Korschenbroich
Der Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 30/5A

„Ergänzung Glehn-West“

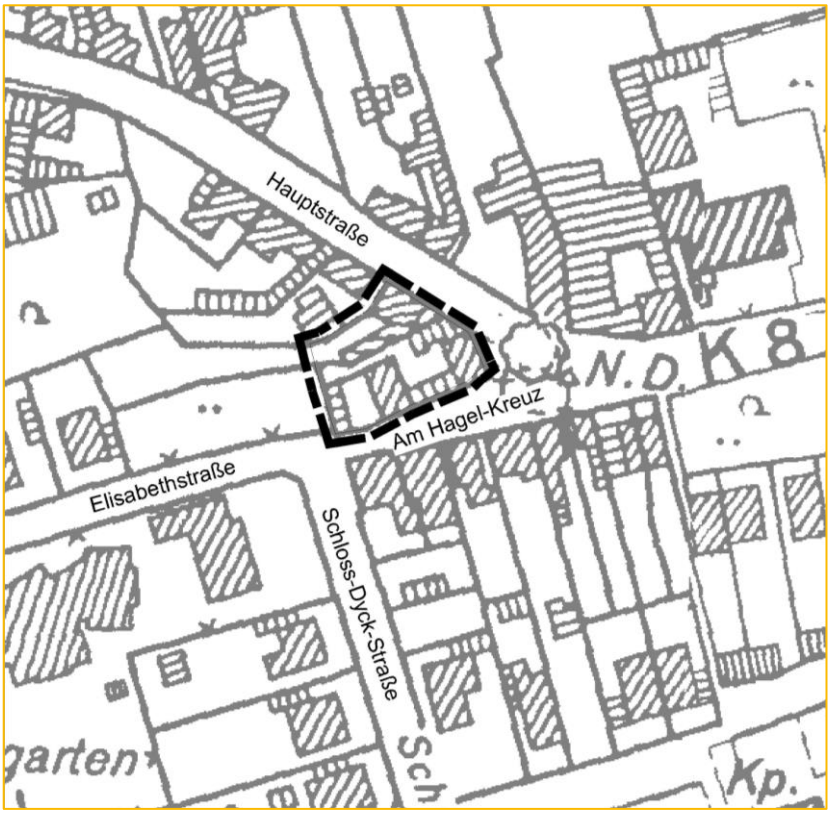

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Begründung

17.06.2019

Bearbeitung:

Stadt Korschenbroich

Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung

Bauass. Dipl.-Ing. Kerstin Wild

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschenbroich

1 INHALTSVERZEICHNIS

1 INHALTSVERZEICHNIS 2
2 Rahmenbedingungen 4
2.1 Planungsanlass und –erfordernis 4
2.2 Alternativenprüfung 4
2.3 Aufstellungsverfahren 4
2.4 Gesetzliche Grundlagen 5
2.5 Räumlicher Geltungsbereich 6
2.6 Übergeordnete Planung 6
2.6.1 Regionalplan 6
2.6.2 Flächennutzungsplan 7
2.6.3 Landschaftsplan 8
2.6.4 Fachplanungen 8
2.7 Räumliche und strukturelle Situation 8
2.7.1 Lage im Gemeindegebiet 8
2.7.2 Umfeld Plangebiet 8
2.7.3 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht 9
2.7.4 Eigentumsverhältnisse 10
2.7.5 Anbindung 10
2.7.6 Denkmalschutz 10
2.7.7 Immissionsschutz 10
2.7.8 Altlasten 10
2.7.9 Geophysik 11
2.7.10 Grundwasserverhältnisse 11
2.7.11 Starkregenereignisse 12
2.7.12 Kampfmittel 12
3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung) 14
3.1 Grundzüge und Ziele der Planung 14
3.2 Weiterhin gültige Festsetzungen 14
3.2.1 Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans und seinen Änderungen 14
3.2.2 Festsetzungen aus der Gestaltungssatzung 14
3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen 14
3.3.1 Art der baulichen Nutzung 14
3.4 Maß der baulichen Nutzung 14
3.4.1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 15
3.4.2 Verkehrsflächen 15
3.4.3 Festsetzung der Bezugshöhen 15
3.4.4 Geltungsbereich 15
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 16
3.5.1 Dachform 16
3.6 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 16
3.7 Berichtigung des Flächennutzungsplans 16
3.8 Erschließung 16

3.9 Ver- und Entsorgung 16
3.10 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft 16
3.11 Flächenbilanzierung 17
3.12 Realisierung der Planung 17
3.13 Haushaltswirksamkeit der Planung 17
4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis 18
4.1 Literaturverzeichnis 18
4.2 Abbildungsverzeichnis 18
4.3 Tabellenverzeichnis 18
5 Anlage Protokoll Artenschutzprüfung 19

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planungsanlass und –erfordernis

Für das Grundstück Gemarkung Glehn, Flur 14, Flurstücke Nr. 494 und 562, liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor. Auf dem Grundstück ist vor einigen Jahren ein Wohnhaus abgerissen worden. Zurzeit liegt dieses zentrale Grundstück brach.

Die Antragsteller beabsichtigen an dieser Stelle ein hochwertiges Mehrfamilienhaus zu errichten. Eine entsprechende Bebauung ist planungsrechtlich auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans nicht möglich. Die geplante Änderung umfasst vor allem die Verschiebung der Baugrenzen zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks insbesondere vor dem Hintergrund der schwierigen baulichen Situation auf den Nachbargrundstücken.

2.2 Alternativenprüfung

Planungsalternativen wurden im Entwurfsstadium geprüft. Hier wurden mehrere Festsetzungsmöglichkeiten bewertet. Zudem stellt die Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts als Null-Variante eine Alternative dar, die ebenfalls in die Bewertung eingeflossen ist. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist das in Abwägung der städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte als das am besten geeignete ausgewählt worden.

2.3 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/5A „Ergänzung Glehn-West“ 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).

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird von Bebauung umschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beläuft sich auf rund 566 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. Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zulässig, die in dieser Liste enthalten sind.

Im Stadtgebiet Korschenbroich und im unmittelbaren Umfeld liegt kein Natura 2000-Gebiet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist damit auszuschließen.

Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Planumfeld, daher sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu befürchten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/5A „Ergänzung Glehn-West“ 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23. April bis einschließlich 24. Mai 2019 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 11.04.2019 mit Frist zum 24.05.2019 um Stellungnahme gebeten. Dabei gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein, die nicht zu einer Änderung der Festsetzungen führten. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

- Stellungnahme zum Grundwasser, bereits berücksichtigt
- Stellungnahme zum Trinkwasserschutz, bereits berücksichtigt
- Stellungnahme zu Kampfmitteln, wurde ergänzt
- Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung, betrifft die Ausführungsplanung
- Stellungnahme zum Lärmschutz, vorsorglicher Ausschluss der Kostenübernahme durch den Landesbetrieb Straßenbau

Zudem wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege wird voraussichtlich am 02.07.2019 und der Rat der Stadt Korschenbroich in seiner Sitzung voraussichtlich am 11.07.2019 über den Satzungsbeschluss beraten.

2.4 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert mit Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

2.5 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine rund 0,05 ha große Fläche, die

- im Nordosten durch die Hauptstraße,
- im Südosten und Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 256 und 563,
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 256, 494 und
- im Nordwesten durch die nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 494

begrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Glehn, Flur 14 die Flurstücke Nr. 256, 494, 562 und 563.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) Kitzhöfer zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist Oktober 2018.

2.6 Übergeordnete Planung

2.6.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, 2018) weist den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

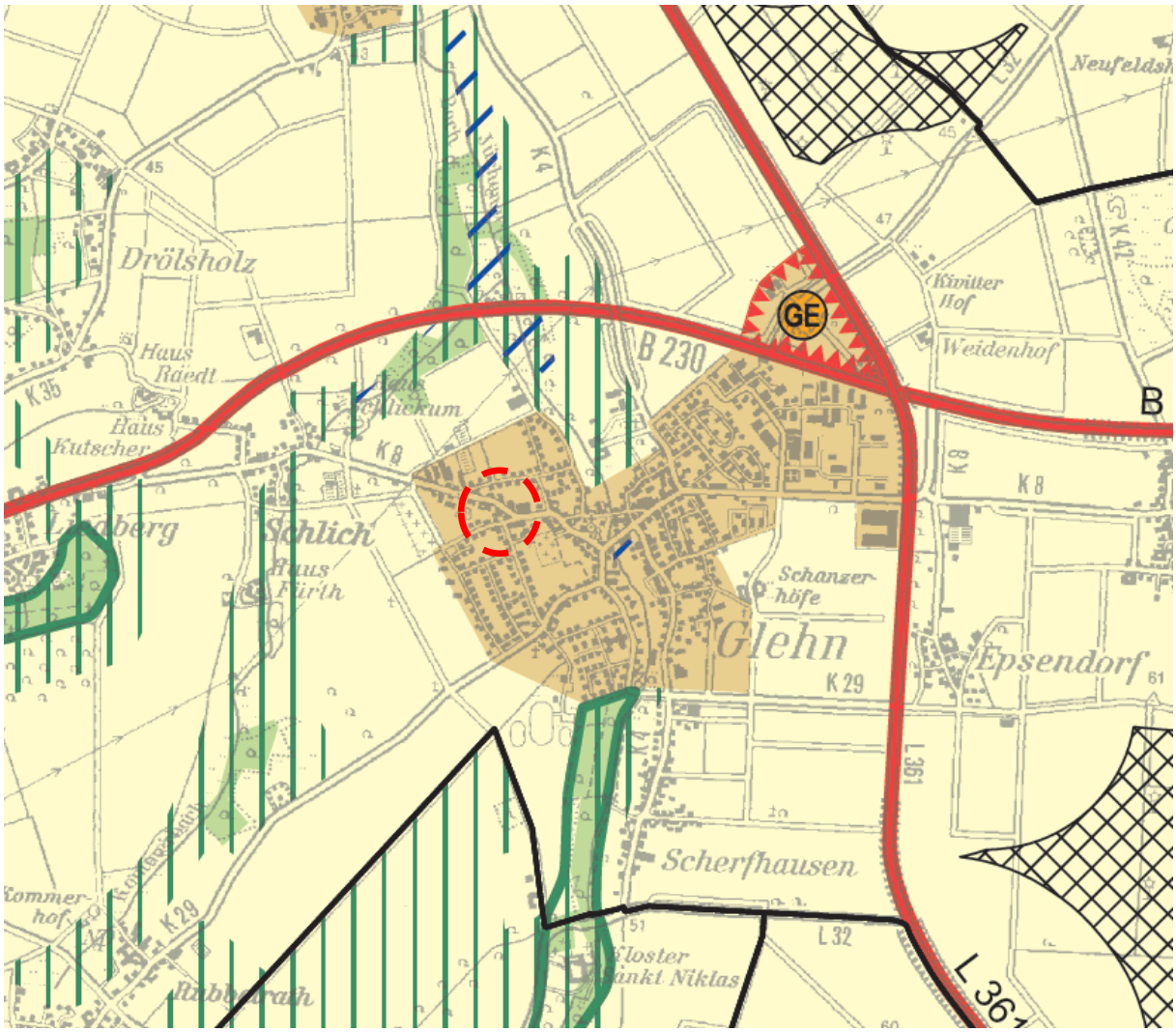

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

2.6.2 Flächennutzungsplan

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

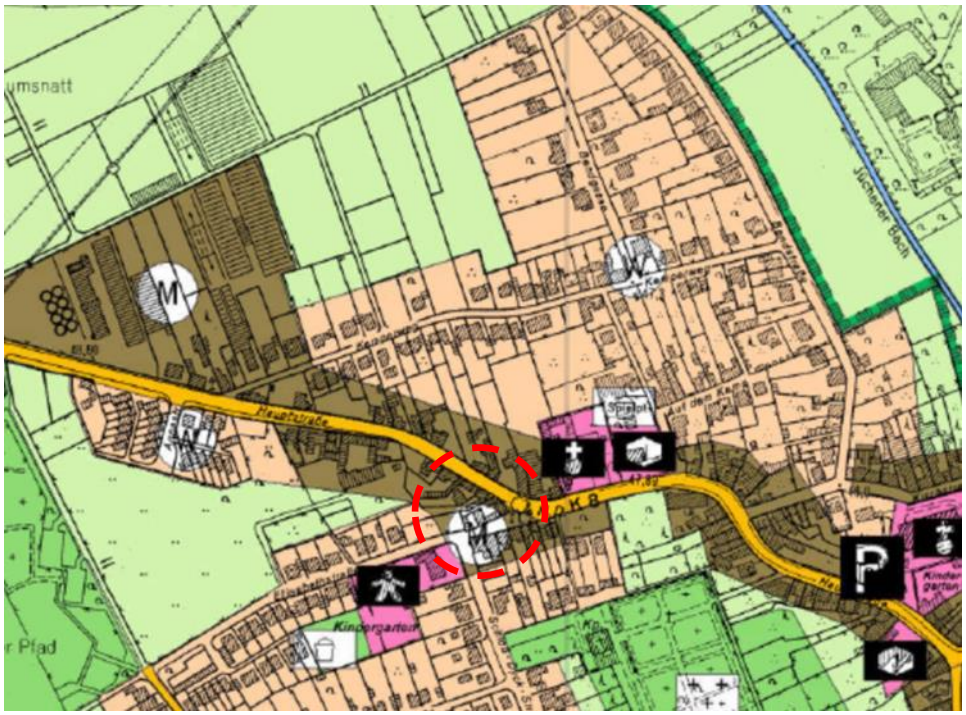

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.

2.6.3 Landschaftsplan

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

2.6.4 Fachplanungen

a. Trinkwasserschutz

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

b. Luftfahrt

Belästigungen durch Fluglärm sind nicht auszuschließen.

2.7 Räumliche und strukturelle Situation

2.7.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt westlich des Zentrums des Ortsteils Glehn.

2.7.2 Umfeld Plangebiet

Im Planumfeld herrscht eine heterogene Struktur vor. Im Umfeld sind Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen, kulturelle und soziale Einrichtungen vorhanden. Weiter westlich finden sich landwirtschaftliche Nutzungen, die zeitnah mit Wohnbebauung überplant werden soll. Östlich des Plangebietes befindet sich der Nahversorgungsbereich mit Geschäften des täglichen Bedarfs.

2.7.3 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Plangebiet liegt derzeit größtenteils brach. Planungsrechtlich ist die Fläche als beplanter Innenbereich zu bewerten.

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30/5A "Ergänzung Glehn-West".

Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes mit Planumfeld, https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/, Zugriff am 31.08.2018.

2.7.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet steht im privaten Eigentum.

2.7.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Hauptstraße und „Am Hagelkreuz“ erschlossen.

2.7.6 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Denkmäler. Neben dem namengebenden Hagelkreuz (Nr. 41) steht ein Wegestock (Nr. 40) im Kreuzungsbereich „Am Hagelkreuz“/Hauptstraße. Hier befindet sich zudem der 2-geschossige Fachwerkbau Am Hagelkreuz 1 (Nr. 42). Gegenüber an der Hauptstraße 78 liegt eine geschlossene 4-flügelige Backsteinhofanlage (Nr. 178). Weitere Denkmäler im Umfeld sind unter anderem die ehemalige Schule (Nr. 57) und das Krankenhaus (Nr. 58).

Das Plangebiet liegt im Bereich des vermuteten Bodendenkmals „mittelalterlicher bis neuzeitlicher Ort Glehn". Hier soll sich eine Straßenverzweigung befinden, an der sich an allen Straßenseiten eine Bebauung befindet, die bereits auf den historischen Kartenwerken des 19. Jahrhunderts verzeichnet ist. In dieser exponierten Lage ist damit zu rechnen, dass sich mittelalterliche Bebauungs- und Nutzungsrelikte erhalten haben, zum Beispiel Fundamente von Vorgängerbebauungen, Keller, Brunnen, Gruben aller Art und Funktionen, Pflasterungen, Gräben, Leitungen, Siedlungsschichte sowie die darin enthaltenen Funde.

2.7.7 Immissionsschutz

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

2.7.8 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich gem. Auszug aus dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen.

Abbildung 6: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Zugriff über Grappa/online am 02.08.2017.

2.7.9 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).

2.7.10 Grundwasserverhältnisse

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

Das Plangebiet ist durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

2.7.11 Starkregenereignisse

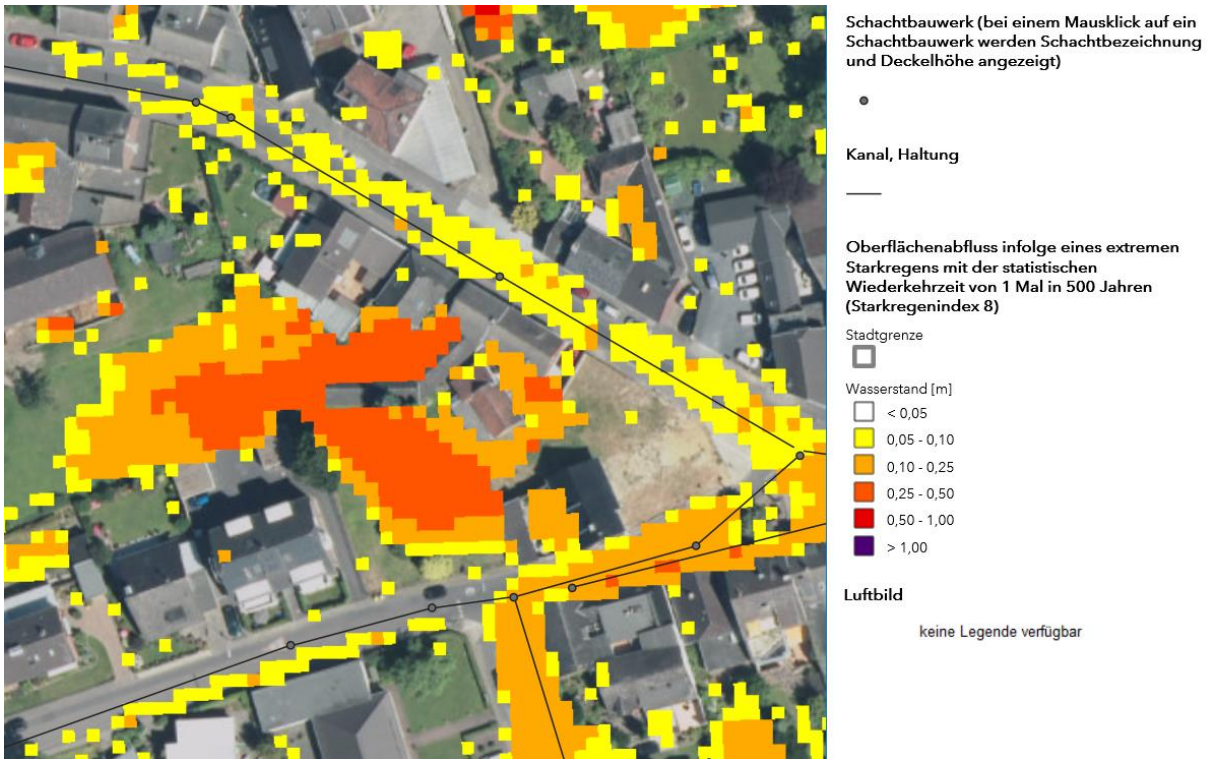

Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Städtischer Abwasserbetrieb Korschenbroich, http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8, Zugriff am 04.10.2018.

Die Starkregengefahrenkarte weist im westlichen Bereich des Plangebietes einen Tiefpunkt auf, so dass sich das Oberflächenwasser hier sammelt. Für Baugrundstücke, für die eine Ableitung von Niederschlagswasser in angrenzende Grün- oder Verkehrsflächen nicht möglich ist, ist eine Profilgestaltung des Geländes oder Rückhaltung erforderlich, die bei Starkregenereignissen als Puffer dienen kann bis eine Ableitung auf die Straßenverkehrsfläche erfolgt oder eine natürliche Versickerung eintritt. Die Starkregenproblematik ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

2.7.12 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf Kampfmittel. Daher ist eine Überprüfung der Fläche nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden kann. Beim 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 8: Luftbildauswertung, Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 24.04.2019.

3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)

3.1 Grundzüge und Ziele der Planung

Ziel der 2. Änderung ist die Anpassung der Planung an die aktuellen Wohnanforderungen und an die städtebaulichen Planungsvorgaben für die zentrale Entwicklungsachse des Ortsteils Glehn bezüglich Nutzung und Gestaltung. Das Konzept sieht eine Bebauung mit einem 2 1/2-geschossigem Gebäude vor, das die Höhen der umliegenden Bebauung aufnimmt und die gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung berücksichtigt. Lediglich die Dachform wird mit einer abweichenden Dachneigung entgegen der Gestaltungssatzung festgesetzt, um dem schwierigen Grundstückszuschnitt Rechnung zu tragen und die Gebäudehöhe niedriger halten zu können. Das Grundstück soll aufgrund der zentralen Lage und des ungünstigen Zuschnittes dicht bebaut werden. Insbesondere für die Unterbringung der Stellplätze ist eine große Ausnutzung der überbaubaren Fläche erforderlich. Um die städtebaulich dominante Lage in der Sichtachse der Hauptstraße im Kreuzungsbereich zu betonen, soll der Baukörper eine runde Ecklösung erhalten.

3.2 Weiterhin gültige Festsetzungen

3.2.1 Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans und seinen Änderungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 30/5A „Ergänzung Glehn-West“ und dessen Änderungen werden für das Plangebiet durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.

3.2.2 Festsetzungen aus der Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung für den Ortsmitte Glehn, erstmals in Kraft getreten am 12.11.2015, in ihrer aktuellen Fassung, ist für das Plangebiet bis auf die Festsetzung zur Dachform anzuwenden.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß dem Planungsanlass als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausgenommen sind Gartenbaubetriebe aufgrund des nötigen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund der zu erwartenden Belastungen bestehender und geplanter Wohnbebauung.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,5 überschritten, um dort eine, der zentralen Lage entsprechenden, dichte Geschosswohnungsbebauung zu ermöglichen, die aufgrund des Grundstückszuschnitts geplant ist. Die dichtere Bebauung im Planbereich entspricht der Lage im Stadtteil und fügt sich in die städtebauliche Konzeption ein. Von daher sind Konflikte nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt an der zentralen Achse mit der örtlichen Versorgungsstruktur des Ortsteils Glehn. Hier ist eine dichte Bebauung städtebaulich gewünscht.

Zur Unterbringung der bauordnungsrechtlichen Stellplätze wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Dies ist aufgrund des schwierigen Grundstückszuschnittes erforderlich.

Die Geschossigkeit wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept angepasst an die umliegende Bebauung mit zwei Geschossen festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die Traufhöhe wurden entsprechend der umliegenden Bebauung gewählt, um die Neubebauung in die vorhandene Struktur einzufügen.

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 und eine barrierefreie Wohnbebauung durch die Errichtung von Aufzüge zu begünstigen.

3.4.1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße und „Am Hagelkreuz“ aufzunehmen. Entsprechend wird am Rand des Plangebietes eine Baulinie festgesetzt, um an dieser Stelle ein Anbauen zu ermöglichen und die geschlossene Bauweise auch über die Plangebietsgrenzen hinaus zu gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem städtebaulichen Konzept entsprechend festgesetzt.

Das Überschreiten der 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.

3.4.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt und um eine Fläche für einen Gehweg entlang „Am Hagelkreuz“ erweitert. Eine Umsetzung ist dann möglich, wenn das Bestandsgebäude abgerissen werden sollte. Hierfür wird vorsorglich bereits zum heutigen Zeitpunkt eine entsprechende Festsetzung getroffen.

3.4.3 Festsetzung der Bezugshöhen

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt NHN. Der obere Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante sowie die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut als Traufhöhe.

3.4.4 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde gewählt, um eine Entwicklung dem Planungsanlass entsprechend zu ermöglichen und die bestehende angrenzende Nutzung so wenig wie möglich einzuschränken.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.5.1 Dachform

Die Dachform wird in der Planzeichnung als geneigtes Dach festgesetzt. Entgegen der Gestaltungssatzung wird jedoch eine abweichende Neigung zugelassen, um dem schwierigen Grundstückszuschnitt Rechnung zu tragen und die Gebäudehöhe niedriger halten zu können. Ausnahmsweise darf im städtebaulich prägnanten Eckbereich eine Überschreitung der Traufhöhe erfolgen, um hier die Situation zu betonen. Ergänzend ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Traufhöhe für technische Anlage wie Aufzüge zulässig, um die bauordnungsrechtlich erforderliche Barrierefreiheit planungsrechtlich nicht einzuschränken.

3.6 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Als Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden die unter Kapitel 2 erläuterten wesentlichen Vorbelastungen und Rahmenbedingungen aufgenommen.

3.7 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im seit 1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird die Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt und als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gem. § 34 LPlG beteiligt.

3.8 Erschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Hauptstraße und „Am Hagelkreuz“ erschlossen. Das Bauvorhaben im Eckbereich wird fahrtechnisch nur über die Hauptstraße erschlossen.

3.9 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 im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen gewünscht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird frühzeitig Kontakt mit den örtlichen Leitungsbetreibern aufgenommen.

Das Plangebiet wird bzw. ist bereits 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 die vorhandene Kanalisation in der Straße „Am Hagelkreuz“.

3.10 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft

Wie bereits ausgeführt, sind im beschleunigten Verfahren weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht zu erstellen. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Konzepterstellung berücksichtigt worden und in der Begründung entsprechend gewürdigt.

Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz sind nicht zu erwarten. Zur Thematik des Artenschutzes wird auf das beigefügte Artenschutzprotokoll verwiesen.

Unabhängig hiervon hat der Bauherr eigenständig auf die Einhaltung der Artenschutzvorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu achten.

Die Vorgaben der „Baumschutzsatzung“ der Stadt Korschenbroich sind im Genehmigungsverfahren zu beachten. Bäume im Umfeld der Baumaßnahme sind erforderlichenfalls während der Baumaßnahme gem. DIN 18920 vor schädlichen Einwirkungen durch den Baubetrieb zu schützen.

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. Die Anordnung der Baufenster ermöglicht eine flexible Ausnutzung. Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze und der zulässigen Höhe auch zur Nutzung regenerativer Energien sollen Anreize zur Realisierung dieser Energieversorgungen bieten.

Im Stadtgebiet befinden sich mit jetzigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung.

3.11 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert(m²)	Anteil(%)
Geltungsbereich	**804**	**100,00**
Allgemeine Wohnbaugebiete	763	94,97
Verkehrsflächen	40	5,03

3.12 Realisierung der Planung

Die Planung soll privat realisiert werden.

3.13 Haushaltswirksamkeit der Planung

Die Kosten für die Planaufstellung trägt der Antragsteller.

4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

4.1 Literaturverzeichnis

- Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf, Düsseldorf, 2018.
- 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.
- Stadt Korschenbroich (1982):Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (2005): Stadtentwicklungskonzept 2004-2015.

4.2 Abbildungsverzeichnis

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

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.....7

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab. 8

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30/5A "Ergänzung Glehn-West". 9

Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes mit Planumfeld, https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/, Zugriff am 31.08.2018. 9

Abbildung 6: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Zugriff über Grappa/online am 02.08.2017. 11

Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Städtischer Abwasserbetrieb Korschenbroich, http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8, Zugriff am 04.10.2018. 12

4.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 17

5 Anlage Protokoll Artenschutzprüfung

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/5A „Ergänzung Glehn-West“

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Korschenbroich Antragstellung (Datum): 19.09.2018

Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Anpassung der Festsetzungen zur Realisierung einer den aktuellen Anforderungen entsprechende Bebauung erreicht werden.

Es wird inhaltlich auf die Begründung zur 2. Änderung des B-Planes verwiesen.

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?

☐ ja ☒ nein

Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Im Plangebiet befinden sich zurzeit eine abgeräumte Fläche sowie ein bewohntes Gebäude, die beide keinen Raum für geschützte Arten bieten.