

STADT KORSCHENBROICH



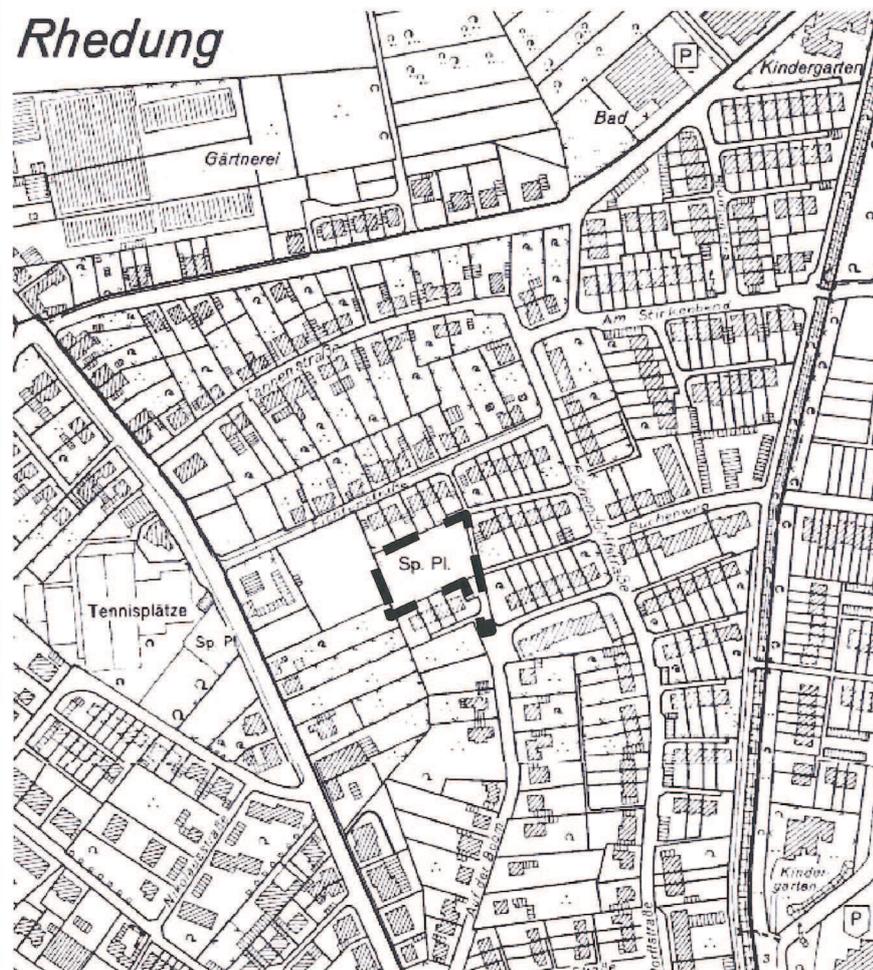
Korschenbroich,
den 4.10.2011

Der Bürgermeister

(H. J. Dick)

Bebauungsplan Nr. 20/44 „Fichtenstraße“

BEGRÜNDUNG



Bearbeitung:
Stadt Korschenbroich
Amt für Stadtentwicklung,
Planung und
Bauordnung
Hindenburgstraße 58
41352 Korschenbroich

1. Ausfertigung

04.10.2011

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, Maßstab 1: 5000.

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Einleitung.....	4
2.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
2.2	Aufstellungsverfahren	4
2.3	Gesetzliche Grundlagen.....	5
2.4	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.5	Übergeordnete Planung	7
2.5.1	Regionalplan.....	7
2.5.2	Flächennutzungsplan	8
2.5.3	Landschaftsplan.....	9
2.5.4	Fachplanungen	9
2.6	Räumliche und strukturelle Situation	10
2.6.1	Lage im Gemeindegebiet	10
2.6.2	Aktuelle Nutzung / Planungsrecht	10
2.6.3	Eigentumsverhältnisse	10
2.6.4	Umfeld Plangebiet.....	11
2.6.5	Anbindung.....	11
2.6.6	Immissionsschutz.....	11
2.6.7	Altlasten	11
2.6.8	Baugrundverhältnisse	11
2.6.9	Grundwasserabsenkung	11
2.6.10	Geländehöhe.....	11
2.6.11	Geophysik.....	12
2.6.12	Kampfmittel	12
3	Inhalt B-Plan	15
3.1	Grundzüge der Planung	15
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
3.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.3	Bauweise, Abstandflächen, überbaubare Grundstücksfläche	16
3.2.4	Verkehrsflächen	16
3.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	16
3.2.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern	17
3.3	Erschließung.....	18
3.4	Ver- und Entsorgung.....	18
3.5	Umweltbelange /Natur und Landschaft	18
3.5.1	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	18
3.5.2	Sonstige Umweltbelange.....	20
3.6	Flächenbilanzierung	20
3.7	Realisierung der Planung	20
3.8	Haushaltswirksamkeit der Planung	21
4	Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	22
4.1	Literaturverzeichnis	22
4.2	Abbildungsverzeichnis	23

4.3 Tabellenverzeichnis23

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Korschenbroich hat 2008 eine Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellen lassen. Diese hat einen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Korschenbroich von rund 29,3 ha ergeben (Pestel-Institut, 2008). Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Korschenbroich sind mögliche Flächen untersucht worden, auf denen eine städtebauliche Entwicklung insbesondere zu Wohnzwecken erfolgen kann. Vornehmlich wurde hier auf die drei größeren Ortsteile Wert gelegt.

Die im Stadtentwicklungskonzept vorgesehene Fläche Holzkamp-Ost im Ortsteil Kleinenbroich kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht im vollen Umfang realisiert werden. Dadurch sind weitere Flächen zur Deckung des Bedarfes erforderlich, die im Stadtentwicklungskonzept nicht enthalten sind. Das Plangebiet, das sich ebenfalls im Ortsteil Kleinenbroich befindet, bietet sich zur schnellen Realisierung an, da die Spielplatzfläche im städtischen Eigentum steht. Durch die Lage im Innenbereich ist es möglich, ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die derzeitige Nutzung kann aufgrund der Lage in fußläufiger Entfernung zu einem weiteren Kinderspielplatz aufgegeben werden.

2.2 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat am 05.05.2011 die Aufstellung und die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 20/44 „Fichtenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die bei Durchführung des Bebauungsplans versiegelte Fläche weniger als 20.000 qm beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen. Zudem muss der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beläuft sich auf 2.667 qm. Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt somit unter 20.000 qm.

Vorhaben, die in der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt sind, können der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Wohnbauvorhaben und Erschließungsanlagen sind in dieser Liste nicht enthalten.

Im Stadtgebiet Korschenbroich und im unmittelbaren Umfeld liegt kein Natura 2000-Gebiet. Es liegen demnach keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Kleinenbroich und ist an drei Seiten von Bebauung umfasst. Die vierte Seite stellt eine größere Baulücke dar, die derzeit aufgrund der Eigentumsituation nicht bebaut werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 20/44 „Fichtenstraße“ erfüllt somit die Kriterien für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens.

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

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

Die Offenlage und der Aufstellungsbeschluss wurden im Amtsblatt der Stadt Korschenbroich am 12.05.2011 bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 23.05.2011 bis einschließlich 24.06.2011 durch Offenlage im Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben 06.05.2011 mit einer Frist zur Stellungnahme bis zum 24.06.2011. Mit gleichem Schreiben wurden die Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Offenlage informiert.

Im Rahmen der Offenlage und der Behördenbeteiligung sind Anregungen eingegangen, die jedoch nur zu Ergänzungen der textlichen Hinweise und zu Änderungen der Begründung geführt haben:

- Korrektur der Anzahl der Kindergärten im fußläufigen Umfeld des Plangebietes in Kapitel 2.6.4,
- Ergänzung der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes als Abbildung 6 in Kapitel 2.6.12 sowie Erläuterung hierzu im Text,
- Ergänzung zur möglichen Fluglärmbeeinträchtigung des Plangebietes in Kapitel 2.5.4a und in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen,
- Ergänzung des höchstgemessenen Grundwasserstandes in Kapitel 2.6.9,
- Ergänzung des Bodenschutzhinweises in Kapitel 2.6.7,
- Ergänzung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse in Kapitel 2.6.8 und 2.6.9,
- Korrektur der Wasserschutzzone (Plangebiet liegt außerhalb), Wegfall des entsprechenden Kapitels.
- Ergänzende Angaben zum Baumbestand in Kapitel 3.5.2

Zudem hat eine redaktionelle Überarbeitung der gesamten Begründung stattgefunden.

Die Satzungsbeschlussempfehlung wurde am 21.07.2011 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege ausgesprochen. Der Satzungsbeschluss wird dann voraussichtlich am 29.09.2011 gefasst.

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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 Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.271)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011(GV. NRW. S.272).

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine rund 0,3 ha große Fläche, die

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 339 und seine Verlängerung in Richtung Osten bis zu der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 203,
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 203,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 203 und seine Verlängerung Richtung Westen bis zu einer gedachten Linie 4,45 m parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 203,
- im Westen durch eine gedachte Linie 4,45 m parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 203 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 339,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 339 und
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Kleinenbroich, Flur 9, Flurstücksnummer 339

begrenzt wird.

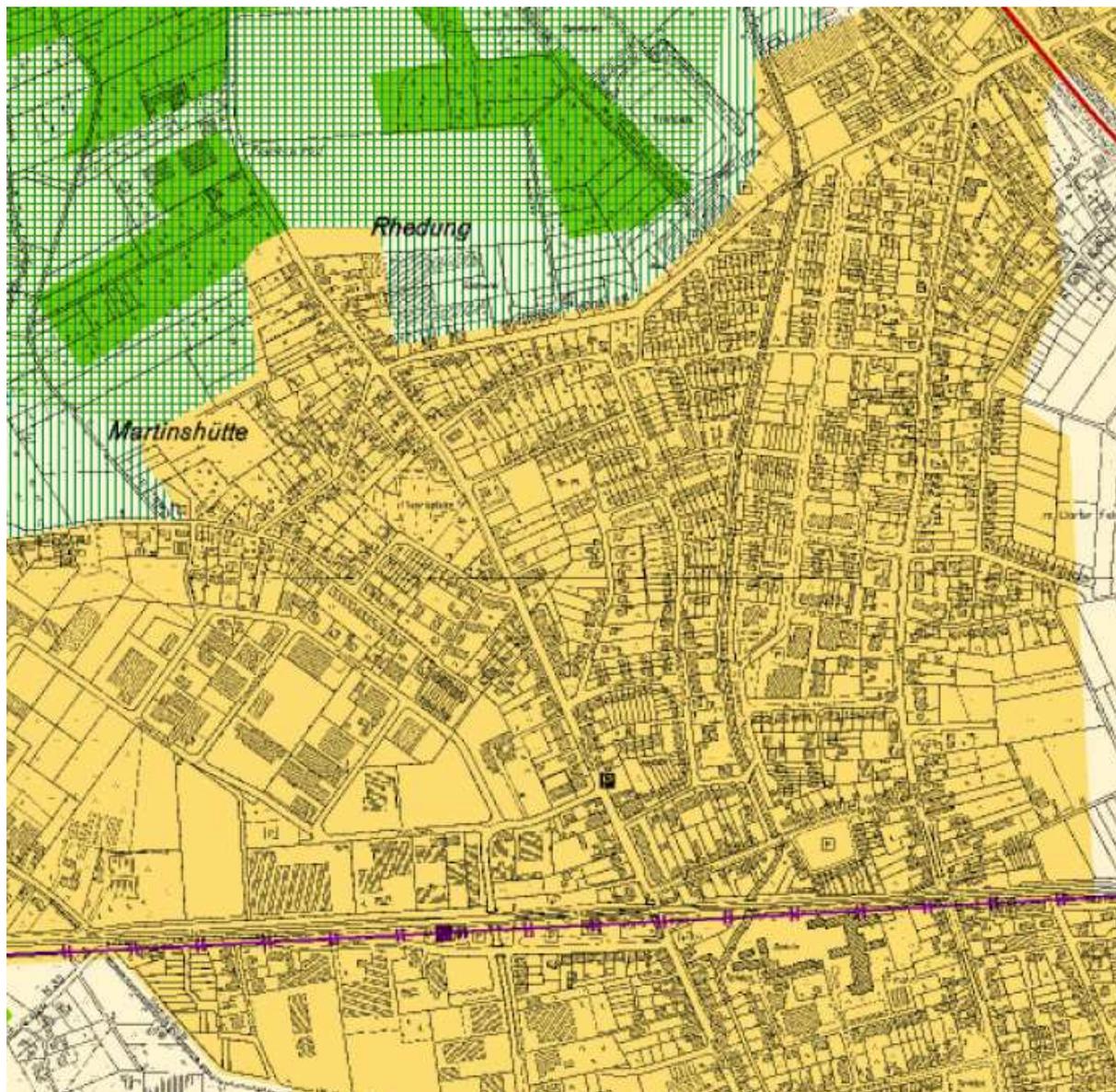


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

2.5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

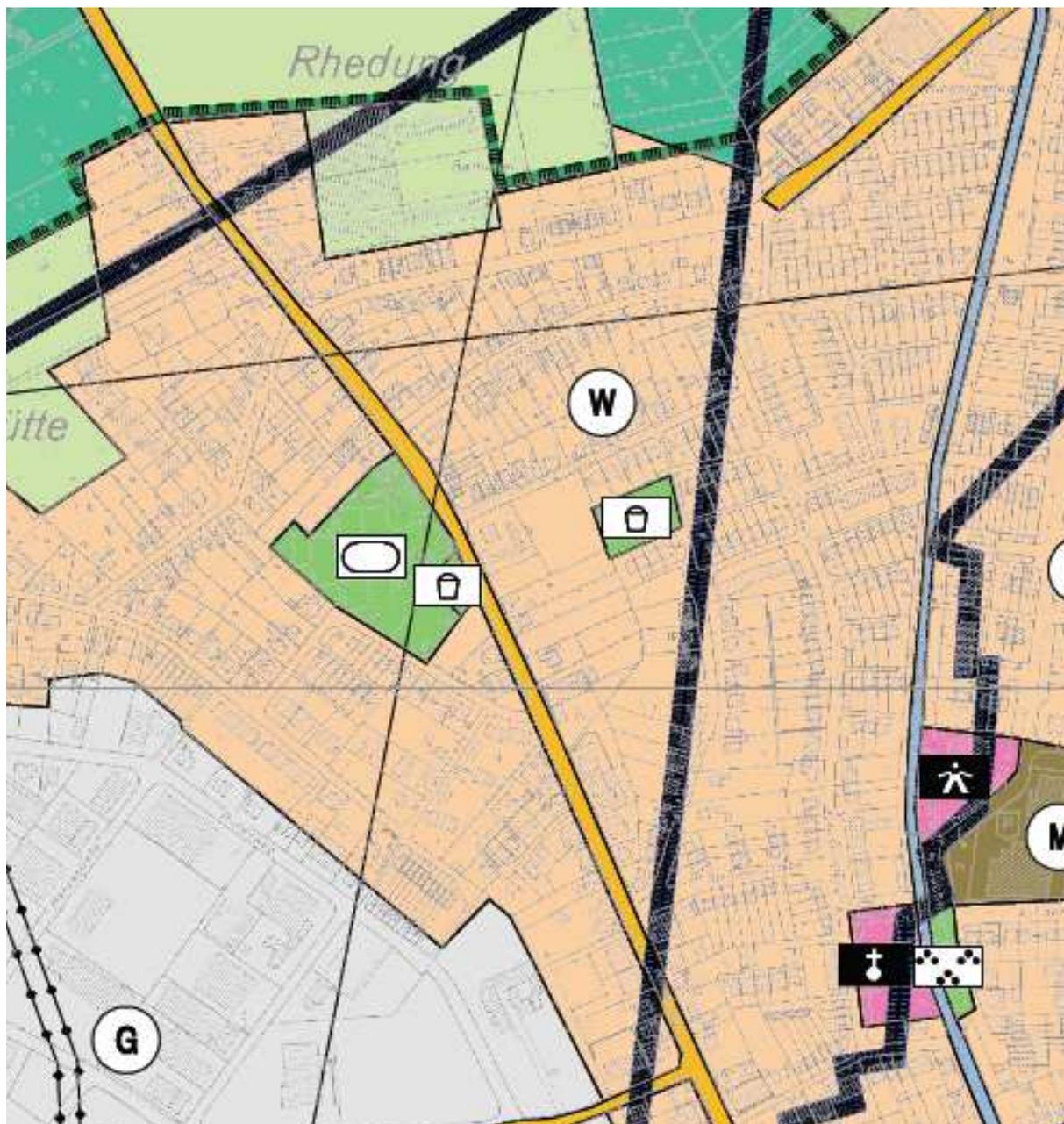


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, Maßstab 1:5000.

2.5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Rhein-Kreises Neuss (Rhein-Kreis Neuss, 1992).

2.5.4 Fachplanungen

a. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Das Plangebiet liegt unterhalb der An- und Abflugstrecken des Instrumentenflugverkehrs zum / vom Verkehrslandeplatz Mönchengladbach. Es ist mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen. An einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Messpunkt wurde ein äquivalenter Dauerschallpegel von bis zu 46,3 dB(A) ermittelt.

2.6 Räumliche und strukturelle Situation

2.6.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kleinenbroich im östlichen Stadtgebiet.

2.6.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Plangebiet wird derzeit als Spielplatz genutzt. Die Planung ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, dieser wird jedoch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu bewerten.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes, Maßstab M 1: 2.000, 2001.

2.6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im städtischen Eigentum.

2.6.4 Umfeld Plangebiet

Südlich, östlich und nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Westlich liegt eine Brachfläche, die derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht bebaut werden soll. Zwei Kindergärten und eine Grundschule sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

2.6.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straße „Ulmenweg“ erschlossen.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Kleinenbroich (S 8 (Mönchengladbach <--> Neuss) und wird durch die Buslinie 032 (Bf. Kleinenbroich <--> Haydnweg) an der Haltestelle Eichendorfstraße während der Schulzeit angefahren.

2.6.6 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm des an- und abfliegenden Sichtflugverkehrs von/zum Verkehrslandeplatz Mönchengladbach gerechnet werden muss.

2.6.7 Altlasten

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Altlastenstandorte bekannt. Bei Auffälligkeiten (geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten, strukturelle Veränderungen des Bodens) im Rahmen von Erdbaumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu informieren. Hinweise sind in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen.

2.6.8 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis 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.

2.6.9 Grundwasserabsenkung

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen im „Oberen Grundwasserstockwerk“ betroffen. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Der höchstgemessene Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei max. 40,1 m NHN.

2.6.10 Geländehöhe

Die Geländeoberfläche liegt im Plangebiet zwischen 41 m und 42,5 m NHN. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Kleinräumige Höhenunterschiede von rund einem Meter sind in der Mitte des Spielplatzes (Geländemodellierung) zu finden.

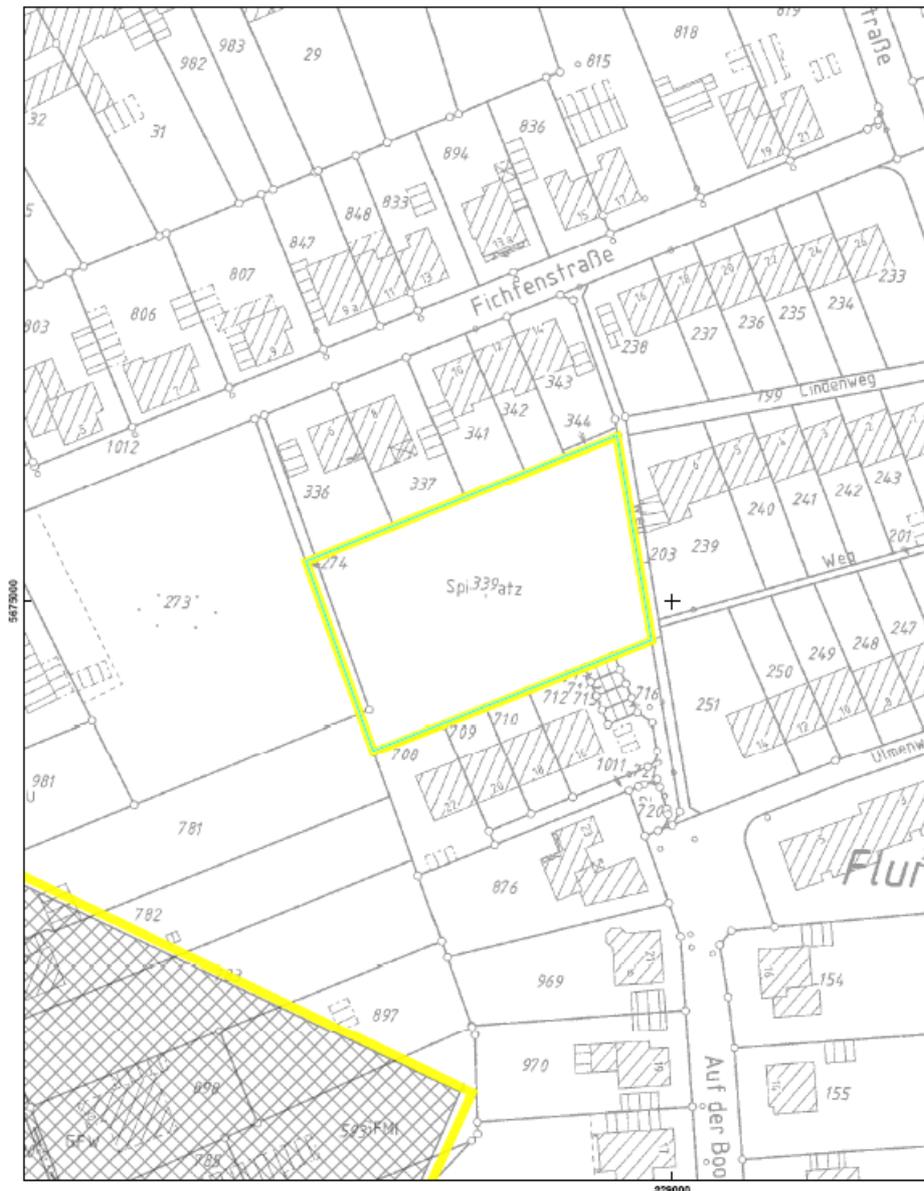
2.6.11 Geophysik

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).

2.6.12 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Erdkampfgebiet definiert ist. Im Rahmen der Offenlage wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt. Die Luftbildauswertung ergab, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5162020-98/11



Kartenmaßstab : 1:1.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung

Abbildung 6: Luftbildauswertung des Planbereichs, unmaßstäbliche Verkleinerung, Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 31.05.2011

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion.

3 Inhalt B-Plan

3.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet liegt in einem durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiet. Es liegt zurückgesetzt und wird über eine Stichstraße erschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Festsetzung des Reinen Wohngebietes wird eine Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung erreicht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine um einen privaten Erschließungsstich gruppierte Wohnbebauung vor, die sich aus sieben freistehende Einfamilienhäuser zusammensetzt. Der vorgelagerte Wendepunkt bietet genügend Platz für einige öffentliche Stellplätze. Jedes Grundstück bietet Platz für 2 Garagen, so dass der private Stellplatzbedarf ausreichend gedeckt wird.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet, eigene Darstellung Januar 2011.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch diese Festsetzung wird Rücksicht auf die angrenzende Bebauung genommen. Da das Plangebiet fast ausschließlich von den ruhigen Gartenseiten der umliegenden Grundstücke umschlossen ist, kann eine weiterreichende Festsetzung, wie zum Beispiel ein Allgemeines Wohngebiet, zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft an dieser Stelle nicht festgesetzt werden. Das Plangebiet wird zudem über einen schmalen Erschließungsstich erschlossen und bietet daher keine Möglichkeit Nutzungen mit mehr Verkehr aufzunehmen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von elf Metern bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die umliegende Bebauung ist ebenfalls II-geschossig. Diese Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Bild und dem Einfügen in die umgebende Bebauung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine individuelle und flexible Bebaubarkeit der Baugrundstücke. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten.

3.2.3 Bauweise, Abstandflächen, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise innerhalb der zusammenhängenden Baufenster zulässig, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Da die städtischen Grundstücke einzeln vermarktet werden, sind Grenzbebauungen wie Doppelhäuser oder Hausgruppen aufgrund der sich als schwierig zu gestaltenden Anpassungsprozesse zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern nicht zulässig. Dies dient dem Schutz der städtebaulichen Gestalt des neuen Wohngebietes.

Um Befreiungen aufgrund von untergeordneten rückwärtigen Baufensterüberschreitungen, z. B. bei Terrassenüberdachungen, vorzubeugen, ist das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Erker oder Kellerersatzräume) in einer Tiefe von bis zu zwei Metern und einer Breite von maximal 50 % der anzubauenden Gebäudefront ausnahmsweise zulässig, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Untergeordnete Bauteile müssen im Verhältnis zum Gesamtbauvorhaben, insbesondere von der Baumasse her, unbedeutend erscheinen. Die Größe der untergeordneten Bauteile, zugunsten derer eine Abweichung von der Baugrenze zugelassen werden kann, richtet sich nach Größe und gestalterischen Maßstäben des Gebäudes an sich.

3.2.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebietes sowie der Unterbringung öffentlicher Stellplätze.

3.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind in den Baufenstern zulässig. Auf eine Ausweisung von Garagenstandorten wurde zugunsten einer flexiblen Bebaubarkeit der Grundstücke verzichtet. Private Stellplätze sind zusätzlich auf der Fläche zwischen Straße und Baufenster (im Vorgartenbe-

reich) zulässig. Stellplätze sind auf den übrigen Grundstücksflächen unzulässig, um zusammenhängende Freiräume in den rückwärtigen Grundstücksbereichen freizuhalten.

3.2.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern

Im Plangebiet befindet sich ein erhaltenswerter Ahorn, der entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt ist. Dieser Baum kann durch seine Lage am Rand des Plangebietes trotz Bebauung erhalten werden. Das angrenzende Baufenster ist entsprechend reduziert, um den Wurzel- und Kronenbereich des Baumes nicht zu gefährden.



Abbildung 8: Erhaltenswerter Ahorn, Foto: Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Korschenbroich, 07.04.2011.

3.3 Erschließung

Die Wohnbebauung wird über eine Stichstraße erschlossen. Die zur Verfügung stehende Straßenbreite von 4,45 m eignet sich als gemischte Verkehrsfläche, die als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden kann.

3.4 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.

Die Entwässerung erfolgt über das städtische Abwassernetz in die Straße "Auf der Boom" Richtung "Fichtenstraße" im Mischsystem. Vom Anschluss- und Benutzungszwang wird für Schmutz- und Niederschlagswasser Gebrauch gemacht. Private Versickerungsanlagen sind aufgrund der Grundwasserproblematik nicht zulässig.

3.5 Umweltbelange /Natur und Landschaft

3.5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet wird derzeit als Spielplatz genutzt. Es wurde in die Biotoptypen Kleingehölze und Gärten eingeordnet, die der genannten Spielplatznutzung am nächsten kommen. Für das entsprechende Messtischblatt 4705 sind gemäß FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und unter Berücksichtigung der aufgeführten Biotoptypen folgende planungsrelevanten Arten zu beachten:

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4705, Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/4705>, Zugriff am 21.03.2011.

Art	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	KIGehoeel	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
Cricetus cricetus	Feldhamster	Art vorhanden	S		
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X	X
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	WS/WQ	X
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G		
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	XX
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G	X	X
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X	X
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G		

Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G		(X)
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G	X	X
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G	XX	X
Athene noctua	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G	XX	X
Aythya ferina	Tafelente	Durchzügler	G		
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	X	
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U		
Circus aeruginosus	Rohrweihe	beobachtet zur Brutzeit	U		
Corvus frugilegus	Saatkrähe	sicher brütend	G	XX	XX
Coturnix coturnix	Wachtel	sicher brütend	U		
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-		X
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G	X	X
Emberiza calandra	Grauhammer	sicher brütend	S		
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U	X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-		X
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	G	XX	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	XX	X
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U-	X	X
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	U		X
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U	X	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	X	X
Remiz pendulinus	Beutelmeise	sicher brütend	U	X	
Riparia riparia	Uferschwalbe	sicher brütend	G		
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-	XX	(X)
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	X	X
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	G		
Amphibien					
Bufo calamita	Kreuzkröte	Art vorhanden	U		XX
Triturus cristatus	Kammolch	Art vorhanden	G	X	(X)
Käfer					
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Art vorhanden	S	X	X

Legende:

Allgemeines	
Zeichen	Bedeutung
XX	Hauptvorkommen
X	Vorkommen
(X)	potentielles Vorkommen

Vögel	
Zeichen	Bedeutung
B	kommt als Brutvogel vor
D	kommt als Durchzügler vor
W	kommt als Wintergast vor
()	potentielles Vorkommen

Fledermäuse	
Zeichen	Bedeutung
WS	Wochenstube
ZQ	Zwischenquartier
WQ	Winterquartier
()	potentielles Vorkommen

Nach mündlicher Auskunft der Vogelschutzgruppe Korschenbroich vom 28. 03. 2011 kommen im Plangebiet selbst keine planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten vor. Als planungsrelevante Art wurde lediglich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Umfeld des Plangebietes gesichtet. Über ein eventuelles Vorkommen des Juchtenkäfers (*Omoderma eremita*) liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Gesamtstruktur des Plangebietes, der jetzigen Nutzung als Kinderspielplatz und der aus ökologischer Sicht isolierten Lage inmitten der Wohnbebauung ist hier jedoch nicht mit einem Vorkommen zu rechnen.

Auch das Vorkommen von Amphibien kann nach mehrmaliger Begehung der Fläche in diesem Frühjahr definitiv ausgeschlossen werden – es fehlt hier auch an entsprechenden Feuchtbiotopen. Von daher sind Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten nicht gegeben.

Eine vertiefende Prüfung von Verbotstatbeständen (Stufe II der ASP, Art für Art Betrachtung) erübrigt sich daher im vorliegenden Fall.

3.5.2 Sonstige Umweltbelange

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand liegt überwiegend am Rand des Plangebietes zur angrenzenden Wohnbebauung hin und soll soweit möglich erhalten bleiben. Der Baum im Nordosten des Plangebietes (Ahorn) wurde aufgrund seines ökologischen Wertes als zu erhaltender Baum festgesetzt. Die festgesetzten Baufenster nehmen auf die Erhaltung des Baumes Rücksicht und sparen den Kronen- und Wurzelbereich aus. Dieser ist nicht zu überbauen.

Der südliche, kleinere Ahorn wird aufgrund der hier zwingend notwendigen Erschließungsanlage nicht erhalten. Die weitere vorhandene Baumstruktur liegt in den geplanten privaten Grundstücksbereichen und kann gegebenenfalls erhalten bleiben. Bei Wegfall ist ein Ausgleich im Rahmen der städtischen Baumschutzsatzung an geeigneter Stelle erforderlich.

Hinsichtlich des Baumbestandes finden die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung (Fassung vom 01.01.2011) Anwendung. Erforderliche Beseitigungen/Fällungen des Gehölzbestandes dürfen nicht während der Brutvogelzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.

3.6 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanz

Geltungsbereich des Planes	2667,38 qm
Allgemeine Wohnbaugebiete	1908,02 qm
Verkehrsflächen	759,35 qm
Straßenverkehrsflächen	714,58 qm
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	44,77 qm

3.7 Realisierung der Planung

Das Plangebiet steht im Eigentum der Stadt Korschenbroich. Die entstehenden Wohnbaugrundstücke sollen nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens an einzelne Interessenten verkauft werden. Dies erfolgt über ein Rabbattierungssystem, wodurch junge Familien und Familien mit pflegebedürftigen Familienmitgliedern gefördert werden sollen.

3.8 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschenbroich entstehen im Rahmen der Erschließung Kosten für die Erschließungsanlagen. Folgekosten für soziale Infrastruktur entstehen nicht, da die bestehenden Einrichtungen den Neubedarf decken können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfährt das Plangebiet eine Wertsteigerung.

4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

4.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf, 2000.
- Düllmann, H. (2001): Grundwasserproblematik im Stadtgebiet Korschenbroich – Konzeptvorschläge für Langfristige Lösungen zur Abwendung von Gebäudeschäden. Gutachten im Auftrag der Stadt Korschenbroich
- Erftverband, Hydrologie und Wasserversorgung (1999): Gebiete/ Bereiche mit Flurabständen von 0-3m im Stadtgebiet Korschenbroich, Stand Oktober 1955, Maßstab:1:25.000
- Erftverband, STUA-Krefeld (2000): Karte der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände (1:25.000)
- Geologischer Dienst NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte. Auskunftssystem BK50. Karte der schutzwürdigen Böden. CD-Rom
- Geologischer Dienst NRW (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zur DIN 4149
- Geologisches Landesamt NRW (1967): Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung 1:5.000
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Kreis Neuss (1998): Kataster über Altstandorte u. Ablagerungen. Blatt Kleinenbroich 38/72 im Maßstab 1:5.000. Hrsg.: Kreis Neuss, Amt f. Umweltschutz. Grevenbroich
- Land NRW, Hrsg. (1989): Klima Atlas von Nordrhein-Westfalen. Hrsg. Minister f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW. Düsseldorf
- Land NRW, Hrsg. (2007): Schutzwürdige Böden. Hrsg.: Ministerium f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, FIS@linfos, <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, passwortgeschützt, Zugriff am 21.03.2011.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“, <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>, Zugriff am 21.03.2011.
- Pestel Institut für Systemforschung e.V., Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Korschenbroich bis zum Jahr 2020, Hannover, 2008, im Auftrag der Stadt Korschenbroich.
- Rhein-Kreis Neuss (o. A.): Digitale Bodenbelastungskarte Rheinkreis Neuss. Plot für das Stadtgebiet Korschenbroich 1:15.000
- Stadt Korschenbroich (1982):Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (2005): Stadtentwicklungskonzept 2004-2015

4.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, Maßstab 1: 5000.....	1
Abbildung 2: Umgrenzung des Plangebietes auf der Planunterlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rossié, August 2010.	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.	8
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, Maßstab 1:5000.....	9
Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes, Maßstab M 1: 2.000, 2001.....	10
Abbildung 6: Luftbildauswertung des Planbereichs, unmaßstäbliche Verkleinerung, Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 31.05.2011	13
Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet, eigene Darstellung Januar 2011.	15
Abbildung 8: Erhaltenswerter Ahorn, Foto: Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Korschenbroich, 07.04.2011.....	17

4.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4705, Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/4705 , Zugriff am 21.03.2011.	18
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	20