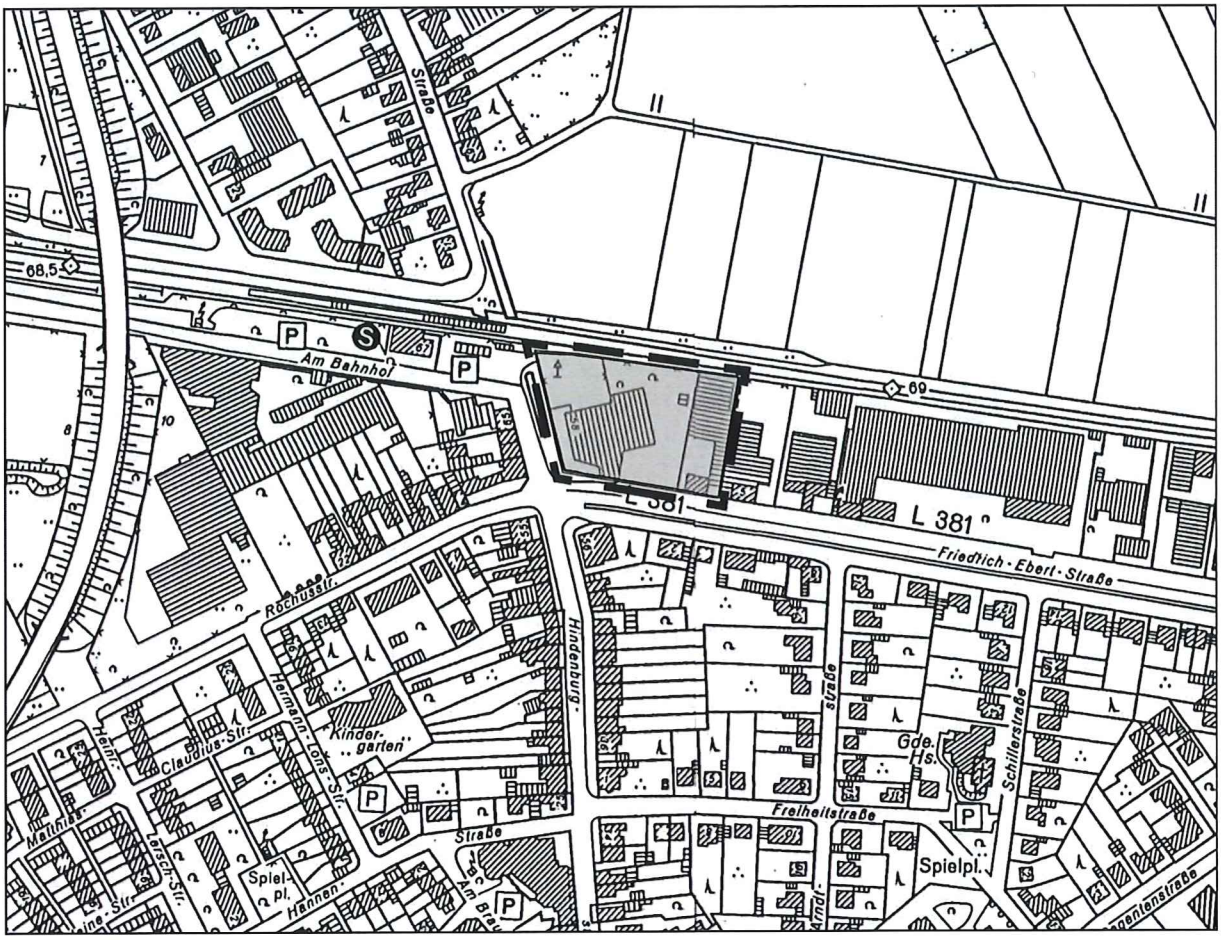
STADT
KORSCHENBROICH

Bebauungsplan Nr. 10/36
"Senioreneinrichtungen Am Bahnhof"

Begründung



Übersichtsplan (ohne Maßstab) 17. Januar 2013 Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Planverfasser: BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Stadt Korschenbroich
Bebauungsplan Nr. 10/36
"Senioreneinrichtungen Am Bahnhof"

Inhalt

1. Einleitung 3

1.1. Planungsanlass und Planungsziele 3
1.2. Aufstellungsverfahren 4
1.3. Planungsänderungen nach der ersten Offenlage 4
1.4. Gesetzliche Grundlagen 5
1.5. Räumlicher Geltungsbereich 5
1.6. Übergeordnete Planung 6
1.7. Räumliche und strukturelle Situation 7

2. Inhalte des Bebauungsplans 10

2.1 Grundzüge der Planung 10
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
2.2 Umweltbelange/Natur und Landschaft 14
2.3 Artenschutz 16
2.5 Erschließung 17
2.6 Ver- und Entsorgung 17
2.7 Immissionsschutz 18
2.8 Flächenbilanzierung 23
2.9 Realisierung der Planung 23
2.10 Haushaltswirksamkeit der Planung 23
2.11 Gutachten 23

Anlage 23

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) 23

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
B-Plan	Bebauungsplan
UP	Umweltprüfung (nach BauGB)
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung (nach UVPG)
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
TÖB	Träger öffentlicher Belange
ha	Hektar

1. Einleitung

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Die Stadt Korschenbroich beabsichtigt zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Gesundheits- und Pflegedienstleistungen sowie zur Stärkung der Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten in der Kernstadt den Bebauungsplan Nr. 10/36 "Senioreneinrichtungen Am Bahnhof" aufzustellen. Das Plangebiet ist knapp 8.000 m² groß und umfasst die vom städtischen Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung sowie dem kommunalen Abwasserbetrieb und der Stadtpflege genutzten Bereiche zwischen der Eisenbahnlinie, Hindenburg- und Friedrich-Ebert-Straße. Es liegt somit in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Korschenbroich, den Abwasserbetrieb und den Pflegebetrieb zu verlegen und das Grundstück einer innerstädtischen Wohnnutzung für Senioren zuzuführen. Zum Anderen entspricht die Grundstücksnutzung "Bauhof" aufgrund der innerstädtischen Lage und unmittelbaren Nähe zum Bahnhof nicht den Entwicklungszielen der Stadt Korschenbroich, die Innenentwicklung der Stadt durch die Nachverdichtung untergenutzter oder brachliegender Flächen in städtebaulich integrierten Lagen zu stärken. Die Schaffung von Wohnraum für ältere Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt auf dem Betriebsgeländes der Eigenbetriebe würde hingegen den Stadtentwicklungszielen entsprechen und dem demographischen Wandel der Stadt Rechnung tragen, der durch eine relative Zunahme der Altersgruppen 50-64 Jahre und 65-79 Jahre gegenüber den jüngeren Altersgruppen in den kommenden Jahren gekennzeichnet ist *(vgl. Demographiebericht Korschenbroich "Altersgruppenverteilung 2003-2020"; Bertelsmann-Stiftung, 2006).*

Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 10/36 dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Sondergebietes zur Errichtung einer Wohnanlage für Senioren in der Kernstadt Korschenbroichs. Mit der Wohnanlage sollen Miet- und Eigentumswohnungen sowie ein Pflegeheim und ergänzende Serviceeinrichtungen für Senioren angeboten werden. Zu den Angeboten zählen auch Gesundheits- und Pflegedienstleistungen wie Arztpraxen, Apotheken und weitere Einrichtungen, die die Seniorenwohnanlage funktional ergänzen. Die Planung entspricht somit dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sowie der Zielsetzung des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB, der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung zu tragen. So führt die Stadt mit der Planung ihr Ziel der Schaffung von Wohnraumangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in zentraler Lage fort, das mit der Errichtung der Reihenhaussiedlung "Wohnpark Altes Alux Werk" in der Bahnhofstraße (B-Plan Nr. 10/34 "Am Bahnhof") begonnen wurde. Mit der Bebauung eines innerörtlichen bereits erschlossenen und baulich untergenutzten Areals verfolgt die Stadt Korschenbroich auch das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel (§ 2 Abs. 2 BauGB). Ferner trägt die Planumsetzung zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).

Alternativen zur Planung

Ein alternativer und verfügbarer Standort für eine Senioreneinrichtung in der geplanten Größenordnung besteht in der Kernstadt Korschenbroich nicht. Die Alternativen zu dem Sondergebiet " Senioreneinrichtung " wären der Fortbestand der gewerblichen Nutzung oder eine gewerbliche Brachfläche für den Fall der Verlagerung des Abwasserbetriebes und des Pflegebetriebes. Mit einer Senioreneinrichtung wird hingen das Angebot an Wohnungen und Dienstleistungen für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt erhöht. Zudem wird der Bahnhofsbereich und somit der Stadteingang durch einen Neubau städtebaulich aufgewertet.

1.2. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Nutzung von bereits baulich in Anspruch genommenen innerstädtischen Flächen dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") erfolgen. Die Aufstellung nach § 13a BauGB ist möglich, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und mit der Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP nach der Anlage 1 zum UVPG bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet werden. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Im beschleunigten Planverfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist für diese Planung der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wird.

Beteiligung

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) abgesehen werden. Dennoch wurden im Vorfeld des Planverfahrens in Form einer Einwohnerversammlung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und in einem Behördentermin eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB durchgeführt.

1.3. Planungsänderungen nach der ersten Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Die Änderungen umfassen:

- Aufnahme einer zeichnerischen Festsetzung für eine Fläche für Versorgungsanlagen in einer Größe von 3 x 6 m am östlichen Plangebietsrand. Hier soll eine Trafostation entstehen;
- Anpassung der Baugrenzen am östlichen Plangebietsrand aufgrund der Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen, so dass Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge passieren können;

- Aufnahme einer zeichnerischen Festsetzung "Kfz-Ein- und Ausfahrt" am westlichen Plangebietsrand im Bereich der derzeit bestehenden Plangebietszufahrt;
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung, dass Ein- und Ausfahrten für Kfz nur in dem zeichnerisch hierfür festgesetztem Bereich zulässig sind;
- Aufnahme einer zeichnerischen Festsetzung, dass in dem Sondergebiet für den Bereich der stationären Pflegeplätze ein Geschossflächenanteil von maximal 40% der realisierten oberirdischen Gesamtgeschossfläche zulässig ist;
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung, dass die Anlage von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nur unterirdisch zulässig ist;
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum schalltechnischen Immissionsschutz, die einen einzuhaltenden Innenraumpegel für Räume in den Gebäuden bestimmt.

Aufgrund der oben genannten Planänderungen, wurde der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben somit die Gelegenheit erhalten, eine Stellungnahme zu den Planänderungen abzugeben.

1.4. Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
BauNVO 1990	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzVO	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)
BauO	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (GV.NRW. S. 729)
GO	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, i.d.F.d.B.v. 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV. NRW. S. 436)

1.5. Räumlicher Geltungsbereich

Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/36 "Senioreneinrichtungen Am Bahnhof" wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gleisstrecke der Eisenbahnstrecke "Neuss-Mönchengladbach",
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 22 der Flur 16, Gemarkung Korschenbroich, (Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 5),
- im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße und

- im Westen durch die Hindenburgstraße
  (vgl. auch zeichnerische Abgrenzung auf dem Deckblatt sowie Abb. 3).

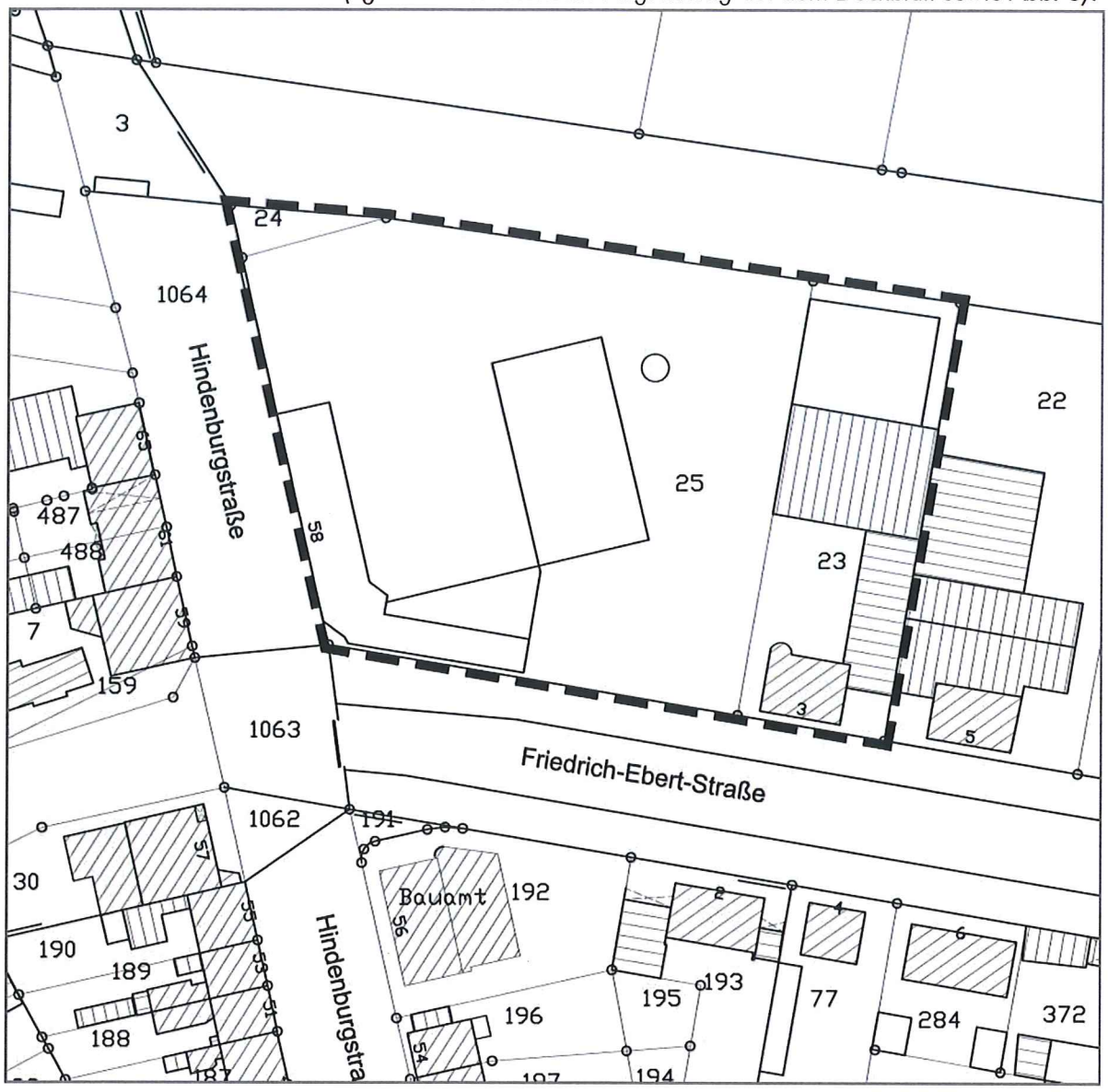


Abb.3: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10/36 "Senioreneinrichtungen Am Bahnhof"

1.6. Übergeordnete Planung

Regionalplanung

GEP 99

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Seitens der Bezirksregierung wurden in der landesplanerischen Stellungnahme keine Bedenken gegen die Planaufstellung geäußert.

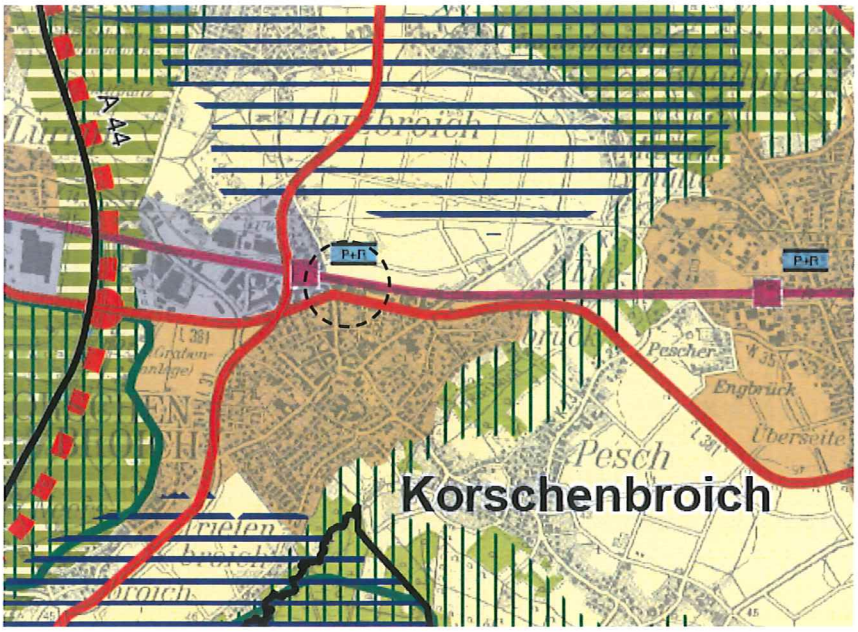


Abb. 4: Ausschnitt GEP 99 mit Plangebiet (schwarze Umrandung)

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Korschenbroich für das Plangebiet ist eine gewerbliche Baufläche. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

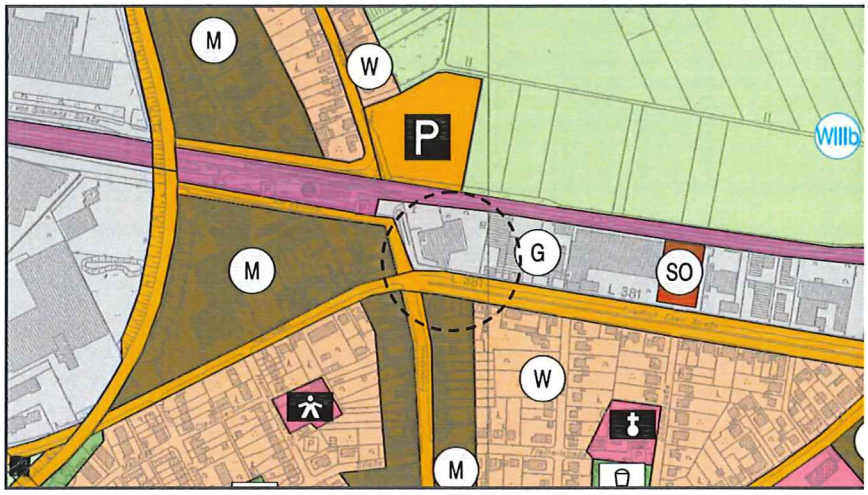


Abb. 5: Ausschnitt FNP Korschenbroich mit Plangebiet (schwarze Umrandung)

BauNVO 1990

Für den Bebauungsplan Nr. 10/36 "Senioreneinrichtungen Am Bahnhof" gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

1.7. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und Anbindung im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt knapp 100 m östlich des Bahnhofs Korschenbroich. Bis zum Kirchplatz der Stadtmitte beträgt die Entfernung rd. 500 m. Das Gebiet wird über die Hindenburgstraße erschlossen. Es umfasst die Flurstücke 23, 24 und 25 der Flur 16, Gemarkung Korschenbroich und ist rd. 8.000 m² groß.

Aktuelle Nutzung

Innerhalb des Plangebietes bestehen für den Planbereich der zukünftigen Senioreneinrichtungen das Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung der Stadt Korschenbroich sowie die Gebäude des Abwasserbetriebs und der Stadtpflege der Stadt Korschenbroichs. Eine zusätzliche bauliche Anlage ist ein Silo der Eigenbetriebe. Im Gebäude des Amtes für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung (Hindenburgstraße 58) sind des Weiteren eine Beratungsstelle des Diakonischen Werkes Neuss sowie eine Nebenstelle des Jobcenters des Rhein-Neuss-Kreis untergebracht. Die weiteren Flächen werden als offene Lager für Kies und Sand sowie als Stellplätze für die Kraftfahrzeuge der oben genannten kommunalen Betriebe genutzt.

Planungsrecht B-Plan Nr. 10/18

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 10/18 "Gewerbegebiet Friedrich-Eberstraße" im Stadtteil Korschenbroich sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans. Der B-Plan setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Mit der 2. Änderung erfolgte ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet mit festgelegten Ausnahmen. Zum Immissionsschutz enthält der Bebauungsplan gemäß Beschluss des Rates der Stadt Korschenbroich vom 21.12.1993 folgende textliche Festsetzung:

"In den Teilgebieten 1 und 2 sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschossen.

Ausnahmsweise können in den Teilgebieten 1 und 2 Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird, oder wenn nach neueren Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zuläßt."

Umfeld

Die Umgebung des Plangebietes ist durch den Bahnhof sowie durch zwei- bis dreigeschossige Häuser mit Geschäfts- und Wohnnutzungen geprägt. In der Straße "Am Bahnhof" besteht eine zweigeschossige Reihenhaussiedlung. Östlich grenzen an das Plangebiet ein Musikhaus mit Musikschule und ein Handelsbetrieb für Sportartikel. Hieran östlich angrenzend bestehen eine Anwaltskanzlei, ein Bürogebäude, ein Fitnessstudio, eine Tanzschule, ein Möbelgeschäft sowie ein Textil-Outlet-Store.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10/18 schränken die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit bereits so ein, dass keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Topographie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und befindet sich in einer Höhe von ca. 43,5 m ü.NN. Es bestehen keine Oberflächengewässer.

Altlasten

Im Dezember 2010 wurde durch das Ingenieurbüro Gell & Partner GbR im Auftrag der Stadt Korschenbroich eine Altlastenerkundung mit gutachterlicher Stellungnahme für das Plangebiet erstellt. Es wurden an insgesamt sechs Stellen Rammkernbohrungen ø 80/60 mm zur Altlastenerkundung sowie zur Gewinnung von Bodenproben für chemische Untersuchungen niedergebracht. Alle Rammkernbohrungen wurden bis in eine Tiefe von 3,0 m unter der Geländeoberkante geführt.

Im Ergebnis der Altlastenerkundung wurde festgestellt, dass sich der Oberboden und die Oberflächenbefestigung unauffällig darstellen und es keiner weiteren Überprüfung bedarf. Sollten dennoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- 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.

Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Baugrundverhältnisse

Im April/Mai 2012 wurde durch die JAGAU Ingenieurbüro GmbH & Co. KG ein Baugrund- und Gründungsgutachten für das Plangebiet erstellt. Das Gutachten basiert auf der Planung einer dreigeschossigen Senioreneinrichtung mit zusätzlichem Dachgeschoss und Tiefgarage. In Bezug auf die beabsichtigte Ausführung des Vorhabens wurde berücksichtigt, dass über Schwingungen kaum Störungen in die Bauten eingetragen werden. Das gilt besonders für die Bahntrasse, die auf der Nordseite der Anlage Mönchengladbach im Westen mit Neuss/Düsseldorf im Osten verbindet (vgl. auch Erschütterungsgutachten).

Das Plangebiet ist in Teilstücken gepflastert. Dazu wurden Betonpflaster und Betonplatten verwendet. Im Rahmen der Untersuchung der Baugrundverhältnisse wurden im Weiteren Bohrungen zur Gewinnung von Bodenprofilen vorgenommen. Die Ergebnisse der Bohrungen sind dem Gutachten zu entnehmen. Es wurde festgestellt, dass im Boden des Plangebietes gut tragfähige Erdstoffe bestehen. Im Ergebnis der Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse können auf dem im Gutachten dargelegten Planum die Gebäude der Seniorenresidenz sicher auf Einzel-, Streifenfundamenten in Verbindung mit Sohlplatten flach gegründet werden. (Für weitere Informationen vgl. JAGAU Ingenieurbüro GmbH & Co. KG; Baugrund- und Gründungsgutachten; 08.05.2012).

Grundwasser

Mit den Baugrunderkundungen vom 24. April 2012 wurde Grundwasser in 3,9 m bis 4,3 m Tiefe unter OK-Gelände im Südosten auf ca. NN +39,6 m und nach Nordwesten auf ca. NN +39,4 m fallend nivelliert. Die jetzt ausgeführten Bohrungen zeigen auf, dass das Grundwasser von Südosten nach Nordwesten in den kiesigen Böden sickert. Die Wasserstände unterliegen in Abhängigkeit von der Dauer und der Intensität der Niederschläge jahreszeitlichen Schwankungen. Das Grundwasser kann in ungünstigen Zeiten bis etwa 3 m unter OK-Gelände steigen. Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Es sollte berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg

zu erwarten. Vor diesem Hintergrund enthält der Bebauungsplan einen Hinweis darauf, dass bei Planungen von Unterkellerungen unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen ist. Informationen hierzu sind auf der Homepage www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm. einzusehen. Die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten.

Erschütterungen

Zur Feststellung der auftretenden Erschütterungsimmissionen durch die angrenzende Bahntrasse wurde durch die Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, ein Gutachten erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden Erschütterungsmessungen auf dem Baugrundstück und ergänzend im bestehenden Verwaltungsgebäude Hindenburgstraße durchgeführt. Die Daten dienen als Grundlage für die Prognose der in den zukünftigen Gebäuden auftretenden Schwingungswerte. Beurteilungsgrundlage für Erschütterungen ist die DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden".

Bei den Messungen wurden durch Regional- und Güterzüge spürbare Erschütterungen sowohl im Gelände als auch im bestehenden Gebäude gemessen. Die deutlich häufiger verkehrenden S-Bahnen rufen geringere Erschütterungen hervor. Da die zukünftigen Gebäude näher zum Gleis liegen werden als die heutigen Gebäude und zudem eine sensiblere Nutzung geplant ist, sind Minderungsmaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens an den Gebäuden erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Inhalte des Bebauungsplans

2.1 Grundzüge der Planung

Entwurf Seniorenresidenz

Als planerische Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept zur Errichtung einer Senioreneinrichtung im Plangebiet erstellt. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Blockrandbebauung mit drei Gebäuden in Form von Stadthäusern vor. Die Gebäude sind miteinander verbunden, so dass im Norden parallel zur Eisenbahn, im Westen parallel zur Hindenburgstraße und im Süden parallel zur Friedrich-Ebert-Straße eine Riegelbebauung entsteht. Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich im Bereich der schon existierenden Einfahrt zum Bauhof am nordwestlichen Plangebietsrand und erfolgt somit über die Hindenburgstraße. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans ist nur an dieser Stelle eine Zu- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge zulässig. Dies gilt auch für den Anlieferverkehr der Senioreneinrichtung. Die Häuser im städtebaulichen Entwurf verfügen über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss unter flachgeneigten Walmdächern. Im Zentrum des Entwurfs befindet sich ein gestalteter Innenhof, der als Aktivpark der Begegnung, dem Aufenthalt und der Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner dient. Dieser Freiraumbereich wird aufgrund der umgebenden Riegelbebauung vor Schallimmissionen weitestgehend geschützt.

Alle Kfz-Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage über die Zufahrt von der Hindenburgstraße aus untergebracht. Die fußläufigen

Haupteingänge erfolgen über die Hindenburgstraße und über die Friedrich-Ebert-Straße. Der Haupteingang Hindenburgstraße führt in der städtebaulichen Konzeption auch zur Lobby, zur Cafeteria und den Dienstleistungen der Senioreneinrichtung.

Da der Bebauungsplan einen Angebotsbebauungsplan darstellt und daher keine Baukörper festgesetzt werden, sind für die Senioreneinrichtung im Plangebiet grundsätzlich auch andere Gebäudestellungen, als in dem städtebaulichen Entwurf aufgezeigt, möglich. Der erarbeitete städtebauliche Entwurf zeigt jedoch, wie durch Baukörperanordnung schallreduzierte Freiräume entwickelt werden können.

Nutzungskonzept

Die Planungen des potenziellen Investors sehen für das Plangebiet ca. 70-90 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und ca. 60-80 Einheiten für pflegebedürftige Senioren vor. Die Wohnungen sollen in alten- und behindertengerechter Bauweise errichtet werden. Das Konzept sieht weiter ein differenziertes Leistungsangebot für die Bewohner vor, zu der auch u.a. Arztpraxen und Apotheken gehören. Ergänzend sollen Therapie- und Gesundheitsdienstleistungen sowie neben der Cafeteria auch ein Kiosk und ein Friseur angeboten werden. Zum weiteren Angebot zählen auch Schulungs- und Seminarräume. Die Nettogeschossfläche in den Vollgeschossen beträgt in der Planung des potenziellen Investors ca. 10.000 m².

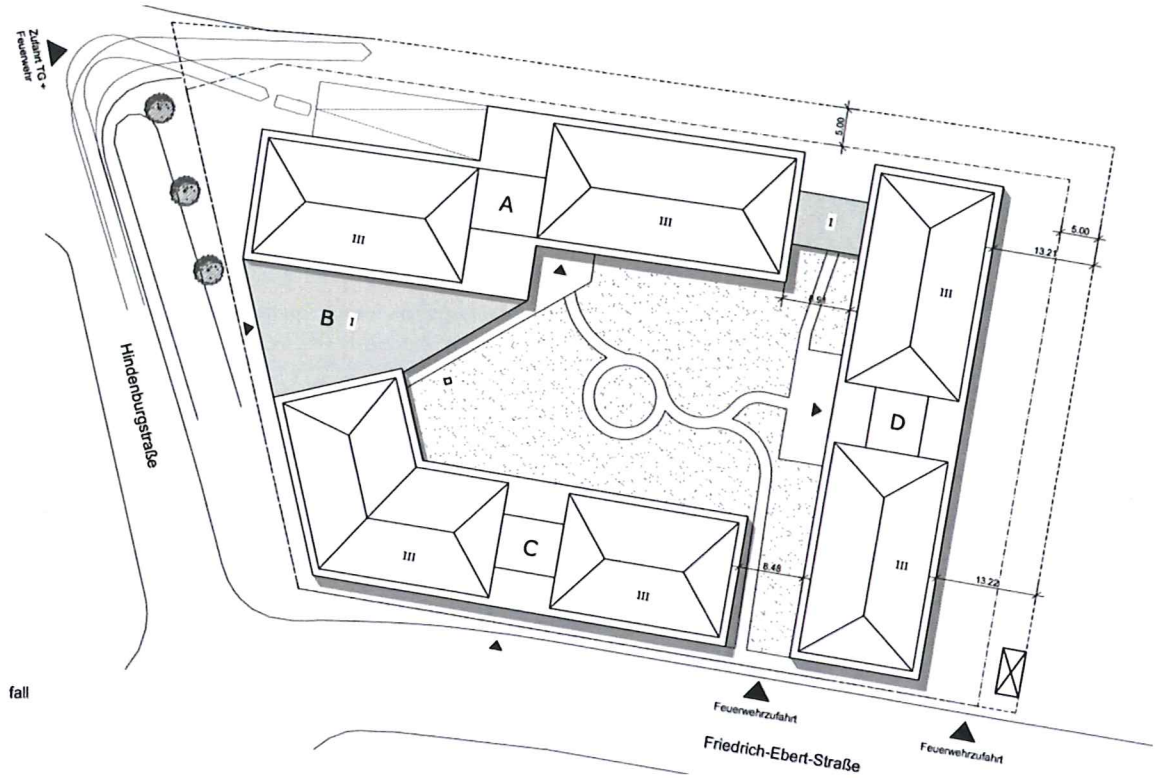


Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf für eine Senioreneinrichtung am Bahnhof Korschenbroich (Stand 10/2012)

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Seniorenwohnen und -pflege vorgesehen. Zulässig sind alle im direkten Zusammenhang einer Senioreneinrichtung stehenden Haupt- und

Nebennutzungen. Die Festsetzung eines Sondergebietes ermöglicht eine für eine Senioreneinrichtung zielgerichtete Definition der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Denn die Stadt Korschenbroich beabsichtigt an diesem innerstädtischen Standort speziell Wohnungsangebote mit ergänzenden Dienstleistungen für die Bevölkerungsgruppe der Senioren zu schaffen. Es soll daher kein Wohngebiet entwickelt werden, wenngleich aufgrund der überwiegenden Nutzung "Seniorenwohnen" die Schallschutzanforderungen sich an einem allgemeinen Wohngebiet orientieren. Es wird daher im Sinne der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Sondergebiet ein Störungsgrad und Schutzanspruch entsprechend einem "Allgemeinen Wohngebiet" festgesetzt. Über die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass für die besonders sensiblen Nutzungen im stationären Pflegebereich in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 25 dB(A) in Anlehnung an die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu gewährleisten ist. Dieser Innenraumpegel entspricht den Schutzansprüchen eines Krankenhauses oder einer reinen Pflegeeinrichtung.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes kann, entsprechend der Zielsetzung der Stadt Korschenbroich, das Wohnungsangebot auf die Bevölkerungsgruppe der Senioren ausgerichtet werden. Angebote für das allgemeine Wohnen in innerstädtischer Lage wurden in jüngster Zeit mit der Errichtung der Reihenhaussiedlung "Am Bahnhof" geschaffen. Hier wurden 35 Häuser mit Wohnungen von 81 bis 141 m² Wohnfläche errichtet.

Im Sondergebiet Seniorenwohnen und -pflege sollen folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig sein:

- eine Seniorenwohnanlage mit Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie mit stationären Pflegeplätzen und Tagespflege,
- der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
- Arztpraxen, Apotheken, Optiker und sonstige medizinische Einrichtungen und medizinische Handelsbetriebe,
- Freizeiteinrichtungen für Senioren,
- Cafés, Hausbistros, Kioske,
- Wohnungen für Bedienstete und
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen.

Die vorgenannten Nutzungen und Einrichtungen ermöglichen ein selbstbestimmtes Wohnen in zentraler Lage, bieten aber auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme stationärer Pflegeplätze oder der Tagespflege für die Gruppe der Senioren, denen eine Selbstversorgung und eigene Haushaltsführung nicht mehr möglich ist. Ergänzende Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf Senioren ausgerichtet sind, erhöhen die Attraktivität und den Komfort des Wohnstandortes für Senioren, da durch die Bündelung vor Ort die Bewohner keine weiten Wege auf sich nehmen müssen. Dies gilt insbesondere für die medizinische Versorgung, denn mit einem höheren Alter nimmt die Bedeutung einer ärztli-

chen Versorgung vor Ort zu. Daher sind im Sondergebiet auch Arztpraxen sowie Apotheken, Optiker und weitere medizinische Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Zulässigkeit der vorgenannte Nutzungen sowie auch von Cafés, Hausbistros und Kioske erhöht die Wohnqualität in der Seniorenwohnanlage, kommt aber auch allen anderen Bewohnern der Stadt Korschenbroich zugute. Sie führen zu einer Aufwertung und höheren Nutzungsvielfalt an diesem innerstädtischen Standort in Bahnhofsnähe, der bislang durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl 0,6, die maximale Geschossigkeit (III Vollgeschosse) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe 12,5 m und Firsthöhe 14,0 m) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,6 stellt eine maßvolle und angemessene Verdichtung des Grundstücks dar, wie sie üblicherweise in innerstädtischen Lagen oder auch mischgenutzten Gebieten vorgenommen wird. Mit der GRZ von 0,6 lassen sich alle Gebäude entsprechend des städtebaulichen Entwurfs für eine Senioreneinrichtung errichten. Gegenüber der bislang im Bebauungsplan Nr. 10/18 zulässigen GRZ von 0,8 erfolgt eine deutliche Reduzierung und damit geringere Bodenversiegelung.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen sowie über die Festsetzung einer Trauf- und einer Firsthöhe geregelt. Sie leitet sich aus dem geplanten Vorhaben ab und fügt sich städtebaulich in die umgebende Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße und der Hindenburgstraße ein, in denen auch gemischt genutzte Gebäude mit drei Geschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss stehen. Die Festlegung von Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe führt zu einem homogenen Erscheinungsbild des neuen Gebäudeensembles.

Für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der Firsthöhe um bis zu 1,5 m zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den haustechnischen Anforderungen an das Gebäude sowie neuen Techniken der Energieeinsparung Raum zu geben.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wahl des Bezugspunktes "öffentliche Verkehrsfläche" lässt sich vor Ort am besten nachvollziehen und ermöglicht einen einfachen Umgang mit der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen.

In dem Sondergebiet "Seniorenrichtungen Am Bahnhof" ist für den Bereich der stationären Pflegeplätze ein Geschossflächenanteil von maximal 40% der realisierten oberirdischen Gesamtgeschossfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass in dem Plangebiet keine ausschließliche Pflegeeinrichtung errichtet werden kann. Denn es ist Ziel der Stadt Korschenbroich, an diesem Standort unterschiedliche Wohnungsangebote für Senioren sowie auch das Seniorenwohnen ergänzende Nutzungen anzubieten. Die Reduzierung auf 40% stellt sicher, dass mehr als die Hälfte der oberirdi-

schen Geschossfläche durch andere Nutzungen der Senioreneinrichtung ausgefüllt werden können.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die der Senioreneinrichtung ausreichend Möglichkeiten zur Platzierung der baulichen Anlagen gewähren. Dabei werden Mindestabstände zu der östlichen angrenzenden Bebauung und zur nördlichen Grundstücksgrenze von 5,0 m eingehalten. Am östlichen Plangebietsrand springt die Baugrenze im Bereich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen auf 8,0 m auf einer Länge von rd. 23 m zurück, damit ein Rettungsfahrzeug im Notfall ausreichend Platz hat, um die Versorgungsanlage zu passieren.

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen verläuft die Baugrenze ohne Abstand entlang der Flurgrenze, so dass eine der zentralen Lage angemessene straßenraumbegleitende Bebauung möglich ist. Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist nur unterirdisch zulässig, um die Senioreneinrichtung von zusätzlichem Kraftfahrzeuglärm freizuhalten. Für die unterirdischen Stellplätze ist ein Überschreiten der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zulässig, damit eine bessere Ausnutzung und Grundrissgestaltung einer Tiefgarage erfolgen kann. Nachbarliche Belange werden hierdurch nicht negativ beeinflusst.

Abweichende Bauweise

Für das Sondergebiet der "Senioreneinrichtungen Am Bahnhof" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet zum einen in seiner gesamten Breite ausgenutzt und zum anderen durch die Baukörperstellung ein ruhiger innerer Freiraumbereich ermöglicht werden soll.
Eine geschlossene Bauweise wird nicht festgesetzt, da im Plangebiet keine Grenzbebauung erfolgen soll, denn ansonsten müsste an den bestehenden Gewerbebau an der östlichen Grundstücksgrenze angeschlossen werden. Die unterschiedlichen Nutzungen "Senioreneinrichtung" und "Gewerbebetrieb" sowie auch die differierenden Gebäudehöhen würden ansonsten zu einem städtebaulich unbefriedigenden Ortsbild führen, so dass ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden eingehalten werden soll.

2.2 Umweltbelange/Natur und Landschaft

Bestand Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planaufstellung hat am 27.04.2012 und 09.05.2012 eine Begehung des Plangebietes hinsichtlich der auf dem Gelände vorkommenden Gehölze stattgefunden. Als ein ökologisch prägendes Element wurde eine mit Rosskastanien bestandene Rasenfläche aufgenommen. Die Rosskastanien haben einen Stammumfang von bis zu 0,3 m. Ferner finden sich noch einige kleinflächige Grünanlagen, die vornehmlich mit standortfremden Sträuchern und neuzeitlichen Zierbeeten bepflanzt sind. Weitere Bäume im Plangebiet sind drei Stadtbirnen und zwei Zierkirschen. Außerhalb des Plangebietes stehen straßenbegleitend zur Hindenburgstraße drei Linden und ein Ahornbaum. Die Linden sind eingebettet in einen Grünstreifen, bestehend aus Bodendeckern.

Folgende Arten konnten festgestellt werden:

Artname (deutsch)	wissenschaftl.	Sonstiges
<u>Bäume</u>	Tilia spec.	
Linde	Aesculus hippocastanum	
Roßkastanie	Pyrus calleryana "Chanticleer"	
Stadtbirne	Prunus serrulata "Kanzan"	
Zierkirsche		
<u>Sträucher</u>		
Azalee	Azalea Hybriden	
Blutpflaume	Prunus cerasifera	
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	spontan
Cotoneaster	Cotoneaster spec.	Bodendecker
Eibe	Taxus baccata	
Esche	Fraxinus excelsior	juvenil, spontan
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	
Feuerdorn	Pyracantha spec.	
Hartriegel	Cornus sanguinea	spontan
Heckenmyrte	Lonicera spec.	Bodendecker
Holunder	Sambucus nigra	spontan
Mahonie	Mahonia aquaifolium	
Rhododendron	Rhododendron spec	
Rosen	Rosa spec.	
Sandbirke	Betula pendula	juvenil, spontan
Schneeball	Viburnum bodnantense "Dawn"	
Sommerflieder	Buddleia davidii Hybriden	spontan
Spierstrauch	Spiraea spec.	
Perückenstrauch	Cotinus coggygria	
Tulpenmagnolie	Magnolia soulangiana	
Weißdorn	Crataegus monogyna	spontan
Zierkirsche	Prunus spec.	
<u>Kletterpflanzen</u>		
Efeu	Hedera Helix	
Waldrebe	Clematis spec.	spontan

Die vorgenannten Arten zählen nicht zu den Rote-Listen-Arten. Damit ist sichergestellt, dass keine unter Schutz stehenden Arten durch die Planung beeinträchtigt werden.

Baumschutz

Auf dem Gelände befinden sich folgende Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs bzw. aufgrund der Tatsache, dass es sich um Ersatzanpflanzungen handelt, der Baumschutzsatzung der Stadt Korschenbroich unterliegen sechs Rosskastanien, zwei Zierkirschen und drei Stadtbirnen. Da die vorgenannten Bäume im Baufenster des Bebauungsplans nicht erhalten werden können, sind insgesamt 19 Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm STU als Ersatz anzupflanzen (jeweils zwei Bäume für die Rosskastanien, jeweils ein Baum für die weiteren bestehenden Bäume). Der Bebauungsplan enthält hierzu eine Anpflanzfestsetzung und Artenliste. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<u>Artenliste:</u>

Acer spec., Ahorn in verschiedenen Arten, Sorten
Aronia melanocarpa, Apfelbeere*
Castanea sativa, Marone
Carpinus betulus, Hainbuche einschl. der Form "fastigiata" (Säulen-Hainbuche)*

Corylus colurna, Baumhasel
Crataegus laevigata "Pauls Scarlett", Rotdorn bzw. andere baumförmige Crataegus-Arten*
Fagus sylvatica, Buche
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus spec., Eichen-Arten einschließlich der Form "fastigiata"*, Säuleneiche
Liquidambar styraciflua, Amberbaum
Malus Hybriden, Zieräpfel*
Prunus serrulata u. a. baumförmige Prunus-Arten, Zierkirschen*
Pyrus calleryana, Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche bzw. andere baumförmige Sorbus-Arten*
Tilia spec., Linden-Arten

* kleinkronige Baumarten und Säulenformen

2.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Vorprüfung (Stufe 1: Artenspektrum/Wirkfaktoren) vorgenommen. Von den Mitgliedern der Vogelschutzgruppe Korschenbroich wurde dabei das Plangebiet im Mai mehrmals begangen und die hier vorkommenden Arten registriert.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der häufigen Frequentierung des Gebietes (Nutzung durch den Stadtpflegebetrieb/ Fahrzeugverkehr) inkl. der angrenzenden Bahntrasse/Fahrstraßen und die hierdurch hervorgerufene "Beunruhigung" ist das Artenspektrum entsprechend gering ausgefallen und umfasst ausschließlich Ubiquisten, also Arten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln (sog. "Allerweltsarten") abgesehen von einem Turmfalken, der als gelegentlicher Nahrungsgast auftritt.

Übersicht der angetroffenen Vogelarten:

Artname	Status
Amsel	B
Bachstelze	B
Blaumeise	B
Dohle	N
Hausrotschwanz	B
Kohlmeise	B
Rabenkrähe	N
Ringeltaube	B
Turmfalke	N

N= Nahrungsgast, B= Brutvogel

Das nächste bekannte Brutvorkommen des Turmfalken ist ca. 200 m entfernt (nördlich der Bahnlinie, Grüner Zierdenweg). Das Vorkommen von Fledermäusen konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Insgesamt ist damit festzustellen, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet nicht bekannt sind bzw. nicht vorkommen.

Das Gesamtprotokoll der Artenschutzprüfung (ASP) ist als Anlage beigefügt. Inhaltlich wird hierbei auf diese Ausführungen Bezug genommen.

Hinweise zur Maßnahmenumsetzung

Hinsichtlich der Maßnahmenumsetzung sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- § 39 BNatSchG, Brutvogelschutz: Die erforderliche Fällung von Bäumen und die Beseitigung sonstiger Gehölze darf nicht innerhalb der Brutzeit (1. März bis 30 Sept.) erfolgen.
- § 44 BNatSchG, Zugriffsverbot: Vor Abriss der Gebäude sind diese auf eventuelle Brut-, Aufzucht, Überwinterungs- und Schlafplätze etc. hin zu untersuchen.

2.4 Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots für Senioren in zentraler Lage der Stadt Korschenbroich. Das Plangebiet grenzt an den zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" an und ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

Bei der Vorhabenrealsierung ist die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wie er die Vorgaben der EnEV einhält. 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 (Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für Anlagen zur Wärmerückgewinnung aus der Gebäudebelüftung und zur Nutzung regenerativer Energien).

2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hindenburgstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Im städtebaulichen Konzept ist eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt zur Hindenburgstraße vorgesehen. Diese Einfahrt entspricht der bestehenden Zu- und Ausfahrt zum Bauhof. Sie ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Eine textliche Festsetzung stellt sicher, dass keine weiteren Kfz-Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet zugelassen werden können. Dies gilt auch für den Lieferverkehr.

Die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Korschenbroich sowie den Bushaltestellen Hindenburgstraße und Korschenbroich Bf. mit Anschluss an die Linien 16, 21, 29, 31 und 32 erleichtet insbesondere für ältere Bewohner ohne eigenes Auto die Mobilität.

Die Verkehrssituation für Fußgänger im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Hindenburgstraße wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Das Gutachten beschreibt die vorhandene Situation auch für ältere Menschen am Kreuzungsbereich als unbedenklich, so dass sich keine Beeinträchtigung der Machbarkeit des Bauleitplanverfahrens ergibt.

2.6 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das Plangebiet ist bereits an die Kanalisation der Friedrich-Ebert-Straße angeschlossen. Hierüber kann die Schmutzwasserentsorgung erfolgen.

Für die Ableitung des Niederschlagwassers ist eine Regenrückhaltung zu errichten, um das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal der Friedrich-Ebert-Straße einleiten zu können. Das Rückhaltebecken könnte unterirdisch im Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße oder im Freiflächenbereich des Sondergebietes angelegt werden. Das Volumen beträgt ca. 125 m³ bei einer versiegelten Fläche von 6.400 m². Die Entwässerungsplanung hierzu wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach Abstimmung mit dem städtischen Abwasserbetrieb nachgewiesen. Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Strom, Gas, Trinkwasser

Das Sondergebiet wird an die öffentlichen Leitungssysteme zur Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser angeschlossen.

Am östlichen Plangebietsrand ist im Bebauungsplan eine Fläche für eine Versorgungsanalge mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" in der Größe von 3,0 x 6,0 m zeichnerisch festgesetzt. An dieser Stelle soll eine Ortsnetz- Trafostation, die zur Versorgung des Bebauungsgebietes und der öffentlichen Stromversorgung benötigt wird, errichtet werden.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch das von der Stadt Korschenbroich beauftragte Unternehmen.

2.7 Immissionsschutz

Um schalltechnische Konflikte durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/36 "Senioreneinrichtungen Am Bahnhof" zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben *(Ingenieurbüro für Schallschutz; Uwe Ritterstaedt, 2012)*. Untersucht wurden zum einen Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzenden öffentlichen Straßen und die nördlich verlaufende Eisenbahn sowie zum anderen mögliche Lärmkonflikte durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet. Aufgrund der Verlegung der Plangebietszufahrt wurde eine Neuberechnung der Schallimmissionen erforderlich. Hierzu wurde nach der öffentlichen Auslegung ein zweites umfassendes Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf erstellt.

Verkehrslärm

In den Untersuchungen wurden die einwirkenden Verkehrsgeräusche bei freier Schallausbreitung rechnerisch auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt. Maßgeblich für die Ermittlung der Geräuschsituation sind die Kenntnisse der Verkehrsmengen der relevanten Straßenabschnitte der Friedrich-Ebert-Straße (Zahlen der Bundesverkehrszählung 2010) und der Hindenburgstraße (Zahlen erhoben durch das Büro Rödel & Pachan). Nördlich der Bahnstrecke befindet sich ein P&R-Parkplatz mit 235 Stellplätzen, der in den Gutachten berücksichtigt wurde.

Für die Berechnung des Schienenverkehrslärms wurden von den Schallschutzgutachtern Angaben der Deutschen Bahn AG zur Grundlage genommen. Für das zweite Schallschutzgutachten wurden die Zugzahlen der Deutschen Bahn aus dem Jahre 2012 mit dem Prognosezeitraum 2025 verwendet.

Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Im-

missionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehrslärm auftreten. Das Vorsorgeprinzip des BImSchG sagt aus, dass aktivem Lärmschutz an der Quelle passivem beim Empfänger der Vorzug zu geben ist. Nur dann, wenn aktiver Lärmschutz nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, muss passiv, d.h. beim Empfänger, geschützt werden. Gegenüber dem innerstädtischen Straßenverkehr kann aufgrund der Erschließungsfunktion der Straße zwischen Straße und Baugrenze kein Schallschirm errichtet werden.

Gegenüber der Bahnstrecke begrenzt der Abstand zur Oberleitung die rechtlich mögliche Schirmhöhe. Ein Schallschirm, welcher im obersten Geschoss (drittes OG) eine Schallpegelminderung erreichen soll, muss die Sichtverbindung zwischen Quelle und Empfänger unterbinden und müsste somit ca. 5 m hoch werden, um im obersten Geschoss eine ausreichende Pegelminderung zu erreichen. Die Räume des Erdgeschosses würden bei einer entsprechend hohen Schallschutzwand zu wenig Belichtung erhalten. Darüber hinaus würde durch eine Schallschutzwand der optische Bezug zu den Freiflächen nördlich der Bahn für die in der Richtung angesiedelten Aufenthaltsräume eingeschränkt werden oder verloren gehen, der gerade aufgrund der innerstädtischen, von Bebauung geprägen Lage wünschenswert ist. Durch die Lage der Gebietszufahrt und dem hierdurch ausgelösten Verkehr zwischen einem potenziellen Baukörper an der Bahn und dem erforderlichen Standort für eine Schallschutzwand wären unerwünschte Schallreflektionen nicht auszuschließen. So werden im vorliegenden Fall, aufgrund der städtebaulichen Anforderungen für aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Obergeschossen (sehr hohe Schallschutzwände), in Kombination mit der zentralen Lage des Bebauungsplanes innerhalb von Korschenbroich, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Bebauungsplan schließt jedoch nicht die Errichtung einer nach Landesbauordnung zulässigen Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze aus. So bleibt es einem Bauherrn unbenommen, z.B. eine schallabsorbierende Grundstücksmauer bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Erdoberfläche zu errichten.

Da im Plangebiet wie oben erläutert aufgrund der örtlich gegebenen Situation durchgreifende aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind, erfolgt die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen mit Bezug zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und zur VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen".

In den Schallschutzgutachten wurde für den Fall einer freien Schallausbreitung aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für den größten Bereich des Plangebietes ein Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ermittelt. Für den mittleren Teil des Plangebietes, der gemäß städtebaulicher Konzeption zukünftig einen Teil des Freiraums (Aktivpark) darstellt, wurde bei freier Schallausbreitung der Lärmpegelbereich IV ermittelt. Dennoch wurde im Sinne der Vorsorge für das

gesamte Plangebiet im Rechtsplan der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichnet. An lärmabgewandten Gebäudeseiten sind die Außenpegel niedriger, so dass mit der Baukörperanordnung ruhigere Gebäudeseiten gebaut werden können. So wurde im zweiten Schallschutzgutachten ermittelt, dass an den im städtebaulichen Entwurf dargestellten Gebäudefassaden, die eine Ausrichtung zum entstehenden Innenhof ausweisen, voraussichtlich vorwiegend die Lärmpegelbereiche II und III auftreten werden. Der Schallschutzgutachter legt dar, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie einer weitgehend geschlossenen abschirmenden Bebauung entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen oder einer Schallschutzwand ein Beurteilungspegel im Freibereich von um und unter 55 dB(A) herbeigeführt werden kann (*vgl. Peutz GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10/36 "Senioreneinrichtungen am Bahnhof" in Korschenbroich, Januar 2013*). Somit ermöglicht der Bebauungsplan auch ohne Baukörperfestsetzungen die Anlage ruhiger Außenwohnbereiche. Der Nachweis hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastungen durch die südlich angrenzende Friedrich-Ebert-Straße, durch die westlich angrenzende Hindenburgstraße sowie durch den Schienenverkehr der nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecke setzt der Bebauungsplan fest, dass für die Gebäude im Sondergebiet bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	30 dB(A)
1.1 Besonders sensible Schlafräume (stationäre Pflegeeinrichtungen, in Anlehnung an Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau")	25 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Läden, Cafés	50 dB(A)

Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Sofern die oben genannte Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass

die oben genannten Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Alternativ hierzu können schallgedämpfte Lüftungssysteme eingebaut werden.

Zusätzlich zu der oben genannten Festsetzung enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen ist. Die VDI-Richtlinie 2719 sowie auch die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung der Stadt Korschenbroich einsehbar.

Die Stadt Korschenbroich hält die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründe für vertretbar. Denn zum einen befindet sich das Plangebiet in einer innerstädtischen Gemengelage, so dass bereits durch die Lage des Plangebietes eine Einhaltung der Orientierungswerte für Wohnnutzungen nicht ohne Schallschutz möglich ist. Zum anderen besteht mit der Errichtung einer Senioreneinrichtung mit Gesundheits- und Pflegedienstleistungen sowie auch ergänzenden Nutzungen (Arztpraxen, Apotheken, Optiker, Freizeiteinrichtungen für Senioren, Cafés, Bistros, Kioske) die Chance, das Bahnhofsumfeld und somit den Stadteingang sowie auch die Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt städtebaulich aufzuwerten. Die ergänzenden Nutzungen richten sich dabei an alle Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt. Der Standort ist auch deshalb für eine Senioreneinrichtung besonders geeignet, da hier eine hervorragende ÖPNV-Anbindung besteht (S-Bahnlinie, Buslinien) und das Stadtzentrum fußläufig erreichbar ist. Die städtebaulich integrierte Lage, die Nähe zur Innenstadt, der ÖPNV-Anschluss sowie die Notwendigkeit, den Wohnbedürfnissen der wachsenden Bevölkerungsgruppe der Senioren Rechnung zu tragen, sprechen für die Anlage einer Senioreneinrichtung im Plangebiet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können gemäß Schallschutzgutachten durch die passiven Schallschutzmaßnahmen gesichert werden. Der Bauherr hat im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass für Schlafräume ein Innenraumpegel von nachts mindestens 30 dB(A) bzw. 25 dB(A) bei stationären Pflegeplätzen eingehalten wird. Durch die Gebäudeanordnung können auch ruhige Außenwohnbereiche errichtet werden.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt in keiner festgesetzten Fluglärmzone, auch wenn es unterhalb der An- und Abflugstrecken des Instrumentenflugverkehrs zum bzw. vom VLP Mönchengladbach liegt. Die Schallimmissionen durch den Flugverkehr wirken nur innerhalb des Tageszeitraums von 6 bis 22 Uhr ein. Es liegen Messergebnisse vom Verkehrslandeplatz Mönchengladbach für die Fluglärmmessstelle "Korschenbroich Zentrum" an der Sebastianusstraße in Korschenbroich vor. Hier wurde ein äquivalenter Dauerschallpegel von bis zu 28,9 dB (A) ermittelt. In der Berechnung des Schallschutzgutachters (vgl. Peutz GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10/36 "Senioreneinrichtungen am

Bahnhof" in Korschenbroich, Januar 2013) wurde deutlich, dass der Dauerschalldruckpegel des Fluglärms den vorherrschenden Verkehrslärmpegel aus Straßen- und Schienenverkehr nicht erhöht.

Gewerbelärm

Bei der Untersuchung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes ist festgestellt worden, dass hier nur gewerbliche Nutzungen bestehen und auch gemäß Bebauungsplan Nr. 10/18 "Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße" zulässig sind, die die Wohnnutzung im Sondergebiet nicht stören. Der Gewerbelärm erzeugt keine Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte oder des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm. Daher sind in Bezug auf das angrenzende Gewerbe keine Immissionsschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Summation von Verkehrs-, Flug- und Gewerbelärm

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde zur Überprüfung einer möglicherweise gesundheitsgefährdenden Außenlärmbelastung durch einen Schallschutzgutachter eine Summation aus Verkehrs-, Flug- und Gewerbelärmimmissionen vorgenommen.

An den östlichen Plangebietsgrenzen wurden in der schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Ritterstädt Beurteilungspegel des Gewerbelärms von maximal 40 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts ermittelt. In diesem Bereich des Plangebietes liegen Verkehrslärmpegel (auch mit Fluglärm) von über 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts vor. Werden diese Beurteilungspegel aus allen Lärmquellen addiert, ergibt sich tags noch stets ein Beurteilungspegel von mindestens 60,0 dB(A) und nachts von mindestens 55,0 dB(A). In den Bereichen, in denen noch höhere Verkehrslärmpegel vorliegen, erhöht sich durch die Addition des Flug- und Gewerbelärm der Beurteilungspegel aus allen Lärmarten in einem noch viel geringeren Maße.

Der Beurteilungspegel aus allen vorhandenen Schallquellen ist somit gleich der Verkehrslärmpegel aus Schienenverkehr und Straßenverkehr (vgl. Peutz GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10/36 "Senioreneinrichtungen am Bahnhof" in Korschenbroich, Januar 2013). Das bedeutet, dass die Schallimmissionen sowohl aus den benachbarten Gewerbebetrieben als auch aus dem Flugverkehr den Beurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrslärm nicht weiter erhöhen. Um diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse sicher stellen zu können, wurden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der insgesamt getroffenen Maßnahmen zum Schallschutz werden sich weder durch den Gewerbelärm noch durch den Flug- und Verkehrslärm unzumutbare Belastungen für die Bewohner der beabsichtigten Seniorenresidenz ergeben.

Schallemissionen

Durch die Einrichtung einer Seniorenwohnanlage sind keine Emissionen aus dem Gebiet zu erwarten, durch welche sich die Situation der umliegenden Bebauung verschlechtert. Für das Sondergebiet ist ein Störungsgrad entsprechend einem "Allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Elektrosmog

Bezüglich des erforderlichen Abstandes schutzbedürftiger Nutzungen zu Hochspannungsfreileitungen der Bahn wurden die erforderlichen Abstandsflächen gem. Abstandserlass NRW 2007 ermittelt. Demnach be-

trägt der Abstand bei Anlagen der Bahn mit 110 kV bei 16 2/3 Hz = 5 m. Der Abstand bemisst sich senkrecht zur Trassenachse der Freileitung bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebiete. Da die zukünftige Bebauung einen Abstand von mehr als 5,0 m einhält, bestehen keine Gefährdungen durch Elektrosmog.

2.8 Flächenbilanzierung

Da Plangebiet verfügt über rd. 8.000 m², die vom Sondergebiet in Anspruch genommen werden.

2.9 Realisierung der Planung

Die Realsierung der Planung ist für das Jahr 2013 vorgesehen.

2.10 Haushaltswirksamkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10/36 "Senioreneinrichtungen Am Bahnhof" führt zu keinen Planungskosten für die Stadt Korschenbroich.

2.11 Gutachten

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen
- Erschütterungsgutachten
- Baugrund- und Gründungsgutachten
- Verkehrsuntersuchung zum Fußgängerverkehr

Anlage

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)