

STADT KORSCHENBROICH

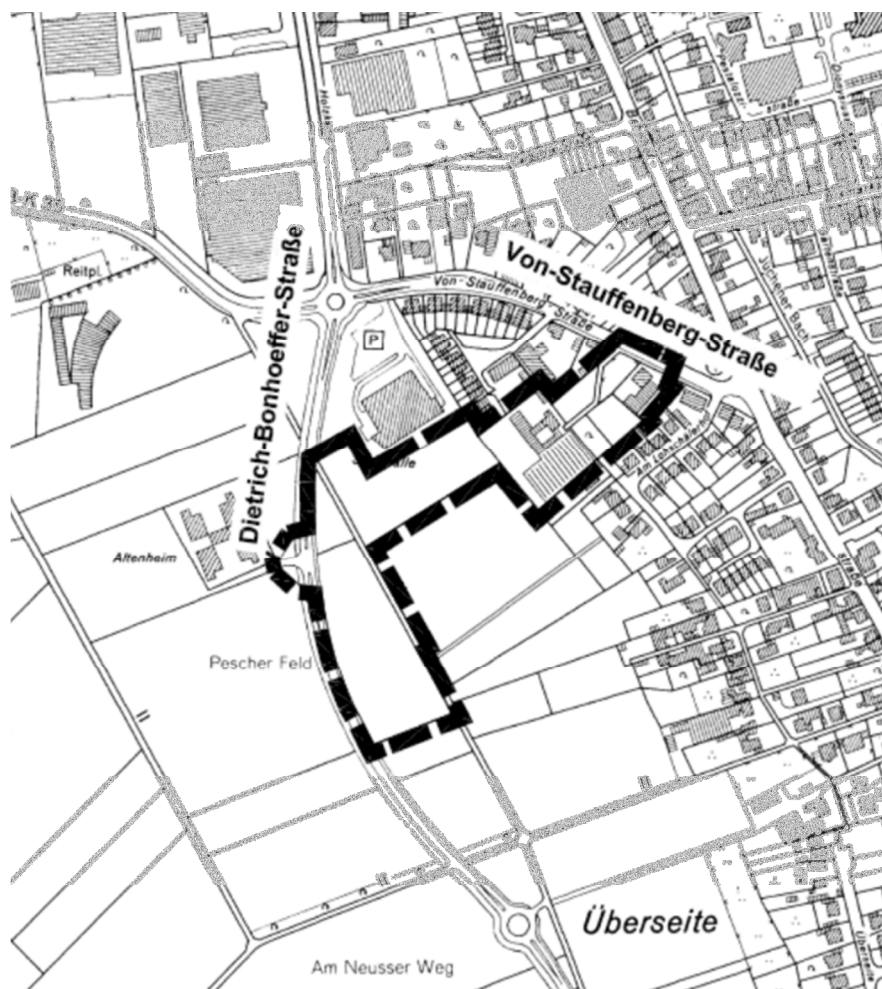


Korschenbroich,
den 02.12.2013

(H. J. Dick)

Bebauungsplan Nr. 20/43 „Östlich Dietrich- Bonhoeffer-Straße“

BEGRÜNDUNG



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

02.12.2013

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5.

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Einleitung.....	4
2.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	4
2.2 Aufstellungsverfahren	4
2.3 Gesetzliche Grundlagen.....	4
2.4 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.5 Übergeordnete Planung	5
2.5.1 Regionalplan	5
2.5.2 Flächennutzungsplan	6
2.5.3 Landschaftsplan.....	7
2.5.4 Fachplanungen	7
2.6 Räumliche und strukturelle Situation	8
2.6.1 Lage im Gemeindegebiet	8
2.6.2 Umfeld Plangebiet.....	8
2.6.3 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht	8
2.6.4 Eigentumsverhältnisse	10
2.6.5 Anbindung.....	11
2.6.6 Denkmalschutz	11
2.6.7 Immissionsschutz.....	11
2.6.8 Altlasten	13
2.6.9 Geophysik.....	13
2.6.10 Baugrundverhältnisse.....	13
2.6.11 Grundwasserverhältnisse	13
2.6.12 Kampfmittel	14
3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)	16
3.1 Grundzüge der Planung	16
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	17
3.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).....	17
3.2.5 Verkehrsflächen	17
3.2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
3.2.7 Immissionsschutz.....	18
3.2.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).....	19
3.2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	19
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
3.4 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	20
3.5 Erschließung.....	20
3.6 Ver- und Entsorgung	21
3.7 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft.....	21
3.8 Flächenbilanzierung.....	21
3.9 Realisierung der Planung	22
3.10 Haushaltswirksamkeit der Planung	22
1 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	23

3.11	Literaturverzeichnis	23
3.12	Abbildungsverzeichnis	23
3.13	Tabellenverzeichnis	24

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Stadtgebiet der Stadt Korschenbroich besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen von rund 30 ha (vgl. hierzu Pestel-Institut, 2008). Von den in den letzten Jahren ausgewiesenen Wohnbauflächen (knapp 6 ha) sind bis auf 0,2 ha alle Flächen bebaut.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Korschenbroich sind zur Bedarfsdeckung mögliche Flächen untersucht worden, auf denen eine städtebauliche Entwicklung insbesondere zu Wohnzwecken erfolgen kann. Vornehmlich wurde hier entsprechend der Vorgaben der Regionalplanung auf die drei größeren Ortsteile Wert gelegt. Für den Ortsteil Kleinenbroich wurde eine Entwicklung im Bereich des Plangebietes vorgeschlagen. Die bislang beabsichtigte Nutzung als Hightech-Standort soll aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre am Standort nicht mehr realisiert werden, weshalb eine anderweitige Nutzung möglich ist. Die Fläche bietet sich als Wohnstandort an. Hierfür spricht die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung, zum S-Bahnhof Kleinenbroich, zu Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Nähe zum Einzelhandelsstandort Holzkamp.

Um im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen zu realisieren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da Wohngebäude ansonsten an dieser Stelle (Außenbereich gem. § 35 BauGB) planungsrechtlich bzw. aufgrund der fehlenden Erschließung im Innenbereich gem. § 34 BauGB nicht zulässig wären.

2.2 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat am 29.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/43 „Östlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 22.02. bis einschließlich 08.03.2013 stattgefunden. Die Behörden wurden parallel ebenfalls frühzeitig beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat in seiner Sitzung am 12.09.2013 die Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 30.09. bis einschließlich 30.10.2013 stattgefunden. Die Behörden wurden parallel mit Schreiben vom 16.09.2013 beteiligt.

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Anregungen eingegangen, die jedoch nicht zu Änderungen der Festsetzungen geführt haben. Die Begründung und die Hinweise wurden wie folgt überarbeitet:

- Ergänzung des mittleren Maximalpegels zum Thema Fluglärm im Kapitel 2.5.4.b Luftfahrt

Zudem hat die redaktionelle Überarbeitung der gesamten Begründung stattgefunden.

Die Satzungsbeschlussempfehlung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege in seiner Sitzung am 14.11.2013 ausgesprochen. Die Abwägung und der Satzungsbeschluss wurden am 26.11.2013 abschließend im Rat der Stadt Korschenbroich behandelt.

2.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine rund 3,06 ha große Fläche, die

- im Osten von der Von-Stauffenberg-Straße und
- im Westen von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße

begrenzt wird.

Die Flurstücke Gemarkung Kleinenbroich, Flur 11, Nr. 257, 536, 537, Flur 19, Nr. 171, 174, 175, 176, 177, 178; Flur 12, Nr. 3, 8, 9, 10, 11, 222, 621 tlw., 628 tlw., 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659 und 660 liegen im Plangebiet.

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde gewählt, um eine Verbindung zwischen „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ und „Von-Stauffenberg-Straße“ zu schaffen und damit die Anbindung an die bestehende Wohnbebauung zu verbessern. Die südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche wurde nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine anderweitige als die zurzeit bestehende landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche vom Eigentümer aus betrieblichen Gründen nicht beabsichtigt ist.

2.5 Übergeordnete Planung

2.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, GEP, 2000) weist den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

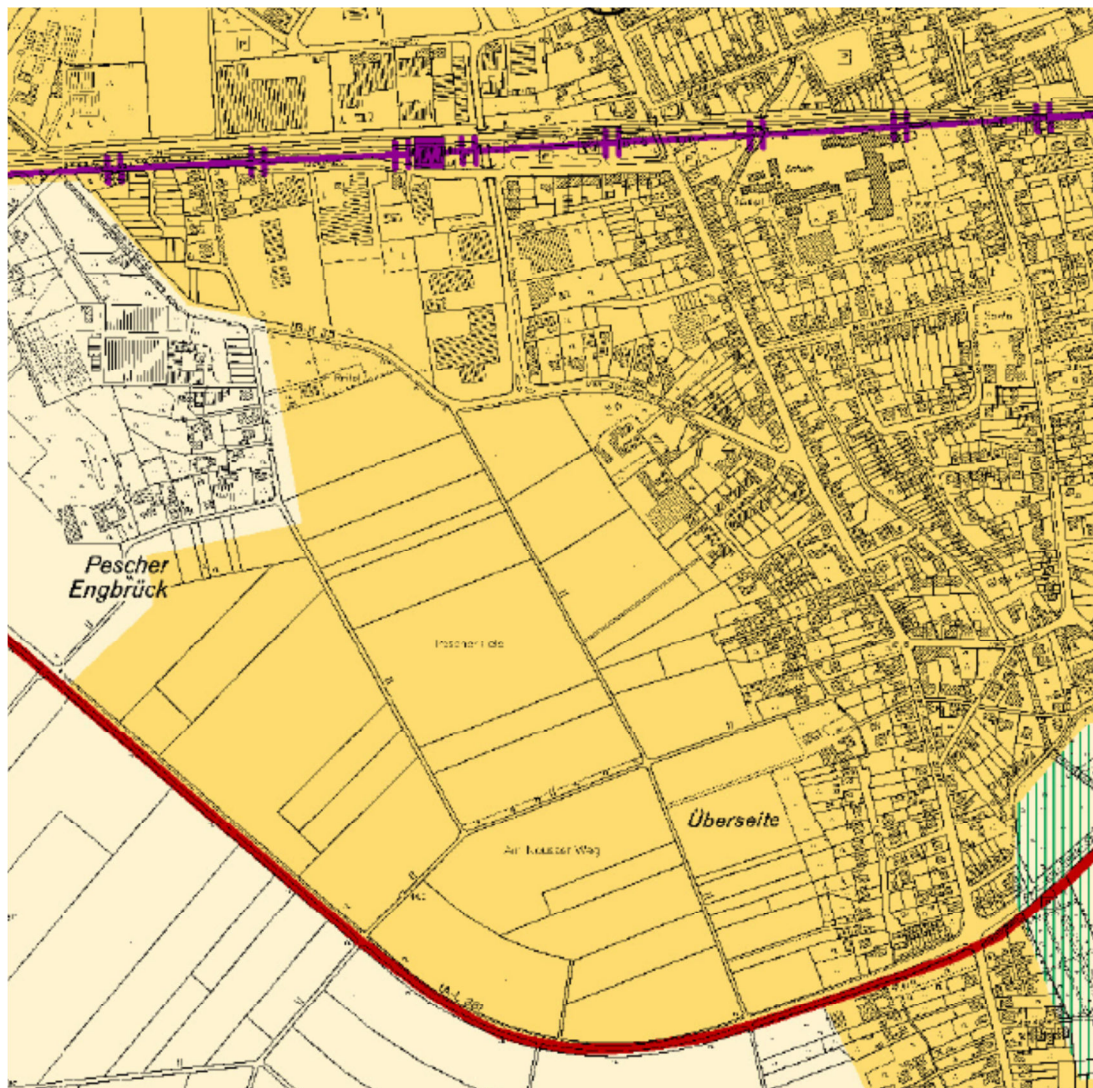


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

2.5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich (tlw. Bereich der 100. Änderung) im östlichen Bereich als gemischte Baufläche, im westlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

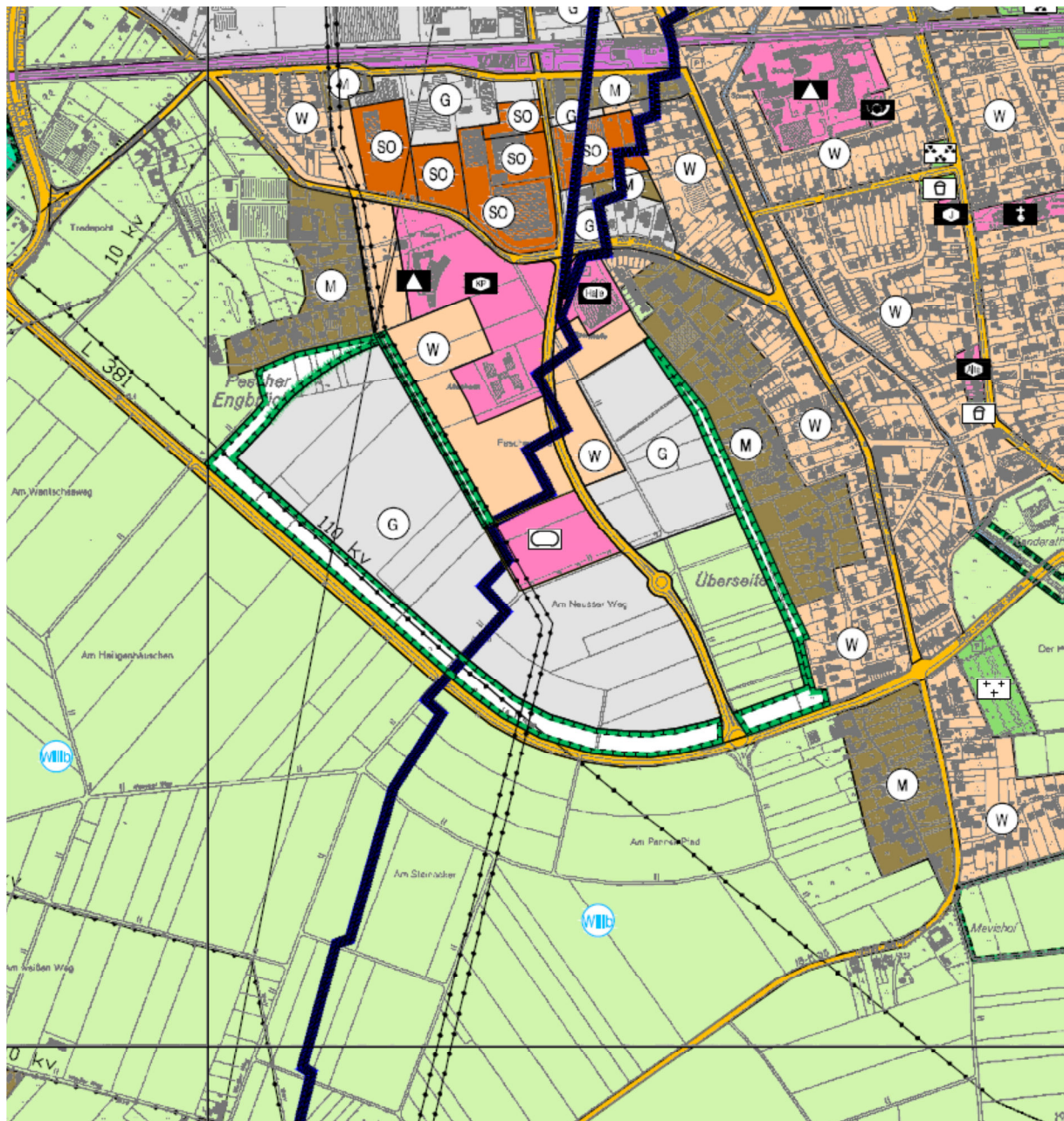


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.

2.5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist seit 2001 mit der 61. und der 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Korschenbroich aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplan Teilbereich III Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss herausgenommen.

2.5.4 Fachplanungen

a. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Büttgen-Driesch. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzonenverordnung sind zu beachten.

b. Luftfahrt

Das Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, im An- und Abflugsektor 31 ca. 5.300 m südöstlich des Flugplatzbezugspunktes. Bei Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, z.B. Kräne), die eine Höhe von 80,00 m über NN überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde als Sonderordnungsbehörde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

Belästigungen durch Fluglärm sind nicht auszuschließen.

An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,3 dB(A) ermittelt.

2.6 Räumliche und strukturelle Situation**2.6.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Kleinenbroich.

2.6.2 Umfeld Plangebiet

Im Planumfeld herrscht eine heterogene Struktur vor. Südlich und westlich schließt landwirtschaftliche Nutzung an. Im nördlichen und östlichen Umfeld sind Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Im Anschluss im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich finden sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie eine Hauptschule und eine Sporthalle. Westlich des Plangebietes liegt ein Altenpflegezentrum.

2.6.3 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der östliche Teil liegt brach bzw. wird entlang der Von-Stauffenberg-Straße zum Wohnen genutzt. Dieser Bereich ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB bzw. ein rund 25 m breiter Streifen gem. § 35 BauGB zu bewerten.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und des Planumfeldes, 2007.

Planungsrechtlich ist der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebietes größtenteils nach § 35 BauGB zu bewerten. Der nördliche Bereich der Ackerfläche liegt jedoch im Bebauungsplan Nr. 20/35 „Gemeinbedarfszentrum Kleinenbroich“, der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwache) sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

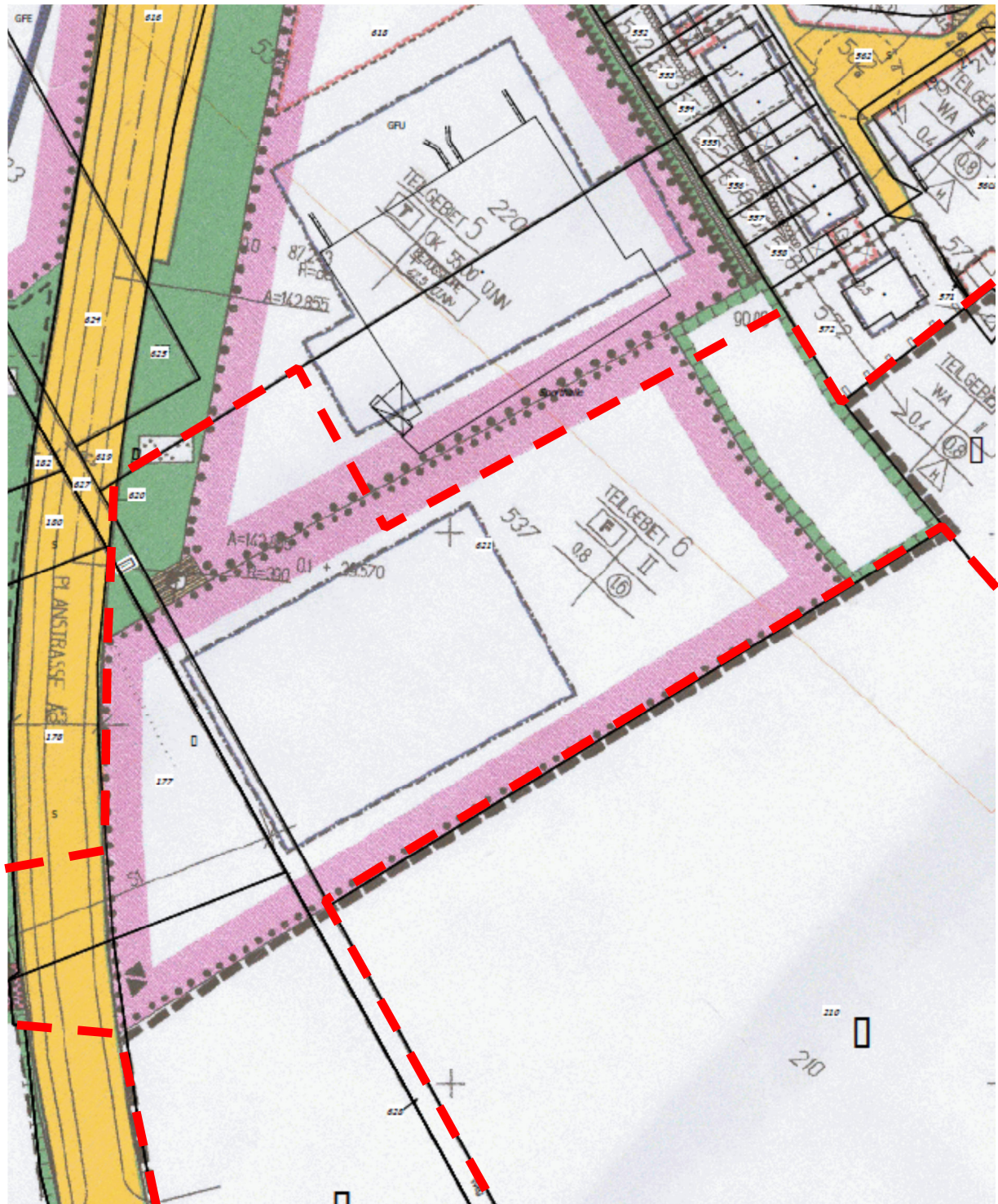


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20/35 "Gemeinbedarfszentrum Kleinenbroich", durch den Bebauungsplan Nr. 20/43 „Östlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ überplanter Bereich = rot markiert.

2.6.4 Eigentumsverhältnisse

Der westliche Teil des Plangebietes steht im Eigentum der Stadt und wird zum größten Teil an einen Investor verkauft. Der östliche Teilbereich ist in privatem Eigentum und wird ebenfalls durch den Investor erworben.

2.6.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen „Von-Stauffenberg-Straße“ sowie die „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ (K 35) erschlossen.

In rund 500 m Radius befindet sich der Kleinenbroicher Bahnhof, von dem aus die S 8 Richtung Mönchengladbach und Hagen über Neuss und Düsseldorf fährt. Die S-Bahn fährt wochentags 20-minütig, am Wochenende halbstündlich. Vormittags und nachmittags ist zudem eine innerörtliche ÖPNV-Anbindung über die Buslinien 32, 34 und 96 gegeben.

2.6.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt nordöstlich einer ausgedehnten römischen Trümmerstelle. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

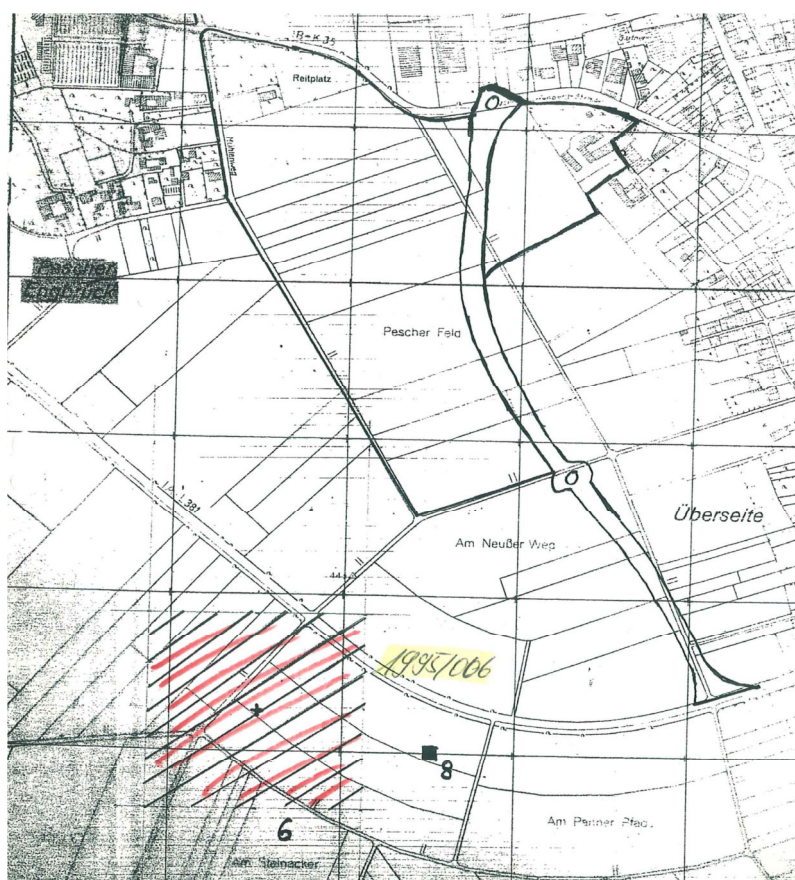


Abbildung 6: rot schraffierte Markierung der römischen Trümmerstelle gem. der Stellungnahme des LVR vom 13.03.2000 im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/35 "Gemeinbedarfszentrum Kleinenbroich".

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 100. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine archäologische Untersuchung des westlichen Teils des Plangebietes (derzeitige landwirtschaftliche Fläche) durchgeführt. Hierbei wurden entgegen den Erwartungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege keine bedeutenden Funde gemacht. (Martin Wurzel Archäologie, 2011).

2.6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an eine Kreisstraße. Der dortige Verkehr erzeugt entsprechend Verkehrslärm. Nördlich des Plangebietes liegt ein Gewerbegebiet, in dem mehrere

großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Ebenso ist die Turnhalle direkt nördlich des Plangebietes als potentielle Lärmquelle zu beachten. Um diese Lärmquellen entsprechend zu berücksichtigen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet (WA) (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) in weiten Teilen des Plangebietes überschritten werden. Die weiter nördlich ansässigen Einzelhandelsbetriebe haben lärmtechnisch keinen Einfluss auf das Plangebiet.

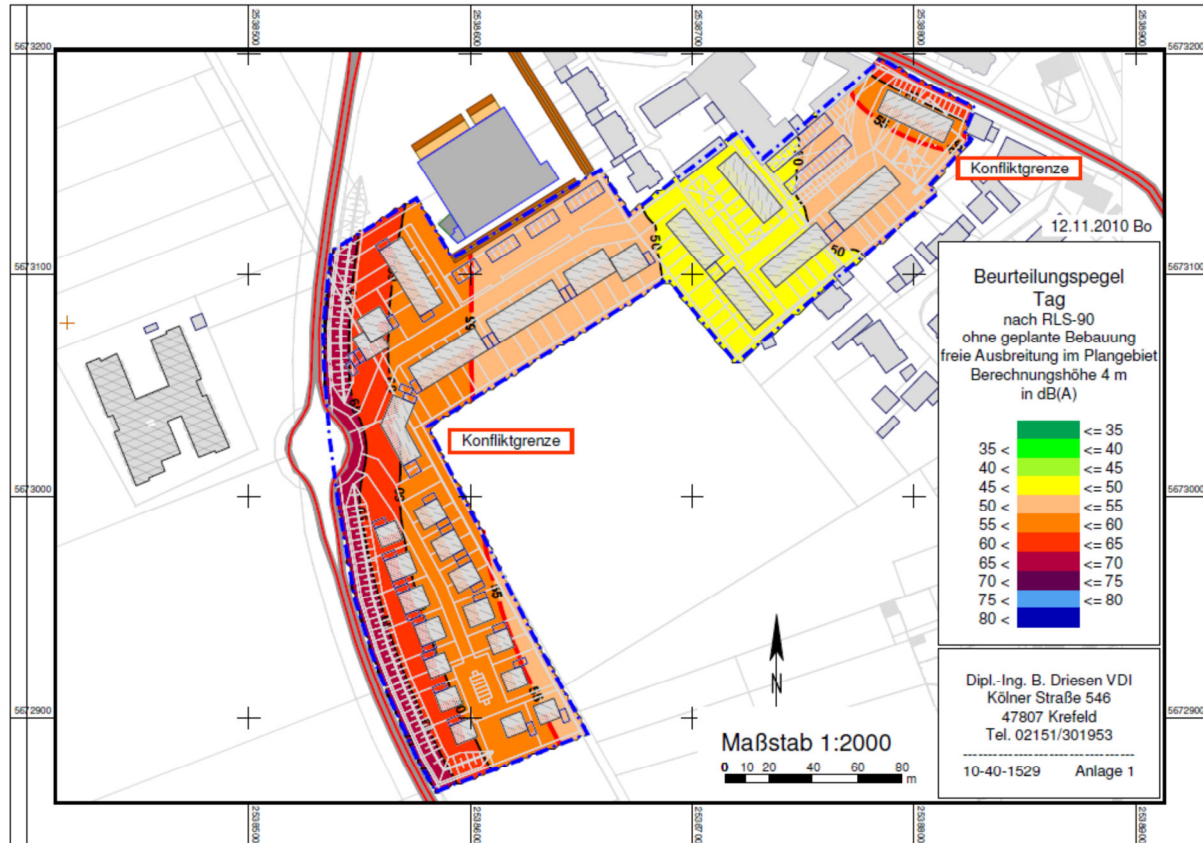


Abbildung 7: Anlage 1 aus dem schalltechnischen Gutachten 10-40-1529 vom 12.11.2010, Ingenieurbüro Bernd Driesen, Krefeld.

Aus diesem Grund sind Lärminderungsmaßnahmen entlang der K 35 (Dietrich-Bonhoeffer-Straße) erforderlich.

Potentiell ist es möglich, dass Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und der benachbarten Sporthalle in den Abendstunden durch Sportler, die die Halle verlassen, auftreten können.

Das Plangebiet liegt im Umfeld des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach. Es ist nicht auszuschließen, dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss.

2.6.8 Altlasten

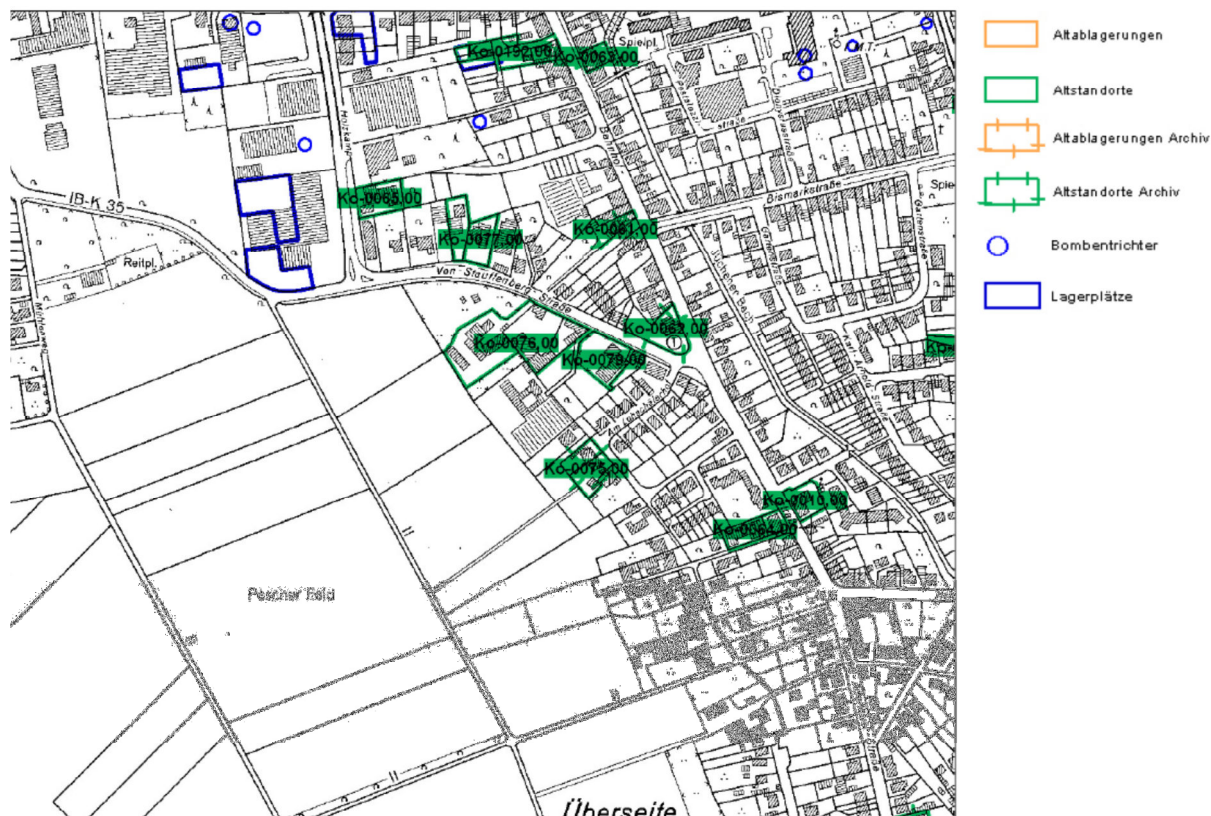


Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Zugriff über Grappa/online am 11.01.2013

Im Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss ist der östliche Teil des Plangebietes als Altstandort einer Tankstelle enthalten. Der Altstandort wurde 2002 untersucht. Ein umwelttechnischer Handlungsbedarf hat sich jedoch nicht ergeben. Die Lage der Erdtanks konnte nicht genau lokalisiert werden.

2.6.9 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).

2.6.10 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen 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.

2.6.11 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Das Plangebiet ist durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen im „Oberen Grundwasserstockwerk“ betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue (Tagebau Garzweiler), noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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.

2.6.12 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs (Laufgraben) wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen. In der Abbildung 9 ist nur der kleine Bereich des vermuteten Laufgrabens abgebildet, der innerhalb des Plangebietes liegt.

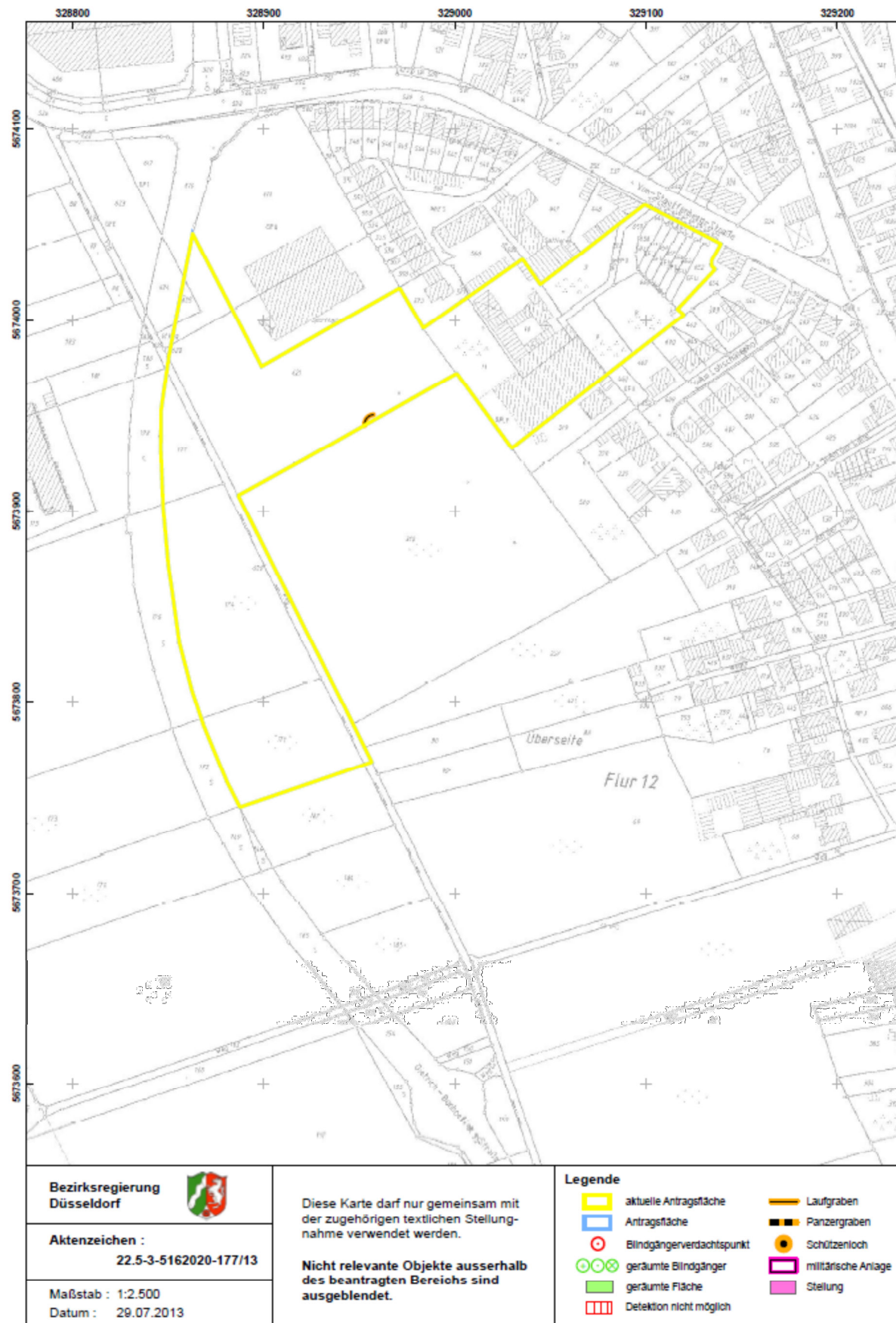


Abbildung 9: Luftbildauswertung, Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 29.07.2013.

3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)

3.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird durch die oben genannten Rahmenbedingungen geprägt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Wohnbebauung vor, die von einer zentralen Straße erschlossen wird. Die Bebauung schließt an die vorhandene Wohnnutzung an und bildet einen Abschluss zur offenen Landschaft. Sie verbindet zudem die westlich angrenzende Gemeinbedarfsnutzung mit der vorhandenen Bebauungsstruktur.



Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet, eigene Darstellung, 16.01.2013.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wird für die Teilbereich WA 1 und WA 2 mit einer GRZ von 0,5 überschritten, um dort eine Reihenhausbauung zu ermöglichen, die aufgrund der Grundstückstiefe sonst nicht zulässig wäre. Eine Änderung der Grundstückstiefe ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und dem Platzbedarf für die Erschließungsanlagen nicht möglich. Die dichtere Bebauung im Bereich an der Von-Stauffenberg-Straße entspricht der umliegenden Bebauung und fügt sich in den Bestand ein. Von daher sind Konflikte in diesem Übergangsbereich von gemischter Nutzung zu allgemeiner Wohnnutzung nicht zu erwarten. Die im übrigen Plangebiet festgesetzte GRZ entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Das übliche Maß der GFZ gem. § 17 BauNVO wird für dieses Plangebiet übernommen bzw. in den Gebieten WA 5 und WA 6 auf 0,8 aufgrund der festgesetzten Zweigeschossigkeit reduziert. Es ermöglicht grundstücksbezogen eine dichte Bebauung unter Berücksichtigung des erforderlichen Grünanteils, der die Lage des Plangebietes entsprechend würdigt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 11 m über den Bezugspunkt, die Geschossigkeit auf III festgesetzt, um im Rahmen der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung zu bleiben. Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine II-Geschossigkeit festgesetzt, um in Richtung freie Landschaft die Höhenentwicklung zu reduzieren.

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 offene Bauweise wird im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzt, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Im westlichen Teil des Plangebietes wird für die Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt, um in Richtung freie Landschaft die Bebauungsdichte zu reduzieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem städtebaulichen Entwurf entsprechend festgesetzt.

Das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) in einer Tiefe von bis zu drei Metern ist ausnahmsweise zulässig, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dies ermöglicht einen flexiblen Umgang mit untergeordneten Bauteilen. Auch soll eine Nutzung regenerativer Energiequellen durch diese Festsetzung gefördert werden.

3.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind ergänzend zu den Baufenstern auch auf den Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie in den Bereichen zwischen Baufenster und Straße zulässig. In den übrigen Bereichen sind Stellplätze und Garagen aus gestalterischen und landschaftspflegerischen Gründen ausgeschlossen.

3.2.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes gemäß dem städtebaulichen Entwurf.

3.2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Ver- und Entsorgungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern, sind entsprechende Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastet sind, im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist eine private Erschließung vorgesehen, die nicht als

öffentliche Straße benötigt wird. Hier ist eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der hiervon erschlossenen Grundstücke zu belasten ist, festgesetzt.

3.2.7 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Immissionsvorbelastung, die sich aus der Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßenwege ergibt, werden Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Diese ergeben sich aus dem schalltechnischen Gutachten und sind zusätzlich textlich so festgesetzt, dass die Fassaden (Mauer und Fenster) mit entsprechenden Schalldämmmaßen errichtet werden müssen. Hier wird auf die DIN 4109 Bezug genommen. Ergänzend werden Lüftungseinrichtungen in den Schlafräume empfohlen, so dass auch bei geschlossenem Fenster ein ungestörter Schlaf möglich ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Seite eines Baufensters gekennzeichnet, indem mit abendlichen Kommunikationsgeräuschen aufgrund der Nähe zur Sporthalle gerechnet werden muss.

Die Beeinträchtigung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Abrücken des Baukörpers, angepasste Bauweise oder entsprechende Anordnung der Räume bzw. der Fenster im Gebäude vermieden oder verringert werden.

Zur Lärminderung im Plangebiet wird ein Lärmschutzwall entlang der K 35 (Dietrich-Bonhoeffer-Straße) festgesetzt, der ruhige Außenwohnbereiche entsprechend der DIN 18005 schafft.

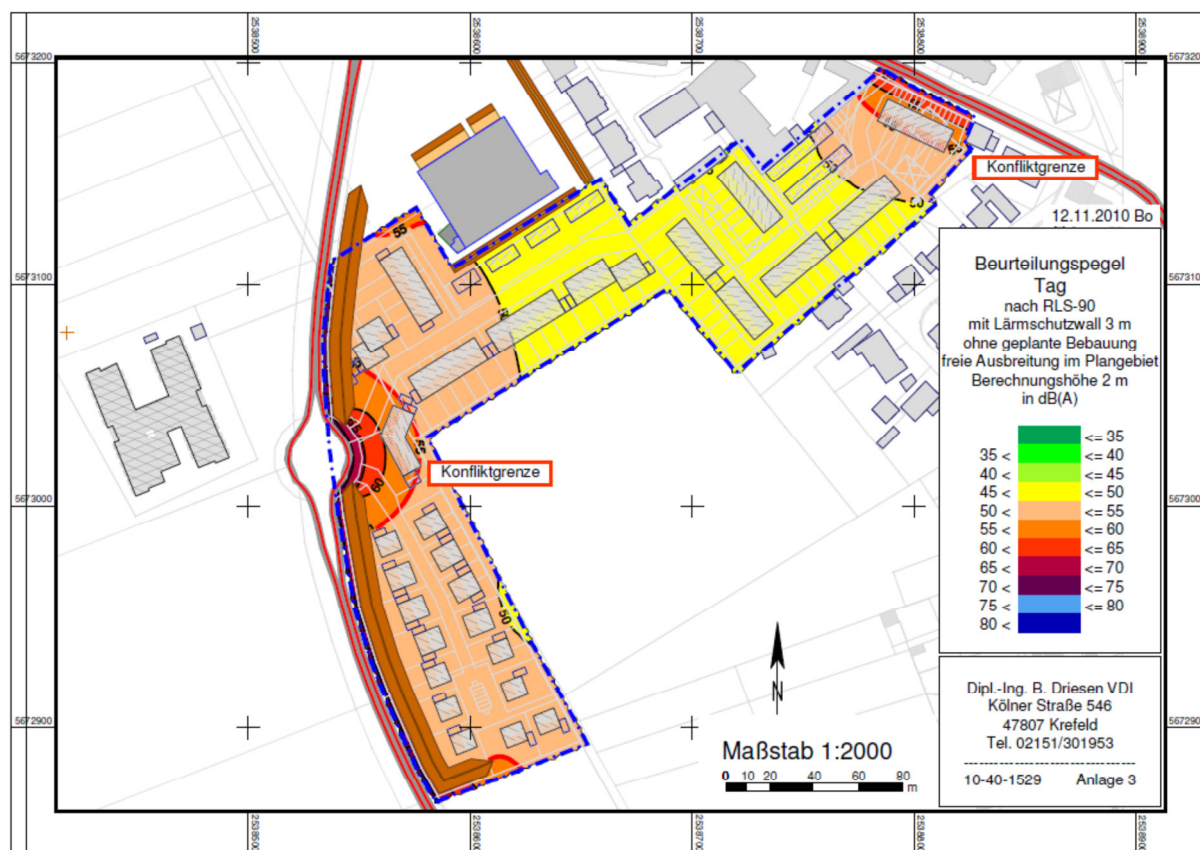


Abbildung 11: Anlage 3 aus dem schalltechnischen Gutachten 10-40-1529 vom 12.11.2010, Ingenieurbüro Bernd Driesen, Krefeld.

Für die Fassaden des 1. OG und des Dachgeschosses wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt, um mit den daraus resultierenden Schalldämmmaßen gem. DIN 4109 ruhige Innenwohnbereiche zu gewährleisten.

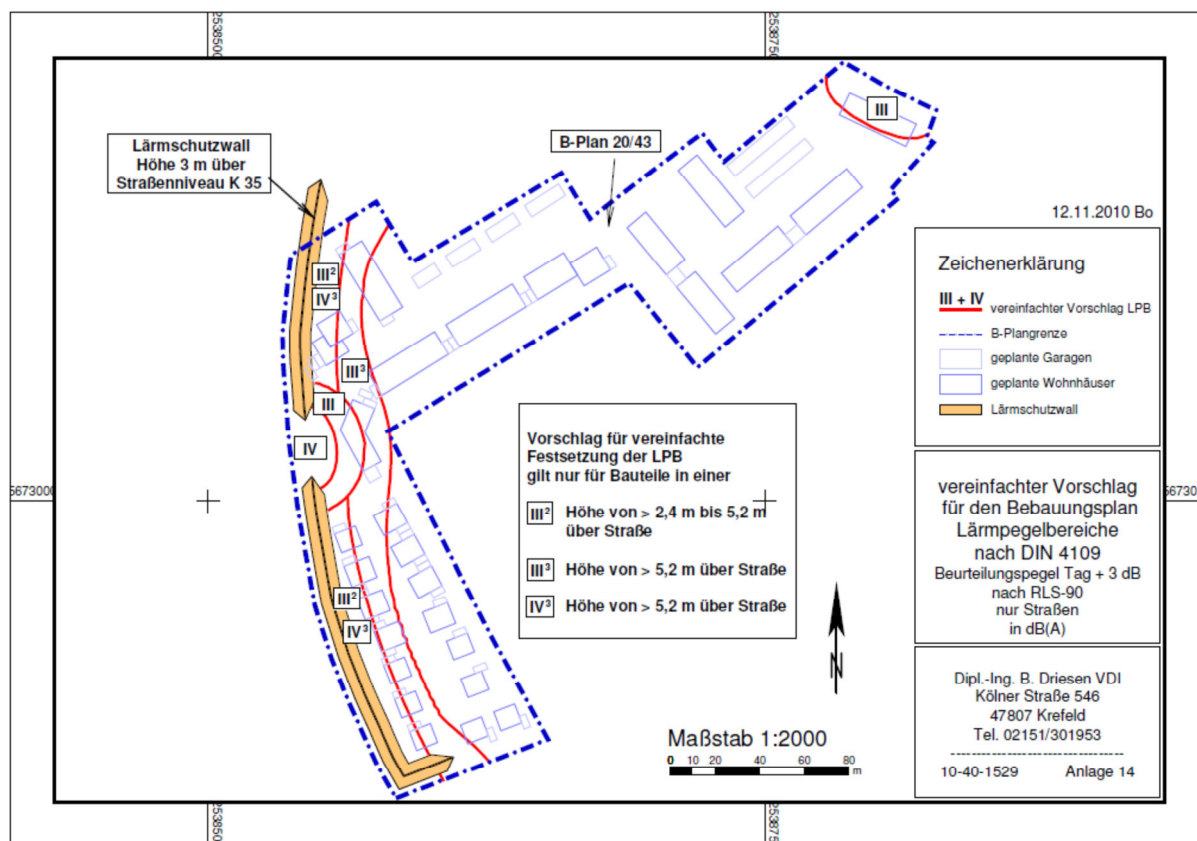


Abbildung 12: Anlage 14 aus dem schalltechnischen Gutachten 10-40-1529 vom 12.11.2010, Ingenieurbüro Bernd Driesen, Krefeld.

3.2.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die Festsetzung zur Vorgartengestaltung wird aus gestalterischen Gründen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes getroffen, ebenso wie die Festsetzung der Bäume in den Stellplatzanlagen.

3.2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die textlich festgesetzten externen Flächen für den Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet. Hierfür werden teilweise die Flächen in Anspruch genommen, die ursprünglich für die Erweiterung des Pescher Friedhof im Rahmen der 86. Änderung des Flächennutzungsplans als Ausgleich zu berücksichtigen waren (12.000 qm). Da die Erweiterung des Pescher Friedhofs zunächst nicht umgesetzt werden soll, wurde der Ausgleich in das Korschenbroicher Ökokonto (F006, Drölsholz) zurück gebucht und wird jetzt für den Ausgleich des Bebauungsplans Nr. 20/43 „Östlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ ausgebucht. Die Lage der Ausgleichsfläche ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Bei Realisierung der Friedhofserweiterung erfolgt der dann erforderliche Ausgleich an anderer Stelle.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Auf eine Festsetzung der Dachform wird verzichtet, um den Bauherren insbesondere im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser gestalterische Möglichkeiten zu gewähren.

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 Wohnbebauung wird über eine Planstraße als Verbindungsstraße zwischen Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Von-Stauffenberg-Straße erschlossen. Die Fahrbahnbreite von 5,50 m ermöglicht es, auf der Fahrbahn zu parken, um den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen zu decken. Die zusätzliche Breite von 0,50 bis 5,50 m ermöglicht den Ausbau eines Gehweges, Querparkplätzen und eines Schrammbords als mischgenutzte Fläche. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche wird in der Ausbauplanung festgelegt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine verkehrstechnische Vorplanung beauftragt (Planungsbüro Runge + Küchler, vgl. Abbildung 13).

Für die verkehrliche Anbindung ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Rhein-Kreis Neuss die Errichtung eines Kreisverkehrs erforderlich.

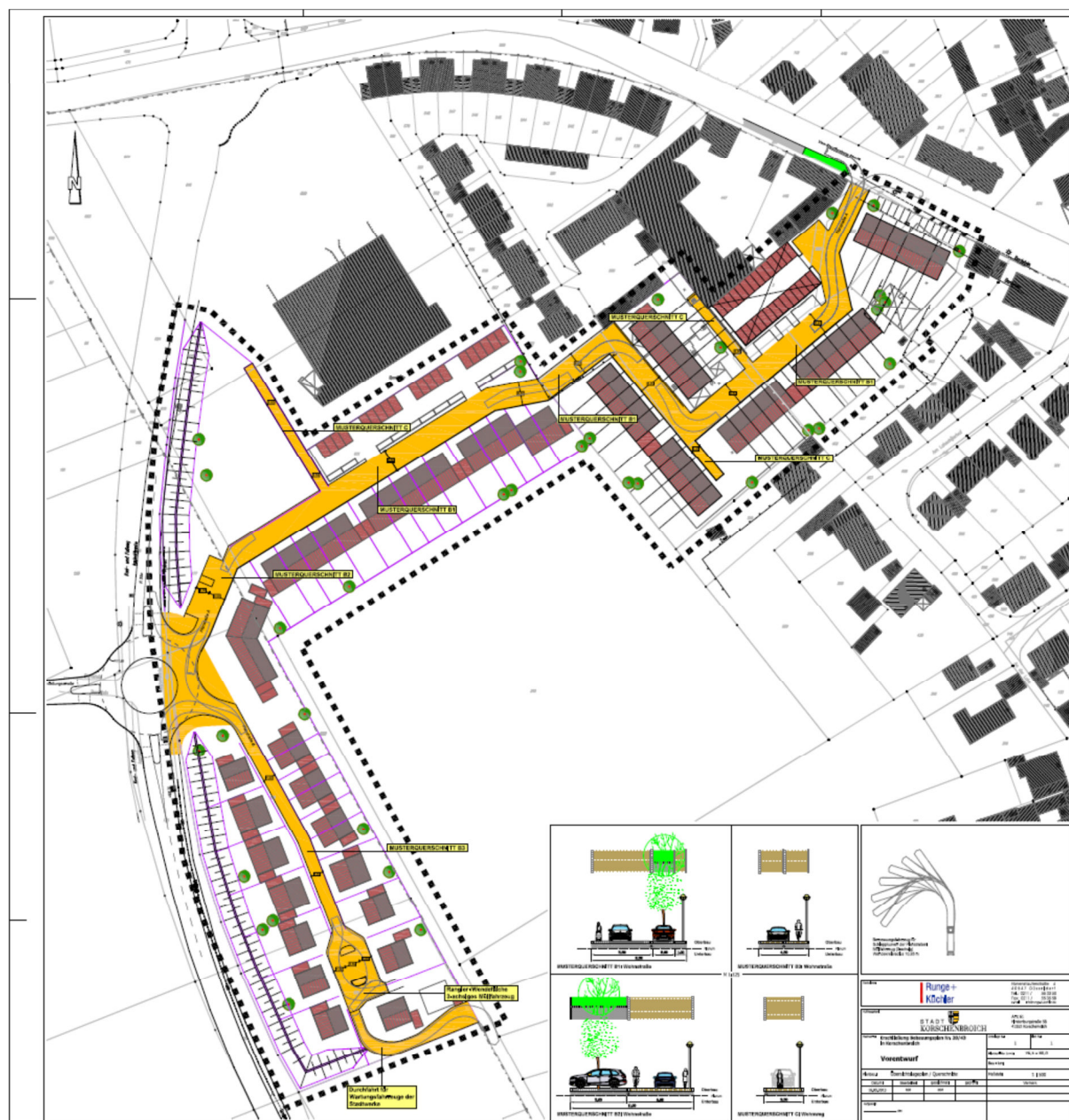


Abbildung 13: Vorentwurf der Verkehrsplanung, Planungsbüro Runge und Kuchler, Mai 2013.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Stadt ist bestrebt, im gesamten Stadtgebiet eine Versorgung mit breitbandigen Internetanschlüssen sicher zu stellen. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Leitungsverlegung schon im Vorfeld der Bebauung des neuen Wohngebietes im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen gewünscht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird frühzeitig Kontakt mit den örtlichen Leitungsbetreibern aufgenommen.

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

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

Die abwassertechnische Entsorgung des Plangebietes erfolgt für das Niederschlagswasser über die vorhandenen Leitungen in der K 35 „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“. Der Anschlusspunkt befindet sich südlich der Wohnbauflächen. Das Niederschlagswasser wird über das Regenklärbecken und das neu zu bauende Regenrückhaltebecken südlich der L 381 in den Jüchener Bach eingeleitet.

Das Schmutzwasser wird über ein neues Schmutzwasserpumpwerk im süd-östlichen Plangebiet mittels Druckleitung zur vorhandenen Entwässerung im Wirtschaftsweg von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße zur Konrad-Adenauer-Straße geleitet.

3.7 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft, Klima und Umwelt werden im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Prüfung eingehend erläutert und dargestellt.

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt worden. Neben Lerchenfenstern soll eine städtische Ackerfläche mit doppeltem Reihenabstand bepflanzt werden oder eine Feldrandbrache entwickelt werden.

Zudem ist die bestehende alte Hofanlage vor Abriss auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sollten hier Arten vorhanden sein, so sind entsprechende weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Überplanung des Gebietes ergibt sich ein ökologischer Biotopwertverlust, der im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann. Dieser wird extern auf der städtischen Ökokontofläche Gemarkung Liedberg, Flur 3, Flurstück 13 in Drölsholz, durch die Aufforstung einer Ackerfläche in einer Größe von 14.044m² ausgeglichen.

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 (Anordnung der Baufenster ermöglichen eine flexible Ausnutzung, Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze und der zulässigen Höhe auch zur Nutzung regenerativer Energien).

Im Stadtgebiet befinden sich keine Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung.

3.8 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Plangebiet	30.575 qm
Wohnbaufläche	23.778 qm

Verkehrsfläche 6.797 qm

3.9 Realisierung der Planung

Die Planung soll mit Hilfe des Korschenbroicher Baulandmanagements realisiert werden. Hierzu wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag mit dem potentiellen Investor geschlossen.

3.10 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschenbroich entstehen im Rahmen des Baulandmanagements Kosten für die Erschließung und den Ausgleich. Hierzu werden städtebauliche Verträge geschlossen, die die Kostenverteilung regeln. Verteilt werden die Kosten für die Planung, die Erschließung und den erforderlichen Ausgleich für den Teilbereich, der unter das Korschenbroicher Baulandmanagement fällt. Die Kosten für den Teilbereich, der sich noch im städtischen Eigentum befindet, werden von der Stadt getragen und im Rahmen der Kaufabwicklung an den Käufer weiter gegeben.

1 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

3.11 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf, 2000 (Aktualisierung 2011).
- Geologischer Dienst NRW (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zur DIN 4149
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss. Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Martin Wurzel Archäologie und Umwelttechnik GmbH, Zwischenbericht zu PR 2011/2200 (A-273), Stahnsdorf, 2011.
- Martin Wurzel Archäologie und Umwelttechnik GmbH, Abschlussbericht zu PR 2011/2200, Stahnsdorf, 2011.
- Pestel Institut für Systemforschung e.V., Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Korschenbroich bis zum Jahr 2020, Hannover, 2008, im Auftrag der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (1982):Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (2005): Stadtentwicklungskonzept 2004-2015.
- Stadt Korschenbroich (2011): Umweltbericht zur 100. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Korschenbroich

3.12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5.	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.	6
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.	7
Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und des Planumfeldes, 2007.	9
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20/35 "Gemeinbedarfszentrum Kleinenbroich", durch den Bebauungsplan Nr. 20/43 „Östlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ überplanter Bereich = rot markiert.	10
Abbildung 6: rot schraffierte Markierung der römischen Trümmerstelle gem. der Stellungnahme des LVR vom 13.03.2000 im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/35 "Gemeinbedarfszentrum Kleinenbroich".	11
Abbildung 7: Anlage 1 aus dem schalltechnischen Gutachten 10-40-1529 vom 12.11.2010, Ingenieurbüro Bernd Driesen, Krefeld.	12
Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Zugriff über Grappa/online am 11.01.2013	13
Abbildung 9: Luftbilddauswertung, Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 29.07.2013.	15
Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet, eigene Darstellung, 16.01.2013.	16
Abbildung 11: Anlage 3 aus dem schalltechnischen Gutachten 10-40-1529 vom 12.11.2010, Ingenieurbüro Bernd Driesen, Krefeld.	18

Abbildung 12: Anlage 14 aus dem schalltechnischen Gutachten 10-40-1529 vom 12.11.2010, Ingenieurbüro Bernd Driesen, Krefeld.19

Abbildung 13: Vorentwurf der Verkehrsplanung, Planungsbüro Runge und Kuchler, Mai 2013.20

3.13 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....21