

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 20/38 "Am Hallenbad" im Stadtteil Kleinenbroich

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
27.08.1997 (BGBL. I. S. 2141)

Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Kleinenbroich. Östlich schließt sich die Kleinenbroicher Mehrzweckhalle an, die überwiegend für sportliche Zwecke genutzt wird. Südlich des Plangebietes schließt sich ein in verdichteter Bauweise entstandenes Einfamilienhausgebiet an. Hier prägen Hausgruppen und Reihenhauzeilen das städtebauliche Ortsprinzip.

Östlich des Plangebietes folgt dann ein Wohngebiet, welches in aufgelockerter Bauweise errichtet wurde. Hier prägen Einzel- und Doppelhäuser das Bild.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das sich nördlich anschließende Landschaftsschutzgebiet mit seiner Naherholungsfunktion für die ansässige Wohnbevölkerung an.

Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich ist seit dem 27.01.1982 rechtswirksam und stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20/38 "Am Hallenbad" Fläche für den Gemeinbedarf dar. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert.

Die landesplanerische Abstimmung gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz ist erfolgt.

Heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 5000 qm. Derzeit befindet sich hier das Hallenbad, dessen Nutzung Anfang 1996 aufgegeben wurde. Der Baukörper nimmt rd. 2/3 der Grundstücksfläche in Anspruch. Das verbleibende Drittel wird durch eine Rasenfläche und einige hochstämmige Bäume geprägt. Das für die Planung zur Disposition stehende Areal ist in überwiegendem Maße versiegelt.

Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Überplanung des Geländes des ehemaligen Hallenbades steht zunächst die Definition einer adäquaten Nutzung im Vordergrund.

Hier bietet sich insbesondere die Entwicklung eines Wohngebietes an. Die für eine solche Nutzung wünschenswerten Nahversorgungseinrichtungen sind insbesondere im fußläufig erreichbaren Zentrum "Auf den Kempen" vorhanden. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft, so dass die Bedingungen für die Entwicklung eines Wohngebietes als ideal zu bezeichnen sind.

Das Plangebiet liegt unmittelbar zwischen der Ortslage bzw. den relativ verdichtet realisierten Einfamilienhausgebieten im Umfeld der Blumenstraßen und dem nördlich beginnenden Landschaftsschutzgebiet. Hier bietet es sich an, bezogen auf die erreichbaren Dichtewerte einen allmählichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Von daher soll

für das geplante Wohngebiet eine aufgelockerte Doppelhausbebauung festgesetzt werden. Dies hat zum anderen den Vorteil, dass der hierdurch zu erwartende Einwohnerzuwachs überschaubar ist und die Kapazitäten der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht zu stark strapaziert werden, wie dies im Geschosswohnungsbau der Fall wäre.

Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Straße "Am Hallenbad". Von ihr führen drei Erschließungsstraßen (Stichstraßen) in das Innere des Plangebietes.

Für die westlich und östlich geplanten Stichstraßen sind Wendehammer o.ä. nicht erforderlich, da für die Bewohner ausreichend Möglichkeiten zum An- und Abfahren auf den Vorplätzen der Garagen bestehen. Für Besucher bietet die Straße Am Hallenbad durch den überaus breiten Straßenquerschnitt ausreichend Möglichkeiten zum Abstellen der PKW. Auch das Parken in den Stichstraßen ist grundsätzlich möglich und zwar dort, wo keine Garagenein- und -ausfahrten behindert werden. Diese Stellen werden bei der Erstellung der tiefbautechnischen Ausbauplanung gesondert berücksichtigt und markiert.

Die Erschließung der östlich und westliche des Wendehammers geplanten Wohnhäuser wird über ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt.

Der festgesetzte Wendehammer ist für das Befahren mit Müllfahrzeugen nicht geeignet. Die Müllgefäße sind daher zum Entleeren am Gehweg Am Hallenbad bereitzustellen.

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Das Plangebiet wird seiner angestrebten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um den Charakter der Wohnnutzung zu betonen und eine ruhige Wohnlage im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten werden die im WA gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Baugrundstücke sollen mit einer GRZ von maximal 0,4 und einer GFZ von maximal 0,8 genutzt werden können. Dies entspricht einerseits der für diesen Standort verträglichen Dichte und andererseits einem Maß, das den Bauherren ausreichend Möglichkeiten zur Nutzung ihrer Grundstücke eröffnet. Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Die Beschränkung der Firsthöhe soll die gewünschte kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern sichern.

Um die architektonische Flexibilität zu erhalten, erfolgen keine weiteren gestalterischen Vorgaben.

Grünflächen und Gestaltung des Wohngebietes

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine rd. 300 qm große, Fläche, deren Baumbestand erhalten und ergänzt wird.

Zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird das Plangebiet durch die Anpflanzung eines 13 m breiten Pflanzstreifens begrenzt, um Beeinträchtigungen der Randbereiche des Schutzgebietes auszuschließen.

Die Stichstraßen werden teilweise aufgepflastert und dort, wo die Verkehrsabwicklung nicht beeinträchtigt wird, sollen hochstämmige einheimische Bäume gesetzt werden.

Umweltbelange in der Abwägung

0. Rechtliche Grundlagen

Gemäß §1a BauGB sind die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung nach §1Abs.6 BauGB zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgenden Sachverhalte von Bedeutung:

- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes
- Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
- Darstellung der Flächen zum Ausgleich nach §9 BauGB

I. Landschaftsplan

Das Plangebiet wird durch den für diesen Raum maßgeblichen Landschaftsplan III des Kreises Neuss (Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich) nicht erfasst. Entsprechend liegen auch keine Festsetzungen gem. Landschaftsplan vor.

Direkt nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Trietbachaue/ Raderbroicher Busch/ Hoppbruch“ (Festsetzungsnummer 6.2.2.9.) mit seinen Waldflächen an.

Entsprechend gilt es den Übergangsbereich zwischen vorgesehener Wohnbebauung und angrenzendem Waldgebiet ökologisch möglichst optimal zu gestalten (vgl. hierzu Lage und Ausgestaltung der Ausgleichsflächen).

II. Grundwasser /Wasserschutzzonen

Grundwasser

Nach dem Grundwassergleichenplan des Erftverbandes und des STUA Krefeld (Stand: 09.2000) ist im Gebiet mit einem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 39,5 m bis 40,0 ü. NN zu rechnen (vgl. anliegende Ausschnittskopie). Damit steht im Plangebiet (Höhen ca. 40,25 bis 41,10) das Grundwasser oberflächennah an.

Aufgrund des geringen Flurabstandes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gem. §51 a LWG nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die Kanalisation abzuführen.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Krefeld II, mit der Wasserschutzzone IIIb. Die einschlägigen hieraus resultierenden Vorschriften sind zu beachten.

III. Böden/ Altlasten

Böden

Gemäß Bodenkarte des Landes Nordrhein Westfalen herrschen im Gebiet semiterrestrische Böden, wie z.B. Gleye , Pseudogley-Gleye, vereinzelt auch Naßgleye vor (vgl. hierzu auch

Abschnitt Grundwasser). Teilweise kann auch humoses Bodenmaterial auftreten, welches empfindlich gegen Bodendruck reagiert. Hierdurch kann es kleinflächig zu unterschiedlichen Setzungen kommen.

Dementsprechend erfolgt eine Kennzeichnung des Gebietes nach §9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung ggfls. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Auf die einschlägigen Bauschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für Bautechnische Zwecke“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Altlasten

Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt (vgl. Altlastenkataster des Kreises Neuss, Blatt Eickerend 38/74, Stand:1998).

Die ordnungsgemäße Entsorgung der beim Abbruch des Hallenbades anfallenden Stoffe/Materialien (Bauschutt etc.) wird im Rahmen der Abbruchgenehmigung unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen geregelt.

IV. Immissionschutz

Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Mehrzweckhalle und an die vorhandene Sportanlage Kleinenbroich. Aufgrund der geringen Entfernung zur geplanten Wohnnutzung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die folgenden Aussagen fassen im wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens zusammen:

Für die an der Straße "Am Hallenbad" geplante Wohnbebauung ist gemäß DIN 18005 entsprechende Lärmvorsorge vorzusehen, so dass die Orientierungspegel für allgemeines Wohnen mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

Maßgeblich für die Lärmsituation im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist der Verkehrslärm der Straße Am Hallenbad für die der Straße zugewandten Hausfronten, während für die rückwärtige Bebauung der Trainings- und Spielbetrieb auf dem angrenzenden Sportplatz ausschlaggebend ist.

Bei der Ermittlung der Emissionspegel an den Hausfronten, die der Straße zugewandt sind, ist von einer Belastung im DTV von 1.250 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 3 % auszugehen. Darin ist aufgrund des zu erwartenden allgemeinen Verkehrszuwachses eine 10%-ige Zunahme gegenüber heute berücksichtigt.

Danach ist an den der Straße zugewandten Hausfronten mit Beurteilungspegeln von

tags im Erdgeschoss 56,0 dB(A), im Obergeschoss 55,3 dB(A),
nachts im Erdgeschoss 46,7 dB(A), im Obergeschoss 46,0 dB(A)

zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts geringfügig überschritten.

Unter Berücksichtigung der Vorschriften der Wärmeschutzverordnung für die Fenster bei Neubauten ist ein ausreichender passiver Lärmschutz gegeben. Die Freibereiche sind – zumindest teilweise – durch die Abschirmwirkung der Bebauung auch am Tage ausreichend geschützt.

Im Bereich der rückwärtigen Bebauung werden an den der Straße zugewandten Hausfronten die Orientierungswerte sowohl am Tage als auch in der Nacht eingehalten.

Bei der Lärmentwicklung des Sportplatzes wurde die bestehende Sportplatzbelegung über die einzelnen Wochentage berücksichtigt. Nach den Vorschriften der 18. BimSch ist hinsichtlich der Lärmentwicklung der Zeitbereich 20.00 bis 22.00 Uhr als ausschlaggebend heranzuziehen. Während dieses Zeitbereiches besteht auf beiden Sportplätzen Trainings- und Spielbetrieb. Nach 22.00 Uhr besteht kein Spielbetrieb mehr.

Gemäß VDI-Richtlinie 3724 ist für Fußballtraining und Spielbetrieb (wenig Zu-schauer) ein Schallpegel von 110 dB anzusetzen.

Danach ergibt sich an der Rückseite des nächstgelegenen Hauses im maßgeblichen Zeitbereich im Erdgeschoss ein Beurteilungspegel von 55.1 dB(A) und im Obergeschoss von 55,9 dB(A). Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine bestehende Sportanlage handelt, erhöht sich der zulässige Pegel während der abendlichen Schutzzeit von 50 auf 55 dB(A). Der zulässige Wert ist damit für das nächstgelegene Haus geringfügig überschritten. An allen anderen rückwärtigen Häusern wird der zulässige Pegel eingehalten.

Da bei der Berechnung der Lärmschutzpegel ein Schalleistungspegel berücksichtigt wurde, der sich auf Fußballspielen und Fußballtraining bezieht, der Trainingsbetrieb auf der hier zu beurteilenden Anlage aber auch in weiten Zeitbereichen Lauftraining beinhaltet, sind die ausgewiesenen geringfügigen Überschreitungen am nächstgelegenen Haus zu tolerieren.

Ein möglicher aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand am Rand des Sportplatzes wäre aufgrund der Höhenverhältnisse wenig wirksam. Selbst bei einer 3 m hohen Wand wäre für das nächstgelegene Haus eine Pegelminderung im Erdgeschoss von 1,9 dB(A) zu erreichen; im Obergeschoss wäre keine Pegelminderung erreichbar.

V. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Methodik

Die ökologische Bilanzierung erfolgt nach der Methode DANKWART/ MEINIG (1991) unter Zugrundelegung der Naturraumgruppe 2 und der hier aufgeführten Standardwerte. Auf eine Bewertung des Landschaftsbildes kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da unmittelbar nördlich Wald anschließt und die Höhenentwicklung der Wohnbebauung durch Festlegung der Firsthöhen auf 10,5 m beschränkt wird.

Ansonsten wird das Plangebiet im Westen und Osten (Mehrzweckhalle) durch Baukörper „eingerahmt“. Südlich schließt die Strasse „Am Hallenbad“ an, welche auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits durchgehend bebaut ist.

Insofern ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Bestandsanalyse

Der Ist-Zustand wurde in einer grundlegenden Kartierung am 04.11.1998 festgehalten, welche durch eine Nachkartierung und Überprüfung am 19.03.2001 ergänzt und angepasst wurde.

Das Plangebiet umfasst insgesamt nach Angaben des Vermessungsingenieurs eine Fläche von 5.959m² (CAD).

Gemäß beigefügtem Bestandsplan ergibt sich die nachfolgend aufgeführte Berechnung des derzeitigen Zustandes, der sich wie folgt kurz beschreiben lässt:

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht mehr genutztes Hallenbad mit den dazugehörigen Stellplätzen, einer Liegewiese mit randlicher Eingrünung (Alter Baumbestand) und Begleitgrün.

Als ökologisch wertvoll ist insbesondere der baumheckenartige Gehölzstreifen entlang der Strasse „Am Hallenbad“ und zur westlich angrenzenden Wohnbebauung zu nennen, welcher ursprünglich die Liegewiese abschirmte und vor „Einblicken“ schützte.

Sofern Einzelbäume in Zierrasenflächen (HM51) oder Ziergehölzflächen (HM52) vorhanden sind, wurden diese gesondert mit 200 Ökologischen Werteinheiten (ÖW) bewertet, zuzüglich der flächenhaften Wertung unterhalb der Bäume gemäß der oben genannten Nutzung.

Entsprechend den obigen Ausführungen ergibt sich folgende Bewertung des Ist-Zustandes:

Tab. 1: Bewertung des Ist-Zustand

Bezeichnung	LÖBF-Code	ÖW	m ²	Summe ÖW
Versiegelte Flächen	HY1	0	2.486	0
Zierrasen	HM51	7	2.096	14.672
Ziergehölze	HM52	10	276	2.760
Baumhecken.....	BD73	21	855	17.955
Strauchgehölze	BB1	18	246	4.428
Einzelbäume	o. A.	200	12	2.400
Summe			5.959	42.215

Ökologische Bewertung des Planzustandes

Die ökologische Bewertung des Planzustandes geht von dem beigefügten Planentwurf aus. Bei der Planung wurde insbesondere durch die Festlegung einer Ausgleichsfläche entlang des nördlich angrenzenden Waldbestandes, die mit Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen ist (vgl. hierzu textliche Festsetzungen), der fehlenden Waldrandgestaltung Rechnungen getragen. Hierdurch wird nicht zuletzt auch der angrenzende Waldbestand nachhaltig in seiner ökologischen Funktion aufgewertet.

Aufgrund der relativ dichten Bebauung waren zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, bis auf die vier im Planentwurf festgesetzten Bäume im Bereich der zentralen Erschließungsstrasse, nicht möglich.

Im Bereich der Ausgleichsflächen wurden am Westrand des Plangebietes der bestehende Laubbaumbestand als zu Erhalten festgesetzt (insgesamt zwei Birken, eine Eiche, eine Hainbuche). Der im Unterwuchs der Bäume vorhandene Strauchbestand ist zu durchforsten, wobei die standortfremden Gehölze zu entfernen sind, um eine bessere Entwicklung der naturnahen Gehölze wie Hainbuche und Feldahorn zu fördern.

Entsprechend dem vorhandenen und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Altbaumbestandes wurde die dazugehörige Fläche entsprechend höher bewertet (LÖBF-Code: BD53).

Tab.2: Bewertung des Planzustand

Bezeichnung	LÖBF-Code	ÖW	m ²	Summe ÖW
öffentl. Verkehrsflächen versiegelt	HY1	0	751	0
Überbaubare Flächen versiegelt*	HY1	0	2.273	0
Ausgleichsflächen**	BD52	20	1.233	24.660
Ausgleichsfl. mit Altbaumbestand	BD53	23	155	3.565
Gärten und Vorgärten	HJ5	7	1.547	10.829
Baumanpflanzungen	o.A.	200	4 Stück	800
Summe			5.959	39.854

* einschließlich aller Nebenanlagen (Garagen, Zufahrten, Terrassen)

** Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bilanzierung

Damit verbleibt rein rechnerisch ein Defizit von 2.361 Einheiten, welches im Plangebiet selbst nicht durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Damit beträgt der ökologische Ausgleich im Plangebiet rein rechnerisch ca. 94,41 %.

Wie bereits oben dargelegt, wird durch die räumliche Positionierung und Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme als Waldmantelgesellschaft auch der nördlich angrenzende Waldbestand ökologisch aufgewertet (Pufferwirkung).

Zudem wurde aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Seitenwände der Garagen, welche an der Strasse „Am Hallenbad“ liegen, mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Näheres hierzu regeln die textliche Festsetzungen.

Wenn auch der o. g. positive Effekt auf den angrenzenden Waldbereich rechnerisch nicht zu belegen ist, ist davon auszugehen, dass hiermit und mit der zusätzlichen Fassadenbegrünung der Garagenwände eine vollständige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt wird.

Umsetzung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt und sichergestellt.

Die Ausgestaltung der Maßnahmen und deren kostenmäßige Abwicklung richtet sich nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Korschenbroich gem. § 135a-c BauGB (zur Ausführung und Pflegemaßnahmen vgl. Anlage zu §2 der Satzung: Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, hier: Punkt 1.2 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln). Hinsichtlich der zu verwendenden Arten wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Maßnahmen zur Abwasser- und Abfallbeseitigung, Wasser- und Stromversorgung

Bei der Erstellung der geplanten Bebauung wird sichergestellt, dass sämtliche dort anfallenden Abwässer (häusliche Schmutzwässer und Niederschlagswasser) vom städtischen Mischwasserkanal aufgenommen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz durch die Kreiswerke Grevenbroich. Die Stromversorgung wird durch die RWE Neuss AG gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zur Deponie Neuss unter Zugrundelegung der bestehenden städtischen Satzung.

Bodenordnende Maßnahmen / Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt über den Investor entsprechend dem abzuschließenden Erschließungsvertrag.

Korschenbroich, den 29.06.2001

Der Bürgermeister

(H.J. Dick)

