

STADT KORSCHENBROICH



Korschenbroich, den

02.12.2015

Der Bürgermeister


(Venten)

Bebauungsplan Nr. 40/26 „Drölsholz“

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:
Stadt Korschenbroich
Amt für
Stadtentwicklung,
Planung und
Bauordnung
Dipl.-Ing. Kerstin Wild
Don-Bosco-Straße 6
41352 Korschenbroich

01.12.2015

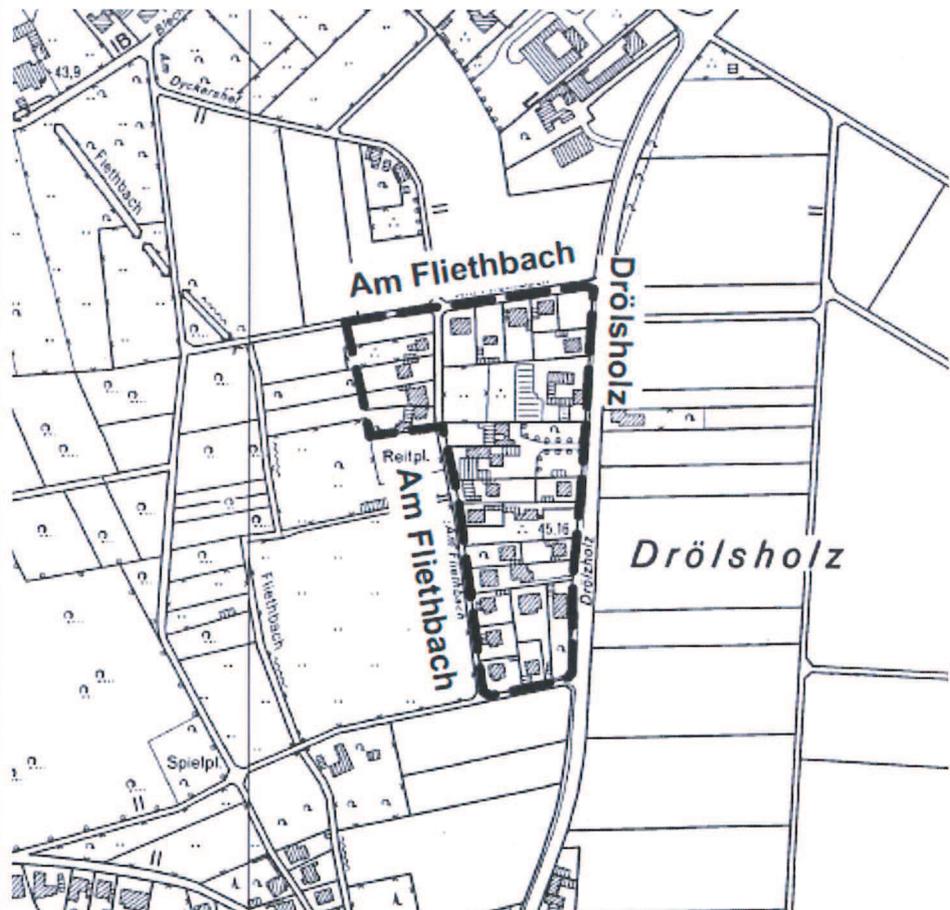


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5.

1	Einleitung	3
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	3
1.2	Alternativenprüfung	3
1.3	Aufstellungsverfahren	3
1.4	Gesetzliche Grundlagen	6
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.6	Übergeordnete Planung	6
1.6.1	Regionalplan	6
1.6.2	Flächennutzungsplan	7
1.6.3	Landschaftsplan	8
1.6.4	Fachplanungen	9
1.7	Räumliche und strukturelle Situation	9
1.7.1	Lage im Gemeindegebiet	9
1.7.2	Umfeld Plangebiet	9
1.7.3	Aktuelle Nutzung / Planungsrecht	9
1.7.4	Eigentumsverhältnisse	10
1.7.5	Anbindung	10
1.7.6	Denkmalschutz	10
1.7.7	Immissionsschutz	10
1.7.8	Altlasten	11
1.7.9	Geophysik	12
1.7.10	Baugrundverhältnisse	12
1.7.11	Grundwasserverhältnisse	12
1.7.12	Kampfmittel	12
2	Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)	14
2.1	Grundzüge der Planung	14
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
2.2.4	Verkehrsflächen	15
2.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	15
2.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	15
2.2.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
2.2.8	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)	16
2.2.9	Festsetzung der Höhen (Bezugspunkt)	16
2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
2.4	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	16
2.5	Erschließung	16
2.6	Ver- und Entsorgung	16
2.7	Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft	17
2.8	Flächenbilanzierung	17
2.9	Realisierung der Planung	17
2.10	Haushaltswirksamkeit der Planung	17
3	Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	18
3.1	Literaturverzeichnis	18
3.2	Abbildungsverzeichnis	18
3.3	Tabellenverzeichnis	18

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Den Bauantrag zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser und mehrerer Einfamilienhäuser zum Anlass nehmend, soll die städtebauliche Situation des Ortsteils Drölsholz in den Blick genommen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eventuell auftretenden bodenrechtlichen Spannungen im Vorfeld begegnet werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Drölsholz und soll behutsam als Maßnahme der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

1.2 Alternativenprüfung

Planungsalternativen wurden im Entwurfsstadium geprüft. Hier wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt, die bewertet wurden. Zudem stellt die Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Null-Variante eine Alternative dar, die ebenfalls in die Bewertung eingeflossen ist. Unter Beachtung des Planungsgrundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und aufgrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs in Korschenbroich und entsprechenden Initiativen der Eigentümer stellt die Null-Variante keine adäquate Lösung für das Gebiet dar. Die städtebaulichen Entwürfe wurden hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit und erforderlichen Flächenversiegelung durch Erschließungsanlagen geprüft und bis zur Umsetzung in den Rechtsplan optimiert.

1.3 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat am 11.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40/26 „Drölsholz“ beschlossen.

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

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 27.370 qm. Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt bei einer GRZ von 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen und inklusive der Verkehrsflächen bei rund 16.579 qm und somit unter 20.000 qm.

Vorhaben, die in der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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.

Der Bebauungsplan Nr. 40/26 „Drölsholz“ 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.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde am 03.06.2015 im Ratssaal der Stadt Korschenbroich eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, in der die Öffentlichkeit die Gelegenheit hatte, ihre Anregungen und Bedenken zu äußern.

Die Offenlage wurde in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 20.08.2015 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 20. August 2015 gebeten.

Nach der Offenlage wurden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen geändert.

Die Änderungen der Planzeichnung sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

Die textlichen Festsetzungen wurden bezüglich folgender Punkte überarbeitet:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der NEW Netz GmbH
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen

Die Hinweise wurden um folgenden Punkt ergänzt bzw. überarbeitet:

- Haustechnische, ortsfeste Anlagen
- Artenschutz

Die Begründung wurde zudem redaktionell überarbeitet.

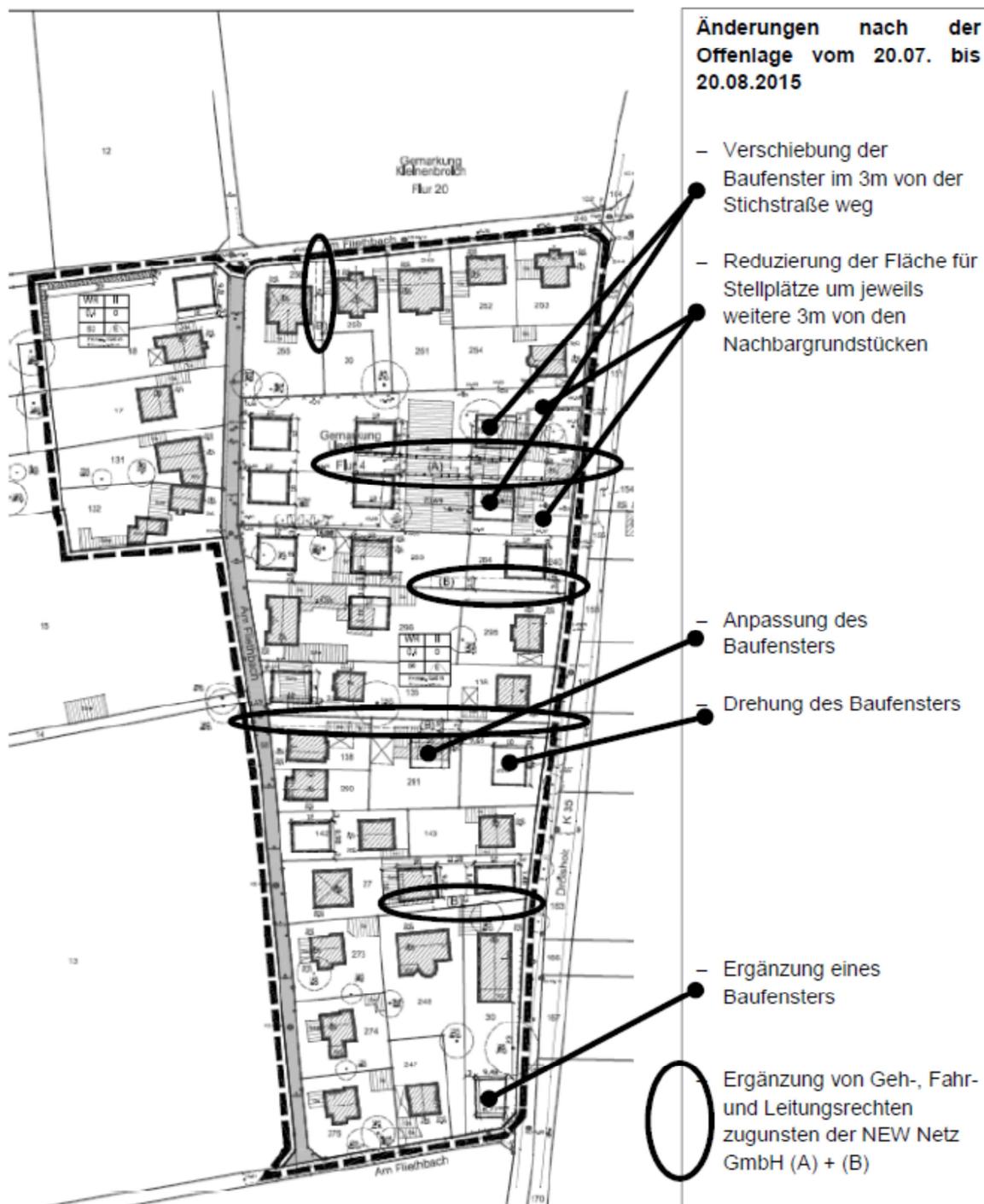


Abbildung 2: Änderungen in der Planzeichnung nach der Offenlage, eigene Darstellung, 01.09.2015.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat in seiner Sitzung am 17.09.2015 über den Bebauungsplan beraten und die erneute Offenlage beschlossen.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.10.2015 bis einschließlich 23.10.2015 stattgefunden. Die berührten Behörden wurden parallel beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege hat am 19.11.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Satzungsbeschlussempfehlung ausgesprochen. Der Rat der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 den Satzungsbeschluss gefasst.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 03.12.2015 wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

1.4 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496),
- 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 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine rund 2,8 ha große Fläche, die

- im Osten von der Straße „Drölsholz“ (K 35),
- im Westen von der Straße „Am Fliethbach“ und der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 132 und seiner gedachten Verlängerung, den westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 17 und 18 und ihrer gedachten Verlängerung und
- im Norden von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 19 sowie der Straße „Am Fliethbach“

begrenzt wird.

Die Flurstücke Gemarkung Liedberg, Flur 4 Nr. 15 tlw., 17, 18, 19 tlw., 20, 27, 30, 98 tlw., 131, 132 tlw., 135, 136, 138, 142, 143, 242, 247, 248, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 263, 264, 273, 274, 275, 288, 290, 291, 295 und 296 liegen ganz oder teilweise im Plangebiet.

Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) Neuenhausen, Neuss zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist April 2015.

1.6 Übergeordnete Planung

1.6.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, GEP, 2000) weist den Bereich als Freiraum- und Agrarbereich aus. Im Westen des Plangebietes stellt der Regionalplan Freiraumfunktion mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dar.

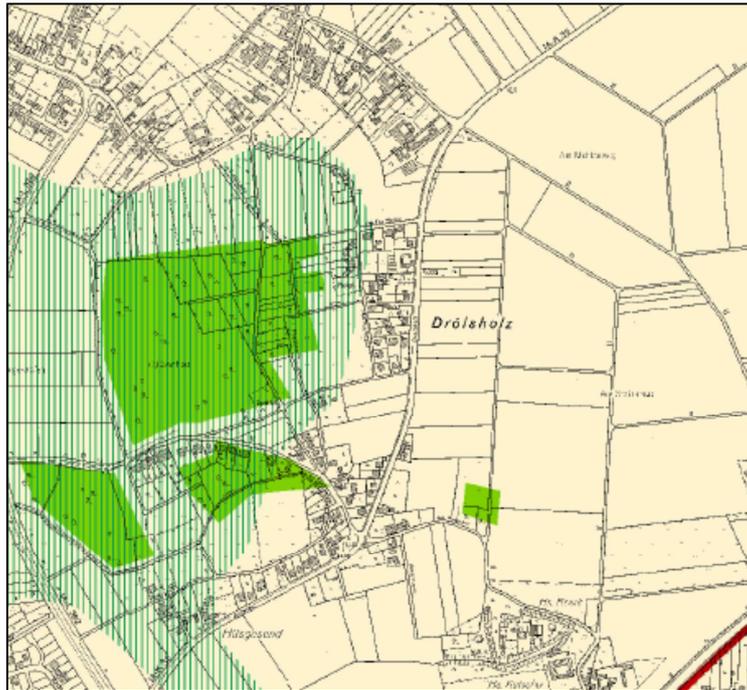


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

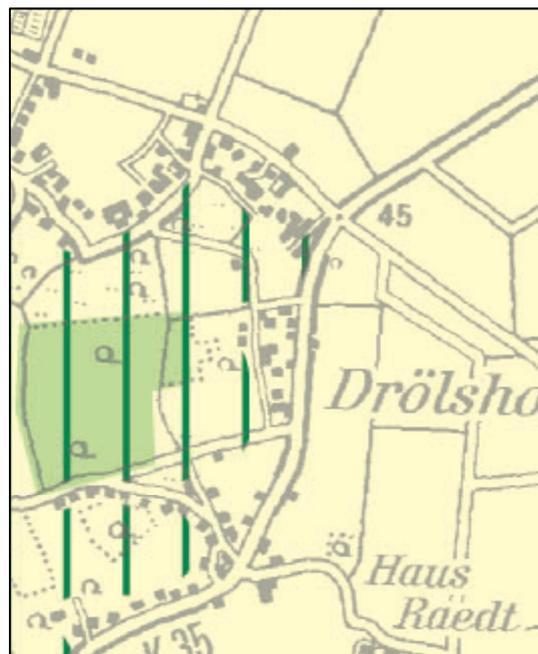


Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans, der sich in der Aufstellung befindet, http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd_e_082014/pdf_Plandarstellung_rpd_e_082014/Blatt_23_hoch.pdf, Zugriff am 23.04.2015.

1.6.2 Flächennutzungsplan

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. Mit Schreiben vom 17.07.2015 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass keine landesplanerische Bedenken gegen die Planung bestehen.

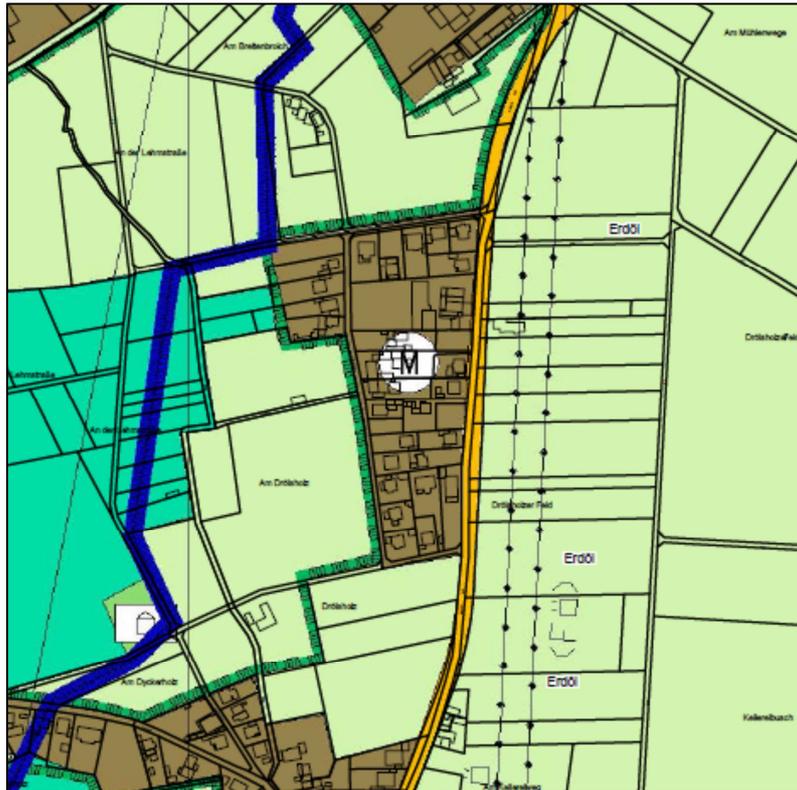


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.

1.6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des Landschaftsplans des Rhein-Kreises Neuss (Rhein-Kreis Neuss, 1992).

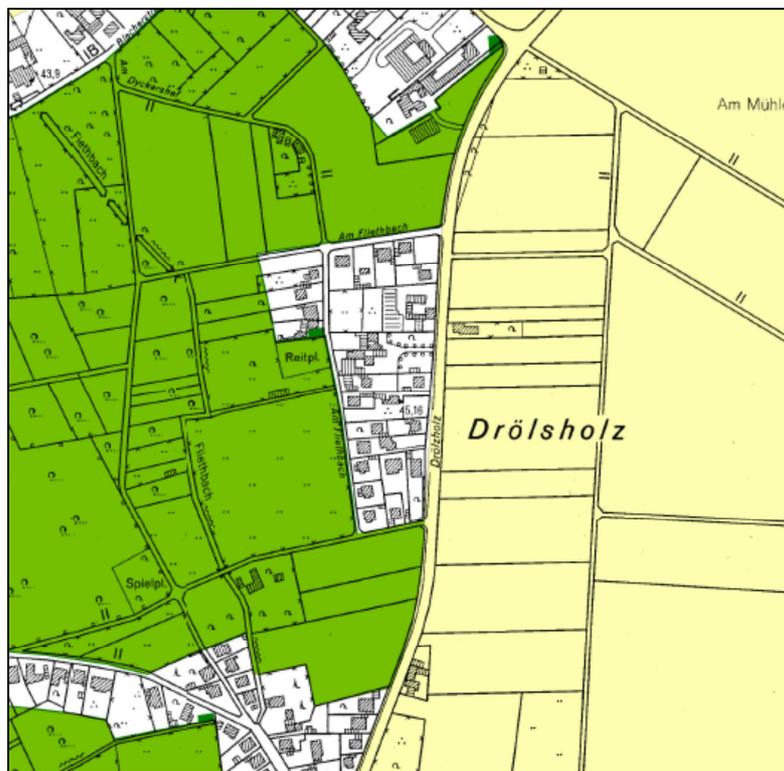


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss, ohne Maßstab.

1.6.4 Fachplanungen

a. Trinkwasserschutz

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

b. Anschluss- und Benutzungszwang

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

c. Luftfahrt

Belästigungen durch Fluglärm sind nicht auszuschließen.

1.7 Räumliche und strukturelle Situation

1.7.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Drölsholz.

1.7.2 Umfeld Plangebiet

Im Planumfeld herrscht eine homogene Struktur vor. Es sind überwiegend Wohn- und einzelne landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Im Anschluss finden sich Wald- und Ackerflächen.

1.7.3 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Plangebiet wird zu Wohnzwecken genutzt. Zudem befindet sich ein aufgegebenes Gewächshaus im Planbereich. Planungsrechtlich ist die Fläche als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten.



Abbildung 7: Luftbild des Planumfeldes, 2013.

1.7.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet steht im privaten Eigentum.

1.7.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzende Straßen „Drölsholz“ und „Am Fliethbach“ erschlossen.

1.7.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Denkmäler.

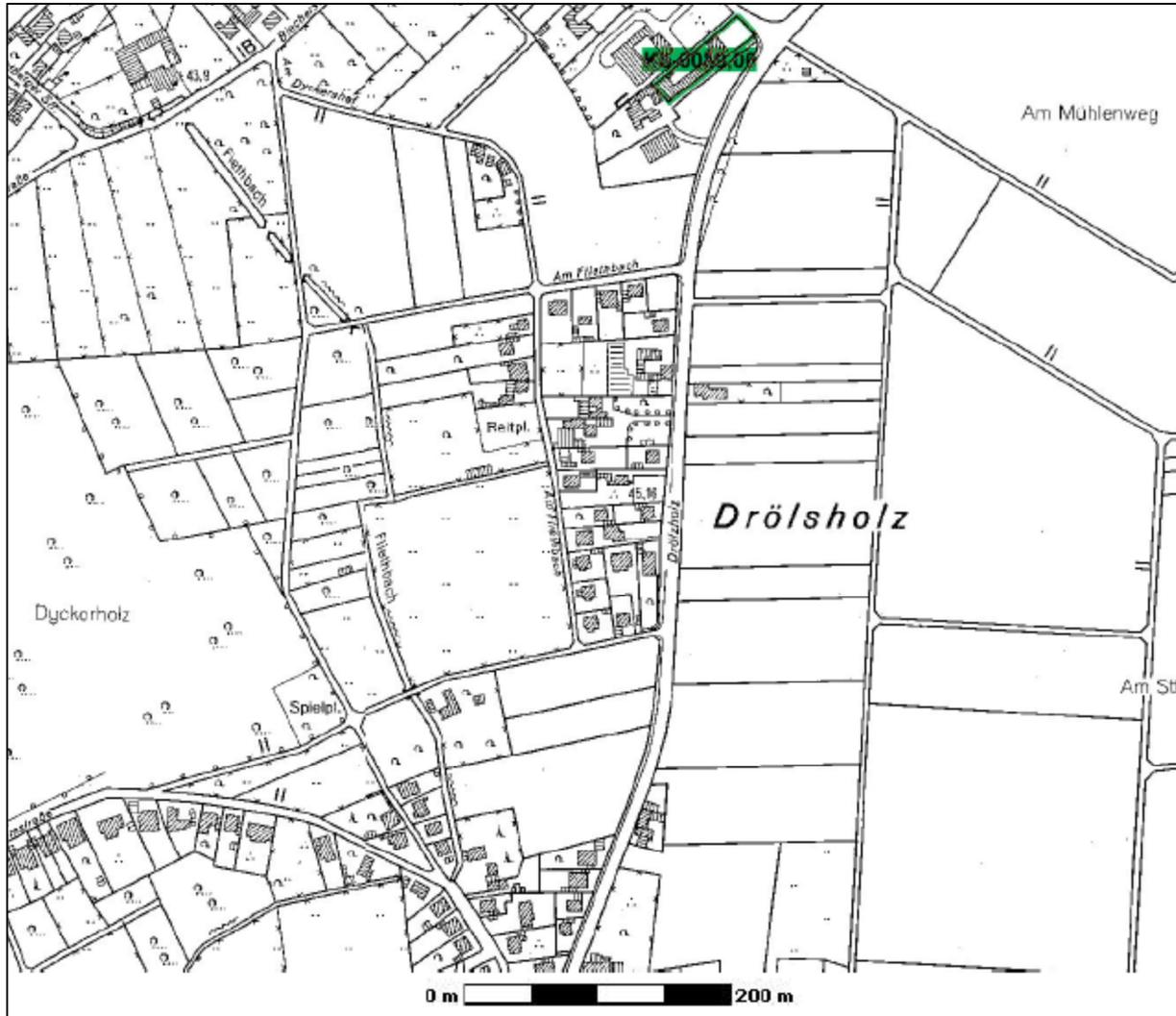
1.7.7 Immissionsschutz

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

Ein in Wohngebieten immer häufiger auftretendes Problem sind haustechnische, ortsfeste Anlagen, welche in den Außenanlagen der Hausgrundstücke aufgestellt werden und dort zu Nachbarbeschwerden und z.T. für erhebliche Belästigungen gesorgt haben (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u.ä. Anlagen). Dies hat dazu geführt, dass das MKULNV mit Erlass vom 2.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschemissionen derartiger Anlagen eingeführt hat („Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft

Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013). In diesem Erlass empfiehlt das Ministerium auch in entsprechenden Bauleitplanverfahren diesen Leitfaden zur Vermeidung von Immissionskonflikten als Erkenntnisquelle anzuwenden und entsprechende Abstandsempfehlungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.7.8 Altlasten



-  Altablagerungen
-  Altstandorte
-  Altablagerungen Archiv
-  Altstandorte Archiv
-  Bombentrichter
-  Lagerplätze

Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Zugriff über Grappa/online am 10.04.2015.

Im Plangebiet befinden sich gem. obigem Auszug aus dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen. Bei dem markierten Altstandort nördlich des Plangebietes handelt es sich um einen Betrieb zur Herstellung von Bauelementen.

1.7.9 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).

1.7.10 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.

1.7.11 Grundwasserverhältnisse

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

Das Plangebiet ist durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen im „Oberen Grundwasserstockwerk“ betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue (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 Sumpfungmaßnahmen 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.

1.7.12 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass ein Verdacht auf Kampfmittel besteht. Daher wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) empfohlen.

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.

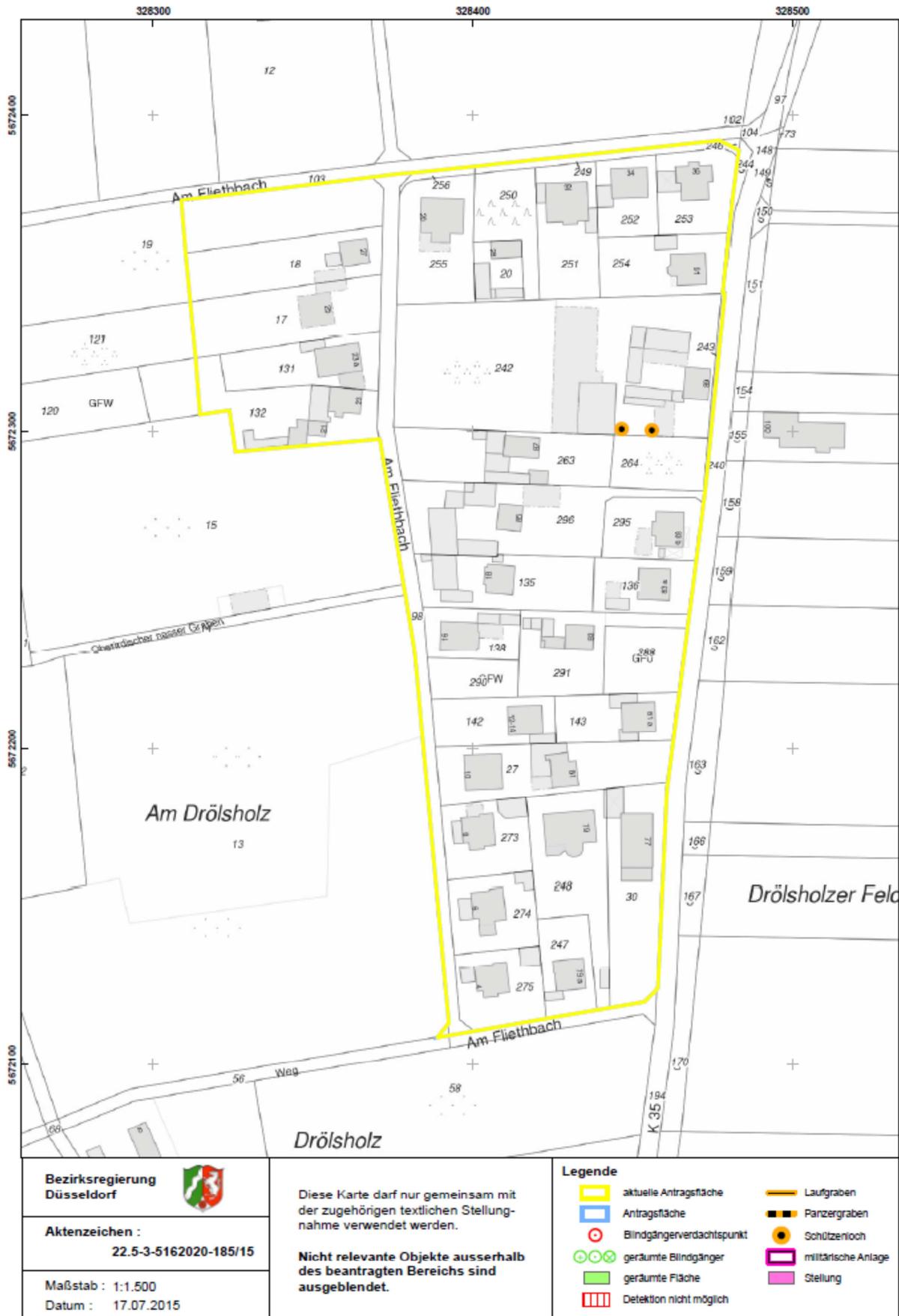


Abbildung 9: Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben der BR Düsseldorf, Dezernat 22 vom 17.07.2015.

2 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)

2.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird durch die oben genannten Rahmenbedingungen geprägt.

Der städtebauliche Entwurf sieht den Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung vor, die von den umliegenden Straßen erschlossen wird. Die neue Bebauung schließt an die vorhandene Wohnnutzung an und verdichtet die vorhandenen Strukturen behutsam. Vorgesehen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.



Abbildung 10: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet, April 2015.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund des Planungsanlasses gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die vorhandenen Strukturen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt und entspricht so den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 10,50 m über dem nächstgelegenen Kanaldeckel, die Geschossigkeit auf II festgesetzt, um im Rahmen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung im Plangebiet zu bleiben. Die Traufhöhe wird auf maximal 4,0 m festgesetzt, was der durchschnittlichen Traufhöhe des Bestandes entspricht. Die Entwicklung

der letzten Jahre soll damit gestoppt und auf eine nicht zu hohe Traufhöhe begrenzt werden, um den dörflichen Charakter des Gebietes zu erhalten. Durch diese Festsetzungen soll eine optische Eingeschossigkeit gewahrt werden, die Ausnutzung des Obergeschosses als rechnerisches Vollgeschoss aber ermöglicht werden.

Die Höhe des Fußbodens wird auf 0 m zum Bezugspunkt festgesetzt. Eine Abweichung ist bis zu 0,6 m zulässig. Diese Festsetzung soll eine größere Ausnutzbarkeit bei tiefer liegenden Erdgeschossen und dadurch eine optische Zweigeschossigkeit verhindern, aber gleichzeitig aufgrund der Grundwasserproblematik die Möglichkeit einräumen, das Erdgeschoss und dadurch mögliche Kellerräume um maximal 60 cm anzuheben.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1 m zulässig, um eine Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern.

2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise mit dem Zusatz Einzelhäuser wird festgesetzt, um die Bauweise dem Bestand anzupassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem städtebaulichen Entwurf entsprechend festgesetzt. Die Baufenster auf den bereits bebauten Grundstücken umfassen den Bestand. Auf einigen Grundstücken stehen ältere Gebäude, die in den nächsten Jahren abgängig sein könnten. Auf diesen Grundstücken überlagern städtebaulich angemessene Baufenster die bestehende Bebauung, um hier eine Entwicklung im planerisch gewünschten Rahmen zu ermöglichen. Bei unbebauten Grundstücken sind die Baufenster dem umliegenden Bestand angepasst. Hierdurch soll die vorhandene Struktur erhalten und gefördert werden.

Das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker, Kellerersatzräume, Garagen, 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.

2.2.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes gemäß dem städtebaulichen Entwurf. Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

2.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze erweitert die Stellplatzmöglichkeiten im Bestand.

Zudem sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der Baufenster und im Bauwich, also in der Fläche zwischen Baufenster und seitlicher Grundstücksgrenze, zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze auch im Vorgartenbereich zulässig. Diese Festsetzung soll die ruhigen Gartenbereiche vor weiteren Garagen und Stellplätzen sowie vor weiterer Versiegelung schützen und somit auch der Durchgrünung des Gebietes dienen.

2.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird aufgrund der Gebäudestrukturen im Bestand auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Eine weitere Verdichtung ist der umliegenden Bebauung nicht angemessen. Die nötige Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend den ortsüblichen Vorgaben nachzuweisen.

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

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke dient der Erschließung der Grundstücke im Inneren des Blockes. Die Erschließung dieser Baufenster ist von der K 35 aus geplant. Eine Erschließung von der Straße „Am Fliethbach“ ist aufgrund der geringen Straßenbreite und der zusätzlichen Belastung der Anwohner ausgeschlossen.

Die weiteren mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der NEW Netz GmbH wurden auf Wunsch der NEW Netz GmbH in den Plan aufgenommen, um bestehende und geplante Leitungstrassen frühzeitig zu sichern.

2.2.8 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt 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.

Die am Nordwestrand festgesetzte Hecke soll das Wohngebiet zum Landschaftsschutzgebiet abgrenzen.

2.2.9 Festsetzung der Höhen (Bezugspunkt)

Die Bezugshöhe wird auf den nächstgelegenen Kanaldeckel bezogen, um die Höhenentwicklung der Erschließungsstraße zu berücksichtigen. Die Baugrundstücke sind an diese Höhenentwicklung anzupassen. Geländeversprünge werden dadurch verhindert. Es ergibt sich ein einheitlicher Höhenverlauf entlang der Straße und innerhalb des Plangebietes.

2.3 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.

Die Dachform Satteldach wird gewählt, um ein einheitliches Bild der Neubauten mit dem Bestand zu erhalten und eine Unruhe der Dachlandschaft zu vermeiden.

2.4 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

2.5 Erschließung

Die Wohnbebauung wird über die angrenzenden, bestehenden Straßen erschlossen. Die bestehenden Straßen werden entsprechend festgesetzt.

2.6 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 Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

2.7 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft

Mit wesentlichen Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft, Klima und Umwelt ist nicht zu rechnen, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan im Innenbereich handelt. Die Baugrundstücke sind derzeit bereits größtenteils bebaut.

Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht vorliegt. Das Vorkommen der Rauchschnalbe wird durch die Festsetzungen und die Hinweise zum Artenschutz ausreichend berücksichtigt. Der Eigentümer des Gebäudes, mit dem Rauchschnalbenest, hat in eigener Verantwortung bei Sanierung, Umbau oder Abriss dafür Sorge zu tragen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berücksichtigt werden.

Vor Abriss derzeit ungenutzter Gebäude ist durch sachkundige Personen eine nochmalige Begehung auf Fledermäuse durchzuführen.

Um dem Artenschutz im vollen Umfang Rechnung zu tragen, sind Baumfällungen und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr, außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, durchzuführen.

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 mit jetzigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung.

2.8 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m ²)
Gesamtfläche	28.199
Allgemeine Wohnbaugebiete	26.976
Straßenverkehrsflächen	1.223

2.9 Realisierung der Planung

Da es sich um einen Bebauungsplan im Bestand handelt, sind die meisten Baugrundstücke bereits bebaut. Eine Bodenordnung ist zur Realisierung der Planung nicht erforderlich. Die freien Baugrundstücke werden von den Eigentümern nach Bedarf bebaut. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.10 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschenbroich entstehen Kosten für die Bauleitplanung.

3 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

3.1 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.
- 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.

3.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5.	1
Abbildung 2: Änderungen in der Planzeichnung nach der Offenlage, eigene Darstellung, 01.09.2015.	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans, der sich in der Aufstellung befindet, http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd_e_082014/pdf_Plandarstellung_rpd_e_0820141/Blatt_23_hoch.pdf , Zugriff am 23.04.2015.	7
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.	8
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss, ohne Maßstab.	8
Abbildung 7: Luftbild des Planumfeldes, 2013.	10
Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Zugriff über Grappa/online am 10.04.2015.	11
Abbildung 9: Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben der BR Düsseldorf, Dezernat 22 vom 17.07.2015.	13
Abbildung 10: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet, April 2015.	14

3.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.	17
--------------------------------	----

Speicherort Word-Dokument:

Q:\Amt61\Stadtplanung\Bauleitplanung\Bebauungsplanung\40-26 Drölsholz\Begründung und textl Festsetzungen\150325_40-26_Begründung.docx