörden führten zu folgenden Änderungen:

- Ergänzende Hinweise zum Thema Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus und die dadurch bedingte Grundwasserabsenkung und mögliche Bodenbewegungen
- Ergänzende Hinweise zu Starkregenereignissen
- Ergänzende Hinweise zu Kampfmitteln
- Ergänzende Hinweise zu Immissionen durch den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Zudem wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Satzungsbeschlussempfehlung an den Rat ausgesprochen.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung am 14.02.2019 des Rates der Stadt Korschenbroich gefasst.

## **2.4 Gesetzliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

## **2.5 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Korschenbroich, Flur 20, Nr. 820, 1105, 1305, 1306 und 1307 und wird begrenzt:

- im Norden von den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1105, 1305 und 1307,
- im Osten von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1307,
- im Süden von Brauereistraße und
- im Westen von der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1105.

Die Planunterlage wurde erstellt vom öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. Ulrich Bommes, Mönchengladbach mit Stand Juli 2018.

## 2.6 Übergeordnete Planung

### 2.6.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, 2018) weist den Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus.



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

### 2.6.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschensbroich als Wohnbaufläche dargestellt.

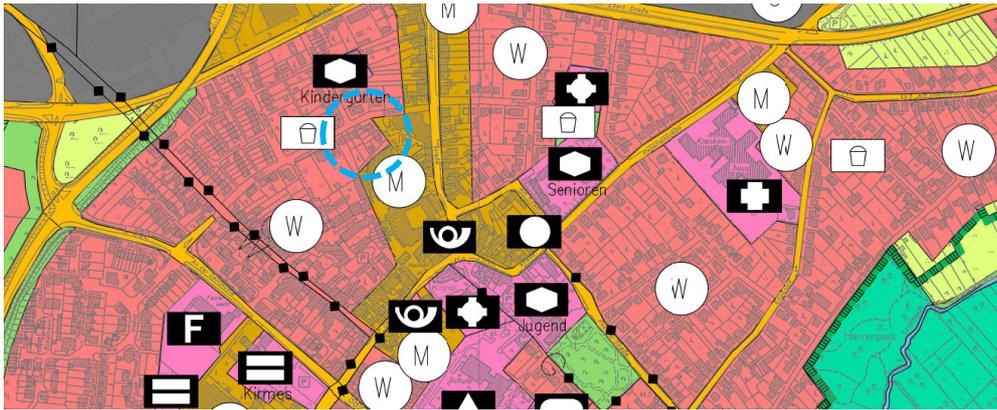


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.

### 2.6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### 2.6.4 Fachplanungen

#### a. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Flugplatzbezugspunktes für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach. Es kann zu Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach kommen. An einem in der Nähe des Plangebiets befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 60,7 dB(A) ermittelt.

#### b. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

#### c. Anschluss- und Benutzungszwang

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

#### d. Bundeswehr

Sollte bei baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Bauteile eine Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, sind die Planunterlagen vor Genehmigung der Bundeswehr zuzuleiten.

## 2.7 Räumliche und Strukturelle Situation

### 2.7.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Korschenbroich im westlichen Teil des Stadtgebiets.

### 2.7.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Plangebiet wird derzeit als Gartenland genutzt bzw. liegt brach. Es handelt sich um den Ortskern von Korschenbroich. Planungsrechtlich gilt der Bebauungsplan Nr. 10/10 „Ortskern/Hannenbrauerei“ mit seinen Änderungen.

### 2.7.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im Privateigentum.

### 2.7.4 Umfeld Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Korschenbroich. Im Planumfeld sind Wohnnutzungen, Einzelhandel und Gewerbe vorhanden.

### 2.7.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzende Brauereistraße erschlossen. In rund 750 m Entfernung liegt der S-Bahnhof Korschenbroich mit Anschluss an Neuss, Düsseldorf und Mönchengladbach.

### 2.7.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler, jedoch im Umfeld. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.

### 2.7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Umfeld des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach. Es ist nicht auszuschließen, dass Beeinträchtigungen durch Fluglärm auftreten.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Störfallbetriebes.

### 2.7.8 Altlasten/Bodenschutz



Abbildung 4: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Grappa-Online, Zugriff am 16.07.2018, ohne Maßstab.

Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

### 2.7.9 Geophysik

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen 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).



### **2.7.10 Baugrundverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

### **2.7.11 Grundwasser**

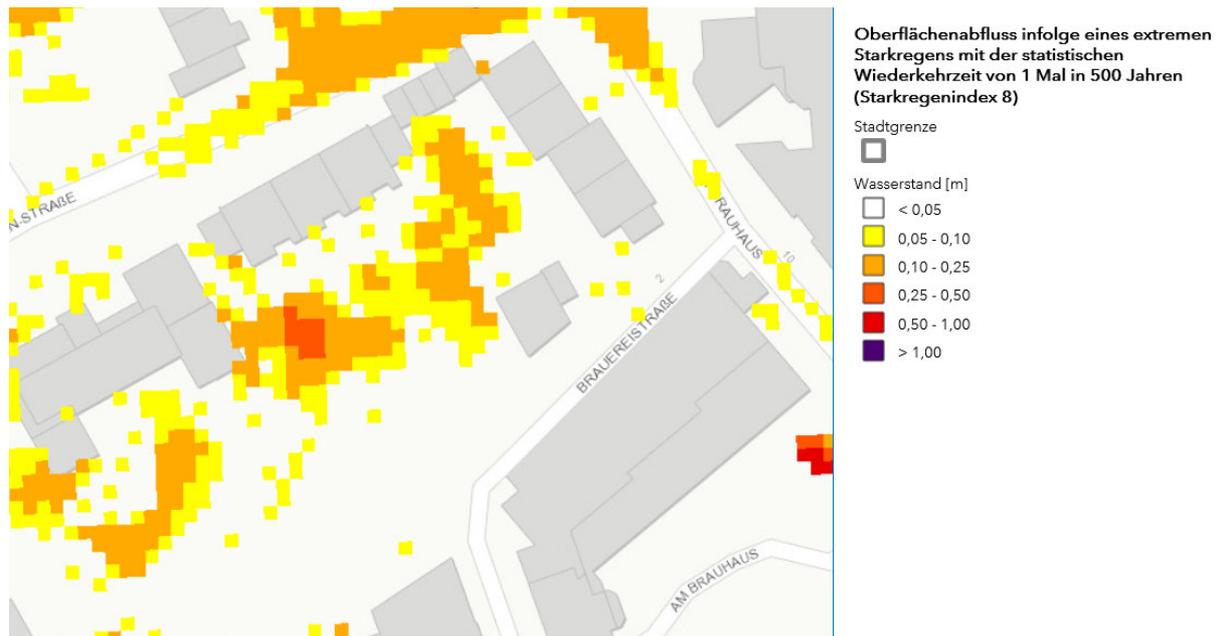
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Beeinflussungen sind nicht auszuschließen.

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 <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/grundwasser/grundwasserstand/>.

Es wird auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen, dem Einbau von industriellen Nebenprodukten und der Nutzung von Erdwärme für Heizung/Klimaanlagen hingewiesen.

### 2.7.12 Starkregenereignisse



**Abbildung 5:** Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Städtischer Abwasserbetrieb Korschenbroich, <http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8>, Zugriff am 08.10.2018.

Die Starkregengefahrenkarte weist im nördlichen Bereich des Plangebietes einen Tiefpunkt auf, so dass sich das Oberflächenwasser hier sammelt. Für Baugrundstücke, für die eine Ableitung von Niederschlagswasser in angrenzende Grün- oder Verkehrsflächen nicht möglich ist, wird eine Profilgestaltung des Geländes empfohlen, die bei Starkregenereignissen als Puffer dienen kann bis eine Ableitung auf die Straßenverkehrsfläche erfolgt oder eine natürliche Versickerung eintritt.

### 2.7.13 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel 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.

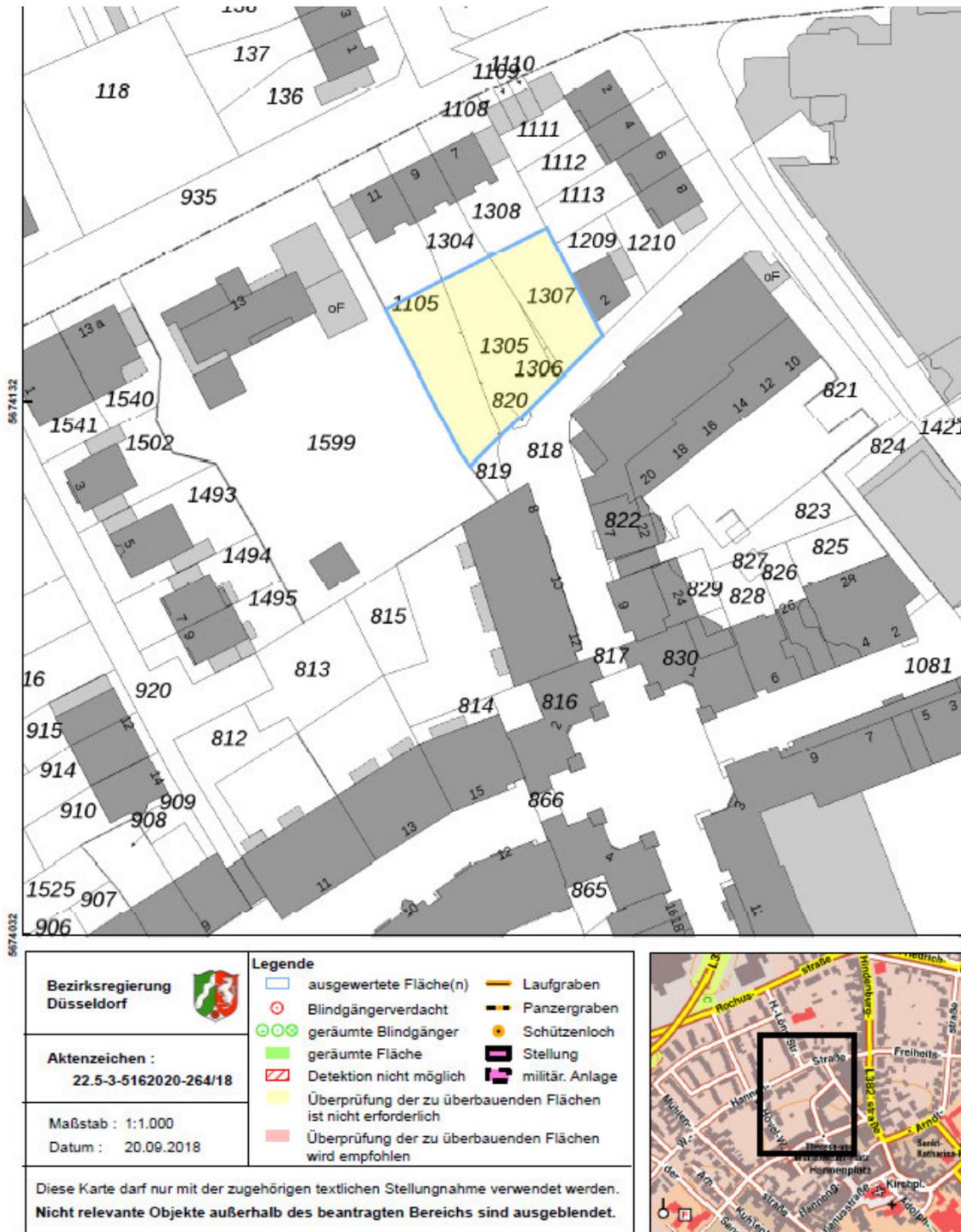


Abbildung 6: Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 20.09.2018.

### **3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)**

#### **3.1 Grundzüge und Ziele der Planung**

Ziel der 2. Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen an Wohngebäude in zentraler Lage.

#### **3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **3.2.1 Art der Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund des Planungsanlasses gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgenommen sind Gartenbaubetriebe aufgrund des nötigen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund der zu erwartenden Belastungen bestehender und geplanter Wohnbebauung.

##### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäudehöhe wird auf ein Maß begrenzt, das bereits in der umgebenden Bebauung vorhanden ist, um die städtebauliche Entwicklung im bestehenden Rahmen zu belassen. Die Geschossigkeit wird aus dem gleichen Grund auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt, um der zentralen Lage im Ortskern von Korschenbroich gerecht zu werden und die Neubebauung der umliegenden Bebauung anzupassen. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 1,5 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine bauliche Ausnutzung ermöglicht, die dem Zweck des Wohnens dient. Entsprechende Freibereiche sollen so zusammenhängend erhalten bleiben.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig, um eine Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern.

##### **3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die geschlossene Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur und der Grundstückszuschnitte und wird daher festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird dem Planungsanlass entsprechend festgesetzt. Die Baufelder sind so dimensioniert, dass sie dem jeweiligen Bauwilligen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Um dem späteren Eigentümer die Errichtung z.B. von Balkonen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, dürfen untergeordnete Bauteile die gartenseitige Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.

##### **3.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind ergänzend zu den Baufenstern auch ausnahmsweise in den Bereichen zwischen Baufenster und Straße zulässig. In den übrigen Bereichen sind Stellplätze und Garagen aus gestalterischen und landschaftspflegerischen Gründen ausgeschlossen. Dies dient der Freihaltung der restlichen Grundstückflächen von Stellplätzen.

Durch um mindestens 5 m zurückversetzte Garagen werden zusätzliche Aufstellflächen für Pkws ermöglicht, die jedoch bauordnungsrechtlich nicht als Stellplätze angerechnet werden können.

### **3.2.5 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN).

### **3.2.6 Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde gewählt, um eine Entwicklung dem Planungsanlass entsprechend zu ermöglichen.

## **3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.3.1 Einfriedungen**

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen dient der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes und berücksichtigt die gestalterischen Belange. Nicht geschlossene oder eingegrünte Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Gleichzeitig werden dadurch die gewünschten Blickbeziehungen freigehalten.

## **3.4 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Als Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden die unter Kapitel 2 erläuterten wesentlichen Vorbelastungen und Rahmenbedingungen aufgenommen.

## **3.5 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

## **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Stadt ist bestrebt, im gesamten Stadtgebiet eine Versorgung mit breitbandigen Internetanschlüssen sicher zu stellen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird frühzeitig Kontakt mit den örtlichen Leitungsbetreibern aufgenommen.

Das Plangebiet ist 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.

## **3.7 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

### **3.7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erfolgt dementsprechend nicht. Gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt.

### **3.7.2 Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das entsprechende Artenschutzprotokoll im Anhang verwiesen.



Die Entfernung von Hecken, Gehölzen und Bäumen sowie flächenhafte Baufelddräumungen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.

### **3.7.3 Baumschutzsatzung**

Für zur Fällung vorgesehene Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von einem Meter über dem Boden, sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Korschenbroich zu beachten.

### **3.7.4 Klimaschutz/Energieeinsparung**

Bei der Vorhabenrealisierung ist die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Die Bauherren haben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wie sie die Vorgaben der EnEV einhalten. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine weitergehenden Vorgaben macht.

Der Bebauungsplan enthält aber Festsetzungen, die die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien begünstigen. Die Anordnung der Baufenster ermöglicht eine flexible Ausnutzung. Die Möglichkeit zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze und der zulässigen Höhe auch zur Nutzung regenerativer Energien sollen Anreize zur Realisierung dieser Energieversorgungen bieten.

### **3.8 Realisierung der Planung**

Erschließungs- und Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Neubaumaßnahmen zumindest teilweise zügig umgesetzt werden. Hierzu liegen bereits Bauanträge vor.

### **3.9 Haushaltswirksamkeit der Planung**

Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Antragssteller übernommen. Bodenordnende und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



## 4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

### 4.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf, 2018.
- Erftverband, Hydrologie und Wasserversorgung (1999): Gebiete/ Bereiche mit Flurabständen von 0-3m im Stadtgebiet Korschenbroich, Stand Oktober 1955, Maßstab:1:25.000.
- 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 Kreis Neuss, Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Kreis Neuss (1998): Kataster über Altstandorte u. Altablagerungen, im Maßstab 1:5.000. Hrsg.: Kreis Neuss, Amt f. Umweltschutz. Grevenbroich
- Rhein-Kreis Neuss (o. A.): Digitale Bodenbelastungskarte Rheinkreis Neuss. Plot für das Stadtgebiet Korschenbroich 1:15.000.
- Stadt Korschenbroich (1982):Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (2005): Stadtentwicklungskonzept 2004-2015.

### 4.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab. .	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Grappa-Online, Zugriff am 16.07.2018, ohne Maßstab.....	8
Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Städtischer Abwasserbetrieb Korschenbroich, <a href="http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8">http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8</a> , Zugriff am 08.10.2018. ....	10
Abbildung 6: Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 20.09.2018.....	11

### 4.3 Speicherort

Q:\Amt61\Stadtplanung\Bauleitplanung\Bebauungsplanung\10-10 Ander.10-10 (Hannen)\10-10-2Ä-2019-02-27-RK-Brauereistraße\Begründung und Tefe\10-10-2Ä\_Begründung\_wd.docx



## 5 Anlage Protokoll Artenschutzprüfung

### A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/10 „Ortskern/Hannen-Brauerei“</u>	
Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Korschenbroich</u> Antragstellung (Datum): <u>16.07.2018</u>	
Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen für Wohngebäude in zentraler Lage erreicht werden. Es wird inhaltlich auf die Begründung zur 2. Änderung des B-Planes verwiesen.	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nur in geringem Umfang.	