

STADT KORSCHENBROICH



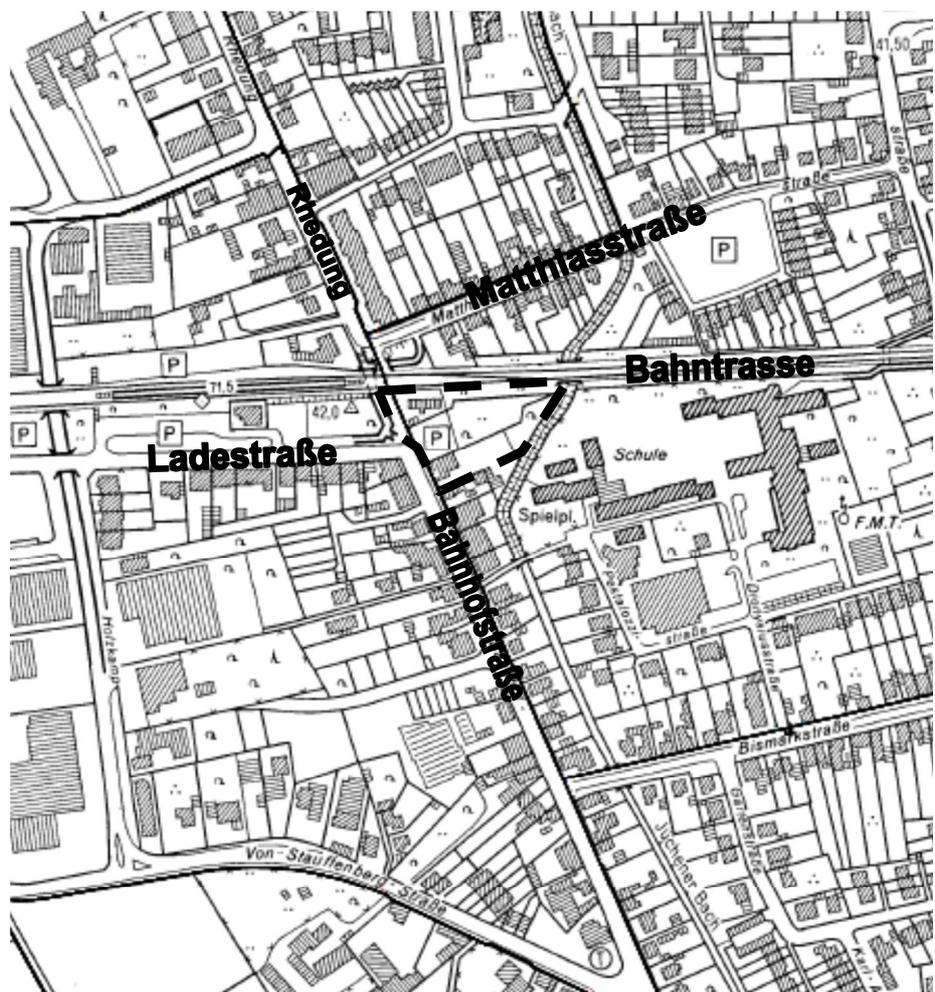
Korschenbroich, den
02.12.2013

Der Bürgermeister

(H.J. Dick)

Bebauungsplan Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich“

BEGRÜNDUNG



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

02.12.2013

Auszug aus der DGK5 mit Markierung des Planbereichs, M 1:5.000

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Einleitung	3
2.1	Planungsanlass.....	3
2.2	Aufstellungsverfahren	3
2.3	Gesetzliche Grundlagen.....	4
2.4	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.5	Übergeordnete Planung	5
2.5.1	Regionalplan	5
2.5.2	FNP.....	5
2.5.3	Landschaftsplan	6
2.5.4	Fachplanungen	6
2.6	Räumliche und Strukturelle Situation	6
2.6.1	Lage im Gemeindegebiet	6
2.6.2	Aktuelle Nutzung / Planungsrecht	7
2.6.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.6.4	Umfeld Plangebiet.....	8
2.6.5	Anbindung.....	8
2.6.6	Denkmalschutz	8
2.6.7	Immissionsschutz.....	9
2.6.8	Altlasten/Bodenschutz.....	9
2.6.9	Baugrundverhältnisse	9
2.6.10	Grundwasser.....	10
2.6.11	Geländehöhe.....	10
2.6.12	Geophysik	10
2.6.13	Kampfmittel	10
3	Inhalt des Bebauungsplans	12
3.1	Grundzüge der Planung	12
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
3.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
3.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).....	14
3.2.5	Verkehrsflächen	15
3.2.6	Grünfläche	15
3.3	Bedingte Festsetzung	15
3.4	Erschließung.....	15
3.5	Ver- und Entsorgung.....	15
3.6	Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft.....	15
3.7	Immissionsschutz.....	16
3.8	Flächenbilanzierung	17
3.9	Realisierung der Planung	17
3.10	Haushaltswirksamkeit der Planung	17
4	Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	19
4.1	Literaturverzeichnis	19
4.2	Abbildungsverzeichnis	19
4.3	Tabellenverzeichnis	20

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Die Deutsche Bahn AG beabsichtigt, den Bahnhof Kleinenbroich umzubauen und barrierefrei zu gestalten. Im Zuge dieser Maßnahme ist eine Umgestaltung des Bahnhofumfeldes durch die Stadt geplant. Hierzu gehört auch die Anlage eines P+R-Platzes im Plangebiet, der durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich“ planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche des Ortsteils Kleinenbroich „Auf den Kempen“ und „Bahnhofstraße“ sind räumlich getrennt. Die Bahntrasse stellt eine weitere Zäsur zwischen diesen beiden Bereichen dar. Um dieser Trennung entgegen zu wirken, soll neben der Fußgänger-Radfahrerunterführung im Bahnhofsbereich ein attraktiver Trittstein mit Einzelhandelsnutzung entstehen. Hierzu soll im Bereich des heutigen Stellwerks ein Mischgebiet festgesetzt werden, wenn die heutige Bahnfläche von der Deutschen Bahn aufgegeben wird.

2.2 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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 rund 4.800 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. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich“ nicht begründet.

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 wird von Bebauung umschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich“ 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.

In seiner Sitzung am 12.09.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege die Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 30.09. bis einschließlich 30.10.2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.2013 über die Offenlage informiert und um Stellungnahme bis zum 30.10.2013 gebeten.

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 Maximalpegels zum Thema Fluglärm im Kapitel 2.5.4.a und Kapitel 2.6.7,
- Ergänzung eines Ausgleichs für den überplanten Bewuchs (Kapitel 3.6) und
- Erläuternde Ergänzungen im Kapitel 3.7 Immissionsschutz.

Zudem hat die redaktionelle Überarbeitung der gesamten Begründung stattgefunden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 eine Empfehlung an den Rat über die Abwägung und den Satzungsbeschluss ausgesprochen. Die Abwägung und der Satzungsbeschluss wurden am 26.11.2013 im Rat der Stadt Korschenbroich beschlossen.

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 wird begrenzt

- im Norden durch die Bahntrasse Mönchengladbach-Düsseldorf,
- im Osten durch eine Linie parallel zum Jüchener Bach im Abstand von 10 m,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks, Gemarkung Kleinenbroich Flur 8 Nr. 609 und die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke Gemarkung Kleinenbroich Flur 8, Nr. 1371 und 1885 sowie
- im Westen durch die Bahnhofstraße.

Von der Planung tangiert werden die Flurstücke Gemarkung Kleinenbroich, Flur 8, Flurstücke Nr. 1225, 1242, 1282, 1372, 1378, 1379, 1631, 1632, 1633 und 1643 und Flur 11, Flurstücke Nr. 208, 534 und 538.

Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Karl Hormes zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist Juli 2013.

2.5 Übergeordnete Planung

2.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, GEP, 2000) weist den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Nördlich grenzt die Bahntrasse an.

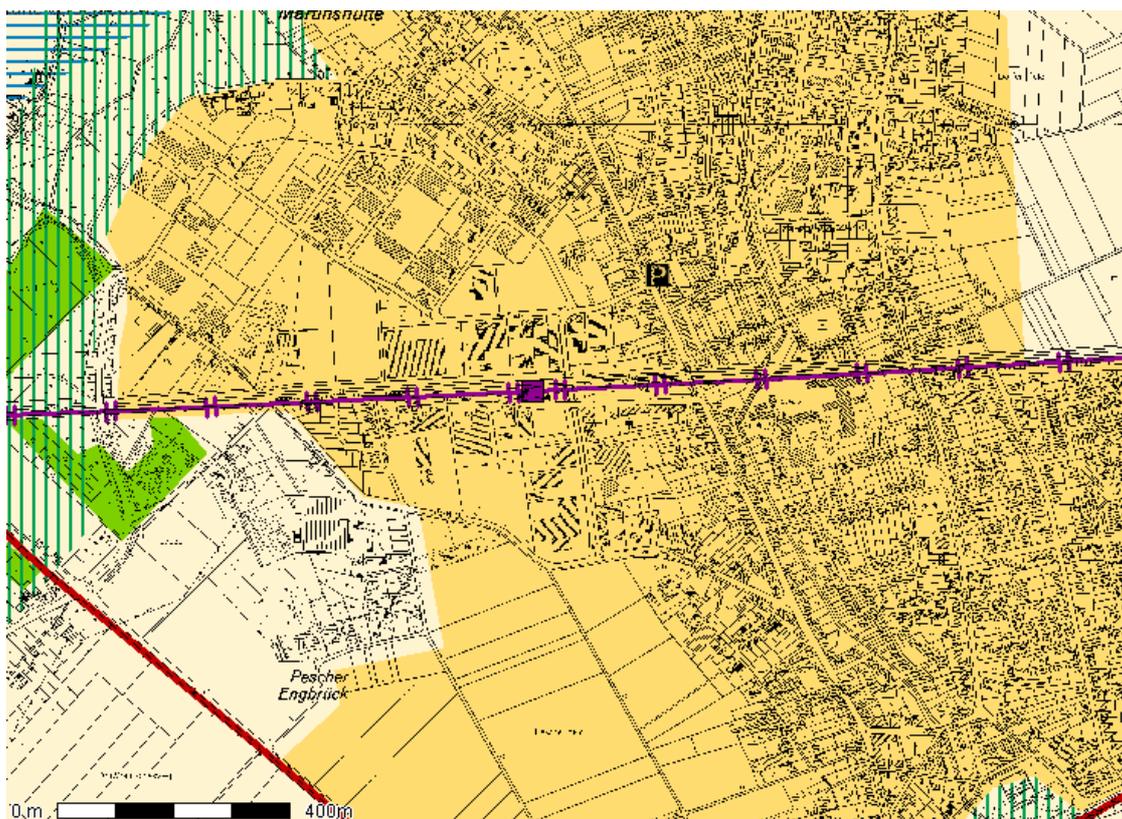


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

2.5.2 FNP

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

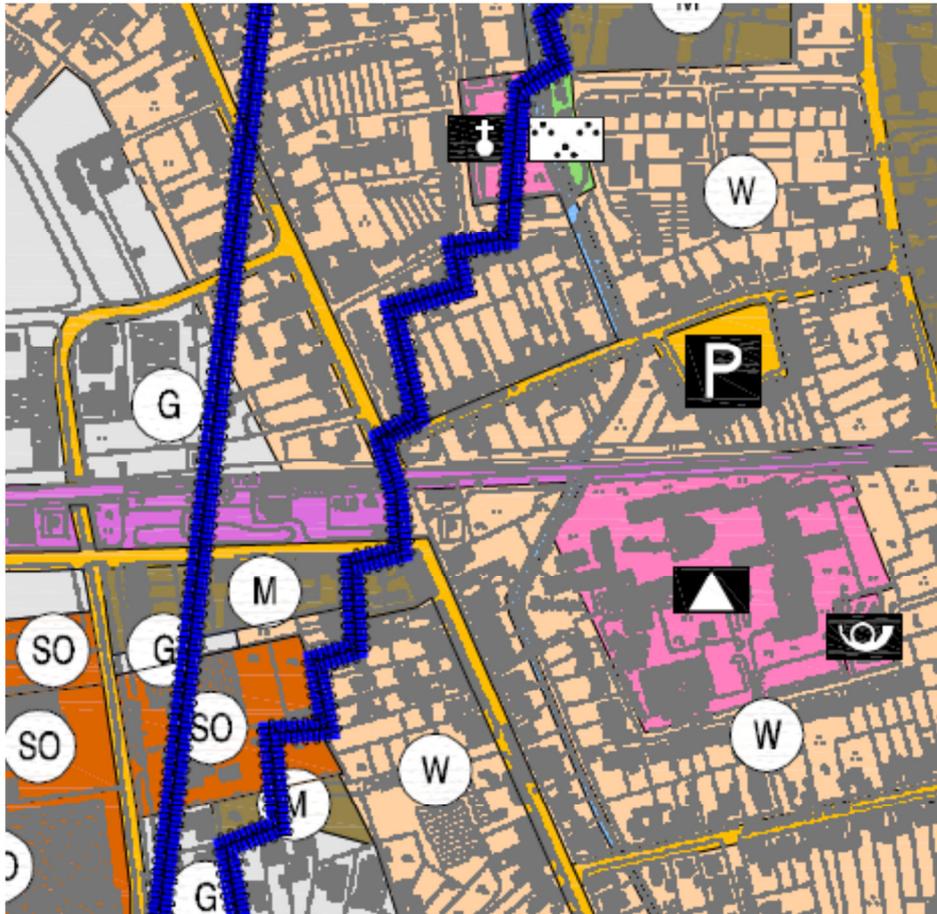


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, Arbeitsplan Stand Juni 2011, ohne Maßstab.

2.5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans des Rhein-Kreises Neuss (Rhein-Kreis Neuss, 1992).

2.5.4 Fachplanungen

a. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Aufgrund der Nähe zum südöstlichen An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,3 dB(A) ermittelt.

b. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone VIII B der Wassergewinnung Büttgen/Driesch.

2.6 Räumliche und Strukturelle Situation

2.6.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt in der Mitte des Stadtteils Kleinenbroich zentral im Stadtgebiet.

2.6.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Im Plangebiet befindet sich ein Stellwerk der Deutschen Bahn AG, das mittelfristig noch genutzt werden soll. Südlich anschließend befindet sich eine Schotterfläche, die als „wilder“ Parkplatz genutzt wird. Das südlich angrenzende Grundstück wird durch eine Gaststätte genutzt und bietet bauliches Erweiterungspotential.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes, 2007.

Im Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 20/26 „Pestalozzistraße/Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 1994 mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2003. Das aktuelle Planungsrecht sieht einen Baukörper für „betreutes Wohnen“ parallel zur Bahn vor. Im rückwärtigen Bereich der Gaststätte ist eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

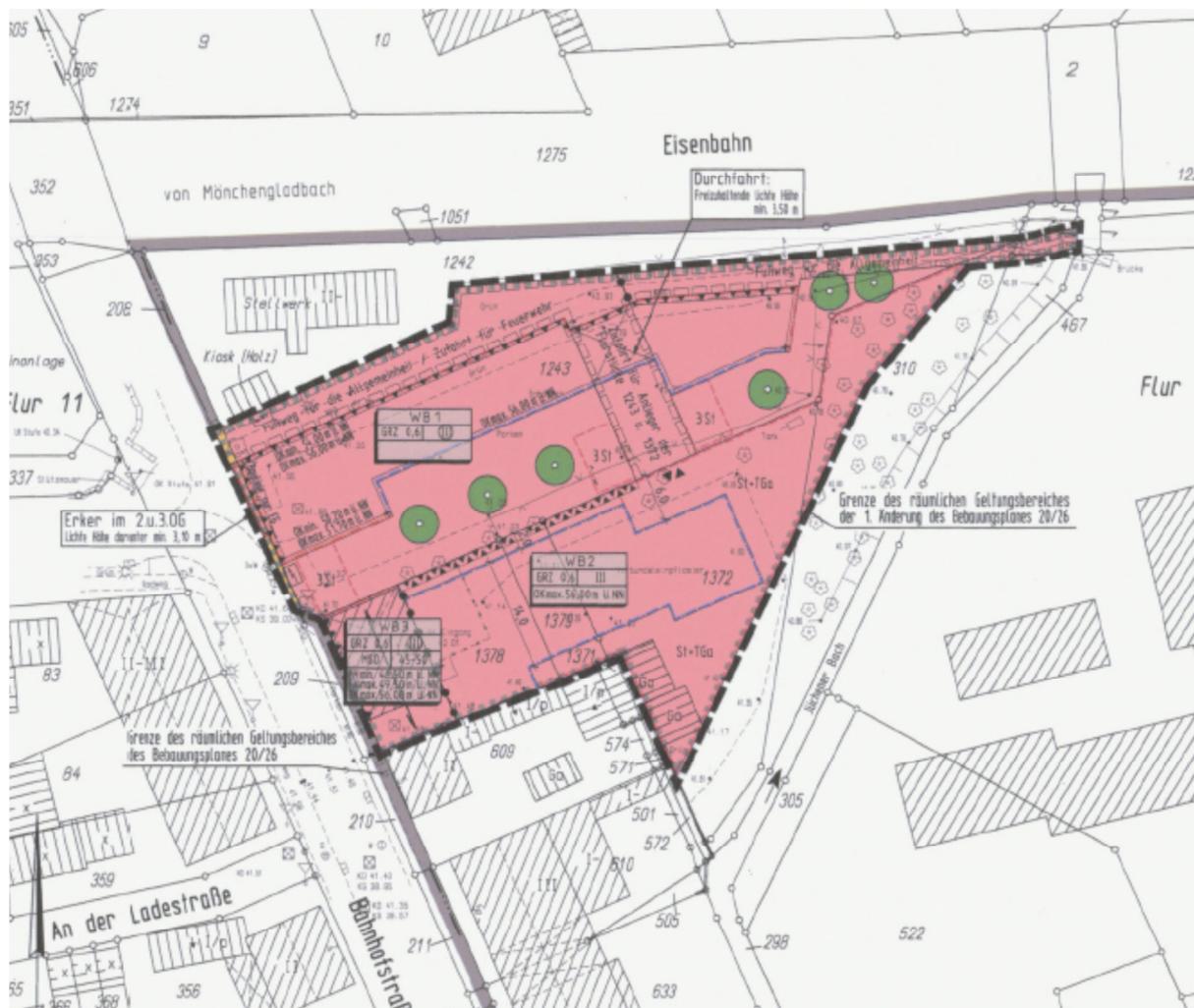


Abbildung 4: Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/26 "Pestalozzistraße/Bahnhofstraße", ohne Maßstab.

2.6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im Eigentum der Bahn, der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Korschenbroich und im privatem Eigentum.

2.6.4 Umfeld Plangebiet

Nördlich an das Plangebiet grenzt die S-Bahntrasse Mönchengladbach-Düsseldorf. Der Jüchener Bach liegt östlich des Plangebietes. Auf der anderen Seite des Jüchener Baches schließt das Schulgelände der Gutenbergschule (Gemeinschaftsgrundschule) und der Städtischen Realschule an. Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich mischgenutzte Flächen, die eines der beiden Zentren des Ortsteils Kleinenbroich bilden.

2.6.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzende Bahnhofstraße erschlossen.

Der S-Bahnhaltepunkt grenzt direkt an das Plangebiet und verbindet es mit den umliegenden Städten Mönchengladbach, Neuss und Düsseldorf (S-Bahnlinie S8 Hagen-Mönchengladbach).

2.6.6 Denkmalschutz

Es werden keine Denkmäler von der Planung tangiert.

2.6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Umfeld des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach. Es ist nicht auszuschließen, dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss. An einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,3 dB(A) ermittelt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die S-Bahntrasse Mönchengladbach – Düsseldorf, von der Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

2.6.8 Altlasten/Bodenschutz



Abbildung 5: Auszug aus dem Altlastenkataster, Zugriff über GRAPPA-Online am 02.08.2013

Das Altlastenkataster gibt keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

2.6.9 Baugrundverhältnisse

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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

Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

2.6.10 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei maximal 40,5m NHN.

2.6.11 Geländehöhe

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhe liegt bei rund 41 m NHN.

2.6.12 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).

2.6.13 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der Abbildung 6 nicht dargestellt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung (ca. 50 cm) sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

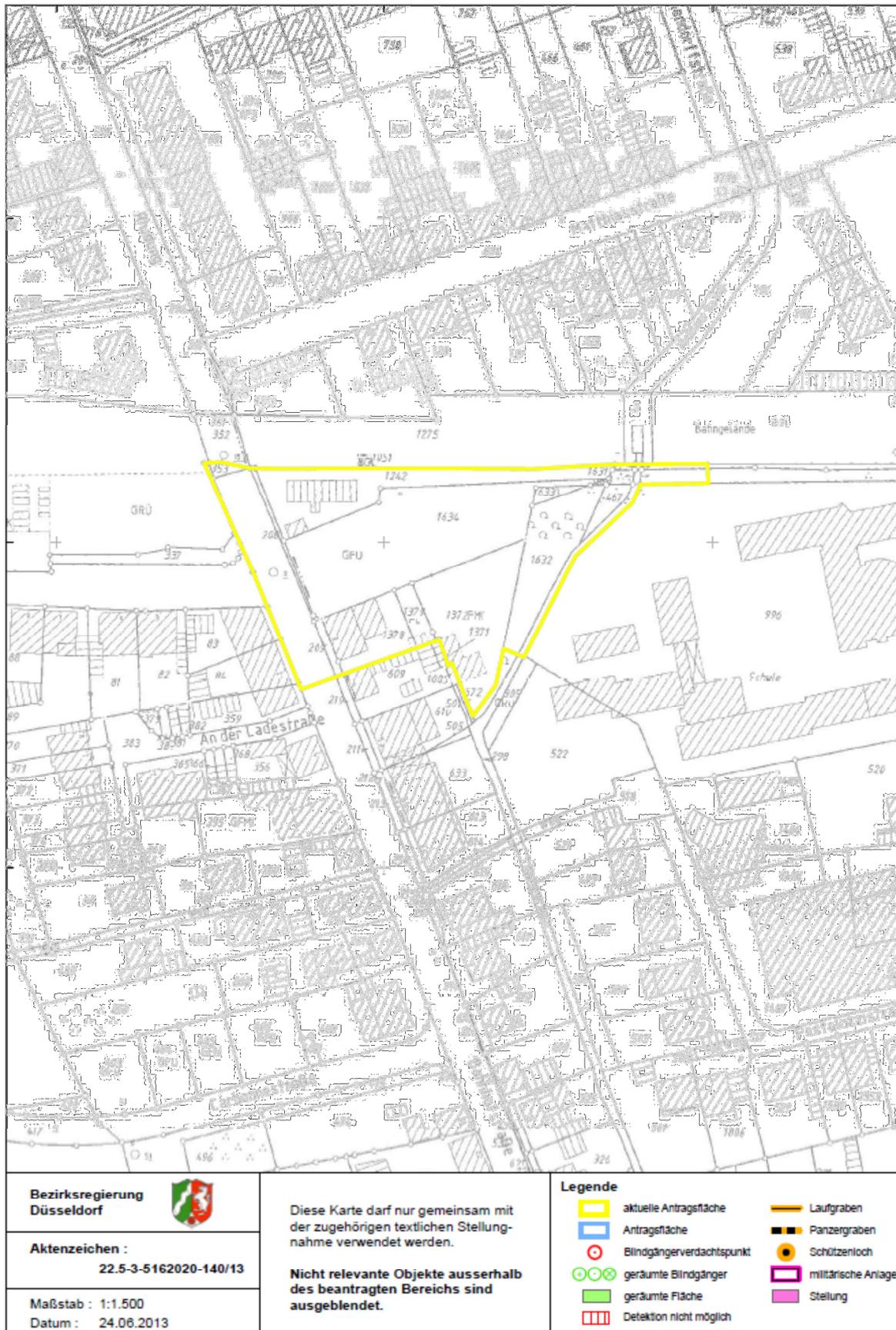


Abbildung 6: Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 24.06.2013.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Grundzüge der Planung

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen P&R-Platz sowie für die Aufwertung des bald nicht mehr benötigten Bahngeländes und die Anpassung der südlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Die Verwaltung beabsichtigt, auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für „betreutes Wohnen“ vorgesehene Fläche einen P&R-Platz anzulegen. Für die vorgesehene Ausgestaltung als Park and Ride-Platz wurden Fördermittel beantragt. Voraussetzung ist die Einleitung eines Bauleitplan- oder Planfeststellungsverfahrens zum Zeitpunkt der Entscheidung des Fördermittelgebers.

Die nördlich an den beabsichtigten P&R-Platz grenzende Fläche der Bahn soll in absehbarer Zeit entwidmet werden und steht dann der baulichen Entwicklung zur Verfügung. Hier ist beabsichtigt, eine Aufwertung zu erreichen, in dem ein Baufenster für Einzelhandels-, Büro- und gegebenenfalls Wohnnutzung festgesetzt wird. Mit dem neuen Baukörper und einer entsprechenden Nutzung soll zudem eine Verbindung der beiden Zentralen Versorgungsbereiche des Ortsteils Kleinenbroich erreicht werden.

Zudem wird das südliche Baufenster behutsam erweitert, um hier eine flexiblere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Durch das vergrößerte Baufenster und den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten wird der geänderten Lage direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche (P+R-Platz) Rechnung getragen.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund des Planungsanlasses gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet sowie als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Park & Ride-Platz festgesetzt. Ausgenommen werden Tankstellen aufgrund der zu erwartenden Belastungen und dem geringen Platzangebot im Plangebiet sowie Vergnügungsstätten gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Korschenbroich, in dem entsprechende Eignungsgebiete ausgewiesen wurden. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Ausschlussgebietes, da der Nahversorgungsbereich Kleinenbroichs, in dem das Plangebiet liegt, durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschwächt würde. Die Eingangssituation am Bahnhof sowie die Lage in der Nähe der Grund- und Realschule Kleinenbroich sind ebenfalls Gründe für den Ausschluss einer solchen Nutzung.

Ausgeschlossen sind im rückwärtigen Bereich zudem zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Korschenbroich, das dort zunächst eine „Potentialfläche“ (Entwicklungsfläche) vorsah, die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.07.2013 entfallen ist. Der vordere Bereich des Plangebietes an der Bahnhofstraße gehört zum Zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils, in dem zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen zulässig sind.

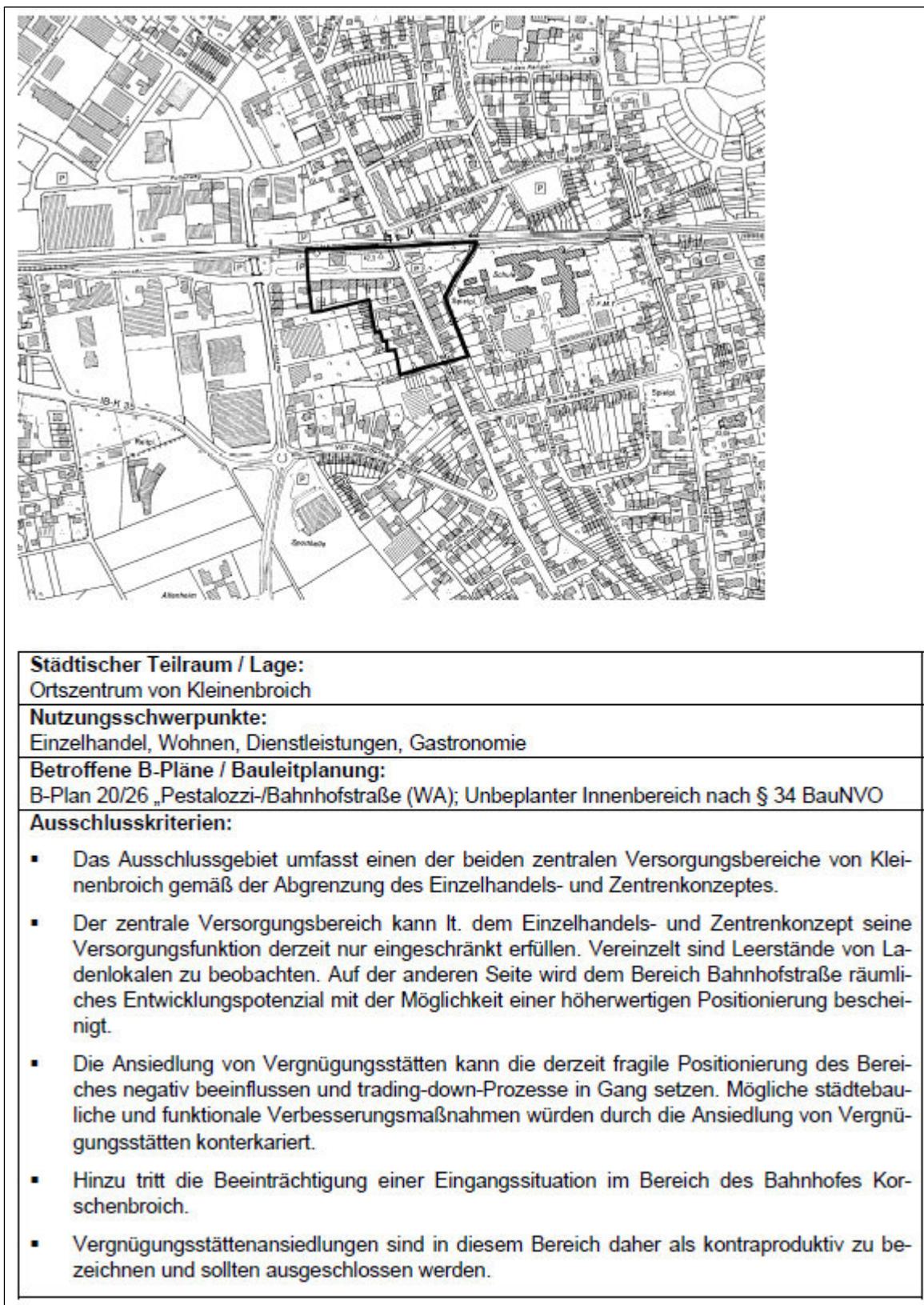


Abbildung 7: Auszug aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Korschenbroich, S. 48.

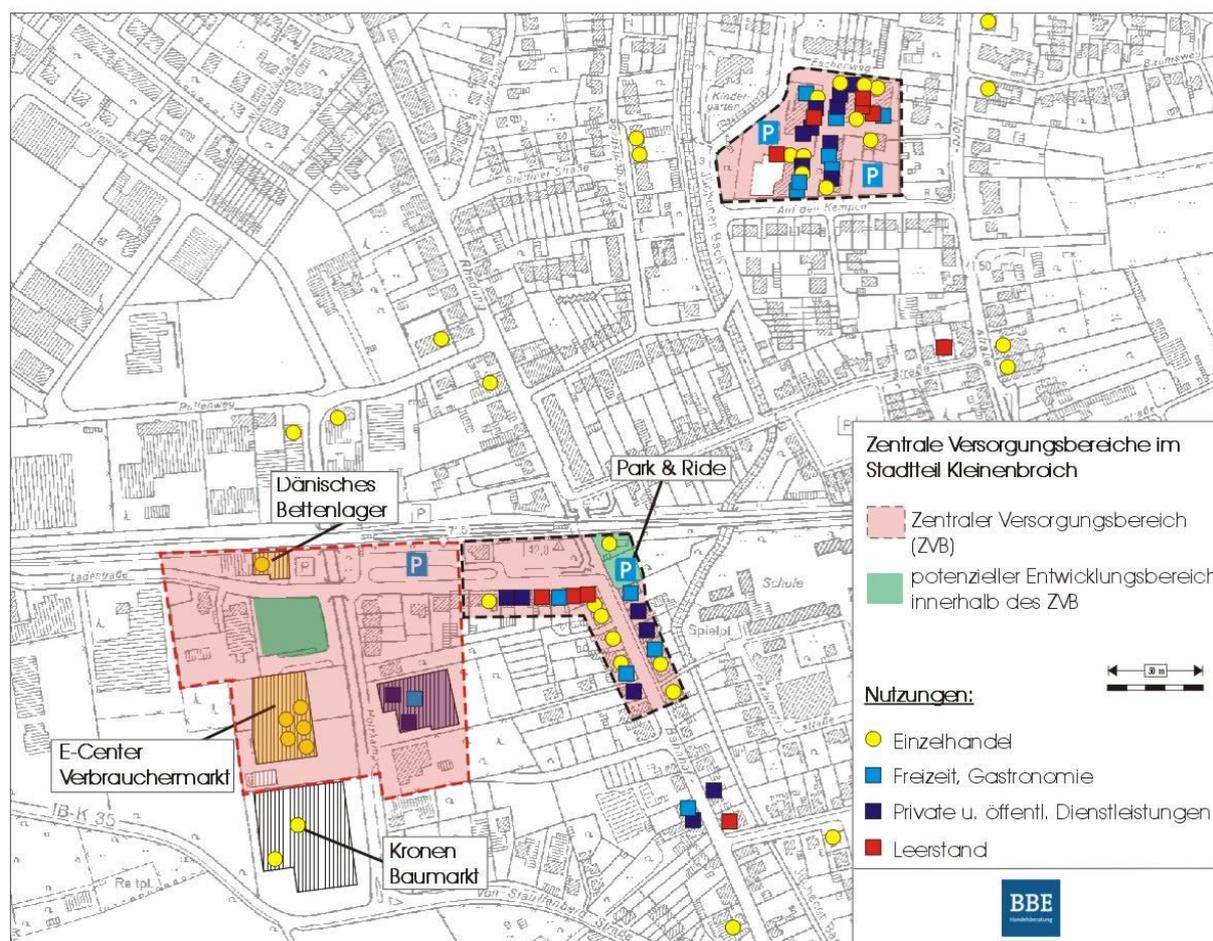


Abbildung 8: Zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Kleinenbroich, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich: Teilfortschreibung zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinenbroich, Juni 2013, Seite 15.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten und entsprechen den üblichen GRZ- und GFZ-Festsetzungen im Mischgebiet. Die Festsetzung der Höhe und der Geschossigkeit wurde getroffen, um die Höhenentwicklung an die bestehende Bebauung anzupassen und im Bereich des MI 1 entsprechend des Standortes eine städtebauliche Dominante auszubilden.

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 Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

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 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 sowie der beabsichtigten Nutzung eines P+R-Platzes in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes.

3.2.6 Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist zur Anbindung an die Auebereiche des Jüchener Baches festgesetzt. Die bestehende Wegeverbindung vom Bahnhof zum Schulstandort soll in dieser Grünfläche erhalten bleiben. Ebenso soll hier der vorhandene Pflanzenbewuchs erhalten bleiben.

3.3 Bedingte Festsetzung

Derzeit wird das vorhandene planfestgestellte Stellwerk von der Deutschen Bahn AG noch genutzt. Mittelfristig ist die Aufgabe des Stellwerkes geplant, so dass das Grundstück für eine andere Nutzung zur Verfügung steht. Um eine einheitliche Überplanung des Bahnhofumfeldes zu ermöglichen, wurde hier auf das Mittel einer bedingten Festsetzung zurückgegriffen. Nach Aufgabe der Bahnnutzung sind demnach bauliche Nutzungen an dieser Stelle vorgesehen, um die städtebaulich dominante Stelle im Stadtgebiet einer entsprechenden Nutzung zuzuführen. Die bedingt festgesetzte Grünfläche ist derzeit bereits als Grünfläche vorhanden, soll im Zuge der Aufgabe der Bahnnutzung aber öffentlich genutzt werden können.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bahnhofstraße erschlossen.

3.5 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 Baugebietes im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen gewünscht.

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 Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Abwassernetz.

3.6 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist im Plangebiet nicht zu rechnen, da die tatsächliche Nutzung der geplanten Nutzung weitestgehend entspricht. Hier ist lediglich eine behutsame Erweiterung der Bauflächen im südlichen Bereich und dafür eine Reduktion der Stellplatzflächen im östlichen Bereich vorgesehen, wodurch die Situation in Bezug auf die Funktionen des Jüchener Baches verbessert wird. Von den derzeit bewachsenen Flächen werden nur noch rund 40 qm als Mischgebiet festgesetzt. Diese 40 qm sollen durch Aufforstung einer entsprechend großen Fläche im Rahmen des Ökokontos auf der Ökokontofläche F006, Gemarkung Liedberg, Flur 3, Flurstück 13 ausgeglichen werden.

Der festgesetzte Überschwemmungsbereich des Jüchener Baches liegt außerhalb des Plangebietes und wird somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden.

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.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe des VLP Mönchengladbach, so dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalplan gemäß LEP „Schutz vor Fluglärm“ dargestellten Lärmschutzgebiete B und C.

Zudem ist mit Verkehrslärm durch die S-Bahntrasse zu rechnen. Hierzu sind entsprechende Lärmpegelbereiche gekennzeichnet, die gutachterlich ermittelt wurden.

Die städtebauliche Konzeption sieht in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse ein Büro- und Geschäftshaus vor. Bei der Realisierung sind die hohen Lärmwerte zu beachten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Hier ist darauf zu achten, dass architektonische Grundformen entworfen werden, die ruhige Aufenthaltsbereiche sichern. Dies ist durch entsprechende Anordnung der schutzbedürftigen Räume im Gebäude und Anordnung der Freibereiche (wie Balkone, Terrassen, Logien und dgl.) sicher zu stellen. Die Mischnutzung kann so gegliedert werden, dass im nördlichen Bereich (MI 1) Wohnnutzungen nicht angesiedelt werden, während im südlichen Bereich (MI 2 und MI 3) auf der südlichen Seite vermehrt Wohnnutzung realisiert wird. Um hier flexibel mit den Wünschen der Bauherren umgehen zu können, wurde jedoch keine Gliederung im Rahmen des Bebauungsplans vorgenommen. Die Einhaltung der Immissionsschutzwerte ist jedoch in jedem Fall im Rahmen der Baugenehmigung zu gewährleisten. Hierzu wird auch auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz verwiesen.

Die Realisierung des Baufensters MI 1 wird zudem eine abschirmende Wirkung für die südlich gelegenen Baufenster haben.



Abbildung 9: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 20/46 "Umfeld Bahnhof Kleinenbroich", Ingenieurbüro Driesen, 2012, Anlage 10.

3.8 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanz, eigene Berechnung.

Plangebiet	4.794 qm
Mischgebiet	2.080 qm
Darunter Stellplatzfläche	313 qm
Verkehrsfläche	2.144 qm
Straßenverkehrsfläche	288 qm
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung P+R-Platz	1.856 qm
Grünfläche	570 qm
Überlappend: befristet festgesetzte Bahnanlage	908 qm

3.9 Realisierung der Planung

Die Planung des P+R-Platzes wird durch die Stadt realisiert. Die Umsetzung der Planung auf den privaten Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.

3.10 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschenbroich entstehen Kosten im Rahmen des Ausbaus des P+R-Platzes sowie für das Aufstellungsverfahren.

4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

4.1 Literaturverzeichnis

- BBE Handelsberatung GmbH (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich, Teilfortschreibung zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinenbroich, im Auftrag der Stadt Korschenbroich.
- Bezirksregierung Düsseldorf, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf, 2000.
- 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 (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zur DIN 4149.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2012): Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Korschenbroich, im Auftrag der Stadt Korschenbroich.
- Ingenieurbüro Bernd Driesen (2012): Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich“, im Auftrag der Stadt Korschenbroich.
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Kreis Neuss (1998): Kataster über Altstandorte u. Altablagerungen, im Maßstab 1:5.000. Hrsg.: Kreis Neuss, Amt f. Umweltschutz. Grevenbroich
- Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2008): Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Korschenbroich bis zum Jahr 2020, 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 dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.	5
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, Arbeitsplan Stand Juni 2011, ohne Maßstab.....	6
Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes, 2007.....	7
Abbildung 4: Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/26 "Pestalozzistraße/Bahnhofstraße", ohne Maßstab.....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Altlastenkataster, Zugriff über GRAPPA-Online am 02.08.2013	9

Abbildung 6: Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 24.06.2013.....11

Abbildung 7: Auszug aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Korschenbroich, S. 48.13

Abbildung 8: Zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Kleinenbroich, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich: Teilfortschreibung zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinenbroich, Juni 2013, Seite 15.....14

Abbildung 9: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 20/46 "Umfeld Bahnhof Kleinenbroich", Ingenieurbüro Driesen, 2012, Anlage 10.....17

4.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz, eigene Berechnung.17