

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/13 „Düppheide“ gem. § 13a BauGB

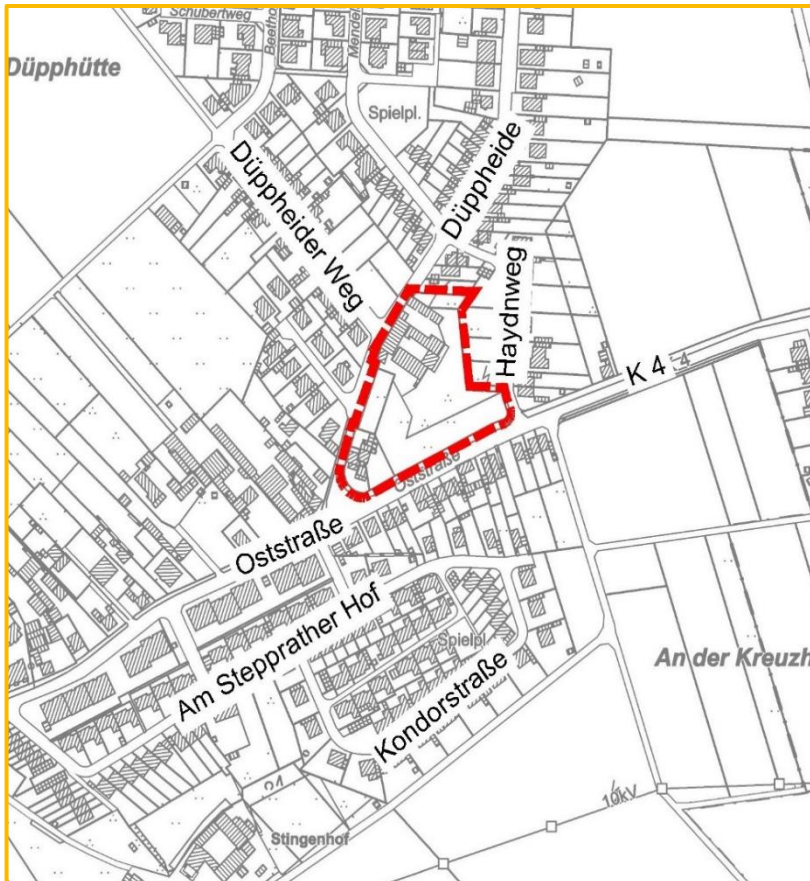


Abbildung 1: Grundlage Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln

Begründung

03.03.2022

Bearbeitung

Kirsten Langfeld

Stadt Korschenbroich

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschenbroich

Korschenbroich, den

Der Bürgermeister

.....

(Venten)



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Aufstellungsverfahren.....	4
1.3	Alternativenprüfung	6
1.4	Gesetzliche Grundlagen	6
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Regionalplan	8
3.2	FNP.....	8
3.3	Landschaftsplan.....	10
3.4	Fachplanungen	10
4	Räumliche und Strukturelle Situation	11
4.1	Lage im Gemeindegebiet	11
4.2	Aktuelle Nutzung/Planungsrecht.....	11
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	13
4.4	Umfeld Plangebiet	13
4.5	Anbindung.....	13
4.6	Immissionsschutz	14
4.7	Altlasten/Bodenschutz	14
4.8	Baugrundverhältnisse	14
4.9	Grundwasser	14
4.10	Wasserversorgung.....	15
4.11	Starkregenereignisse	15
4.12	Erbebengefährdung	16
4.13	Bodendenkmalschutz	17
5	Inhalt des Bebauungsplanes.....	18
5.1	Grundzüge der Planung.....	18
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	19
5.3	Erschließung	19
5.4	Ver- und Entsorgung	20
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
6.1	Dachform	21
6.2	Dachgeschoss.....	21
6.3	Gestaltung von Einfriedungen	21
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).....	22
6.4.1	Anpflanzung Obstbaum.....	22
6.4.2	Vorgärten	22
6.4.3	Dachbegrünung	22
6.4.4	Artenschutz.....	23



6.4.5	Schallimmissionen ortsfester Anlagen.....	24
6.4.6	Verkehrsbezogener Immissionsschutz	24
7	Auswirkungen der Planung	28
7.1	Umweltbelange /Natur und Landschaft.....	28
7.2	Klimaschutz/Energieeinsparung	28
7.3	Baumschutz	29
7.4	Immissionsschutz	29
7.4.1	Fluglärm	29
7.4.2	Verkehrslärm	29
7.4.3	Artenschutz	29
8	Haushaltswirksamkeit der Planung	31
9	Realisierung der Planung	32
10	Literatur-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	33
10.1	Literaturverzeichnis	33
10.2	Abbildungsverzeichnis	33
10.3	Tabellenverzeichnis	33

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der aus dem Jahr 1974 stammende Bebauungsplan setzt für den Teilbereich 19 eine bis zu 3-geschossige geschlossene Bebauung fest. Der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück zur Realisierung einer aufgelockerten Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zu veräußern und beantragt daher die Änderung des Bebauungsplanes. Anstelle der 3-geschossigen geschlossenen Bauweise soll für den Eckbereich eine 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt werden. Eine derartige Bebauung fügt sich in die städtebauliche Situation ein und ist der Lage angemessen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des 2. Änderungsplans zum Bebauungsplan wird voraussichtlich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschbroich am 10.06.2021 beschlossen. In gleicher Sitzung soll der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen, Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/13 „Düppheide“ dient der Innentwicklung, da es sich um einen bebauten Innenbereich handelt und die Änderung der Vermarktbarkeit und Umsetzung der Bebauung dient. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Für die geplante Wohnbaunutzung sollen die im Bebauungsplan Nr. 20/13 „Düppheide“ festgesetzten Baufenster verändert werden. Der Geltungsbereich bleibt mit 9.070 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m². Es werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wären. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, vorbereitet. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Stadtgebiet Korschbroich und im unmittelbaren Umfeld sind weder Natura-2000 Gebiete noch Störfallbetriebe vorhanden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden damit erfüllt, sodass die Verfahrenserleichterungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden können. Auf Grundlage dessen wird bei der Aufstellung

der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/13 „Düppheide“ auf den Umweltbericht, die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt und im Kapitel Auswirkungen der Planung Umwelt, Natur und Landschaft der Begründung ausgeführt.

Zwar kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, zugunsten einer höheren Planungssicherheit ist sie an dieser Stelle jedoch vorteilhaft. In seiner Sitzung am 10.06.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beschlossen, die in der Zeit vom 25.Juni 2021 bis 09. Juli 2021 stattgefunden hat.

Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auf Anregung des Rhein-Kreises Neuss aufgrund der Lage an der Kreisstraße K 4 ein Verkehrslärmgutachten in Auftrag gegeben. Auf dessen Grundlage sind Schallschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen für schützenswerte Räume entsprechend der gekennzeichneten Außenlärmpegel vorzunehmen. Zudem wurden Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen und Außenwohnbereichen aufgenommen. Außerdem ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erfolgt und die Ergebnisse in die Planungen eingeflossen.

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage ist die Entwässerung mit dem Städtischen Entsorgungsbetrieb Korschenbroich und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Ausführungen hierzu sind in der Begründung ergänzt worden. In der Planzeichnung ist der Hinweis zum Anschluss- und Benutzungszwang von Schmutz- und Niederschlagswasser aufgenommen worden. Ebenfalls aufgrund der Anregungen im Rahmen der Offenlage ist die Schalltechnische Untersuchung überprüft und korrigiert worden, sodass die Festsetzungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend angepasst worden sind.

Das Artenschutzgutachten ist um die Einschätzung der Vogelschutzgruppe Korschenbroich ergänzt worden (s. Kapitel 6.4.4).

Die Stellungnahme des Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege erfordert eine Aufnahme eines Untersuchungsbereiches Bodendenkmalschutz in der Planzeichnung. Innerhalb dieses Bereiches sind bauliche Anlagen unterhalb der Grundstücksoberfläche ausgeschlossen, sofern nicht gutachterlich nachgewiesen kann, dass mögliche Bodendenkmale nicht betroffen sind. Alle baulichen Maßnahmen bzw. Bodeneingriffe sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen.

Aufgrund der Änderungen ist eine erneute Offenlage erforderlich. Hierbei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

In der erneuten Offenlage sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

1.3 Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine bauleitplanerisch bereits überplante Siedlungsstruktur. In der Entwurfsphase wurden durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt verschiedene Planungslösungen verglichen. Aufgrund der Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass an diesem Standort eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel und Doppelhäusern, insbesondere auch für junge Familien, das nachfragegerechteste Bebauungskonzept darstellt.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Änderungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW.2020 S. 916)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Stadtteils Kleinenbroich im Baugebiet „Düppheide“. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Kleinenbroich Flur 5 Flurstücke 570, 572, 573, 656 und 657 mit einer Fläche von ca. 9.070 m².

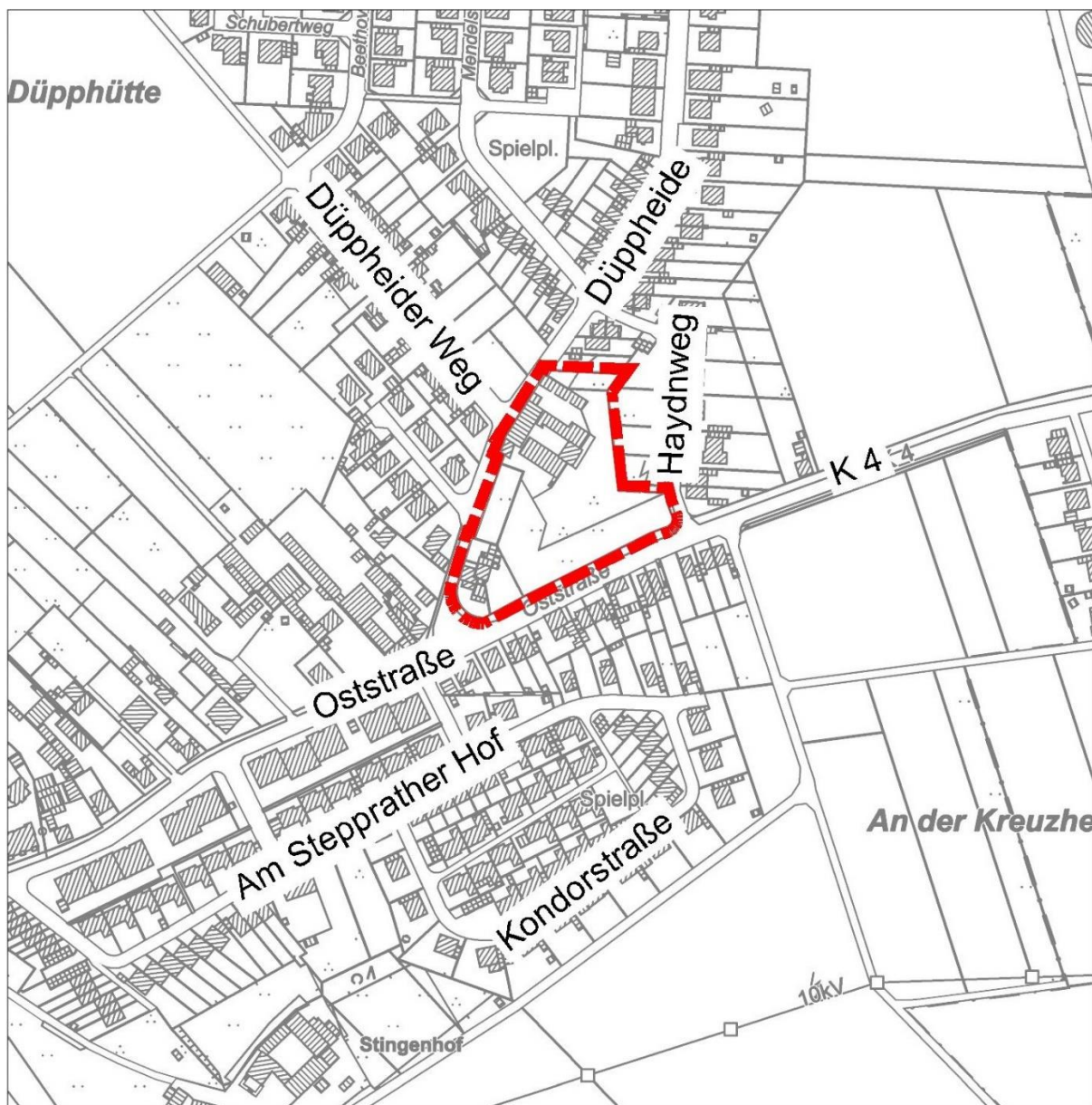


Abbildung 2: Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, GEP) legt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Die Bauleitplanung ist demnach an die Ziele der Raumordnung angepasst.

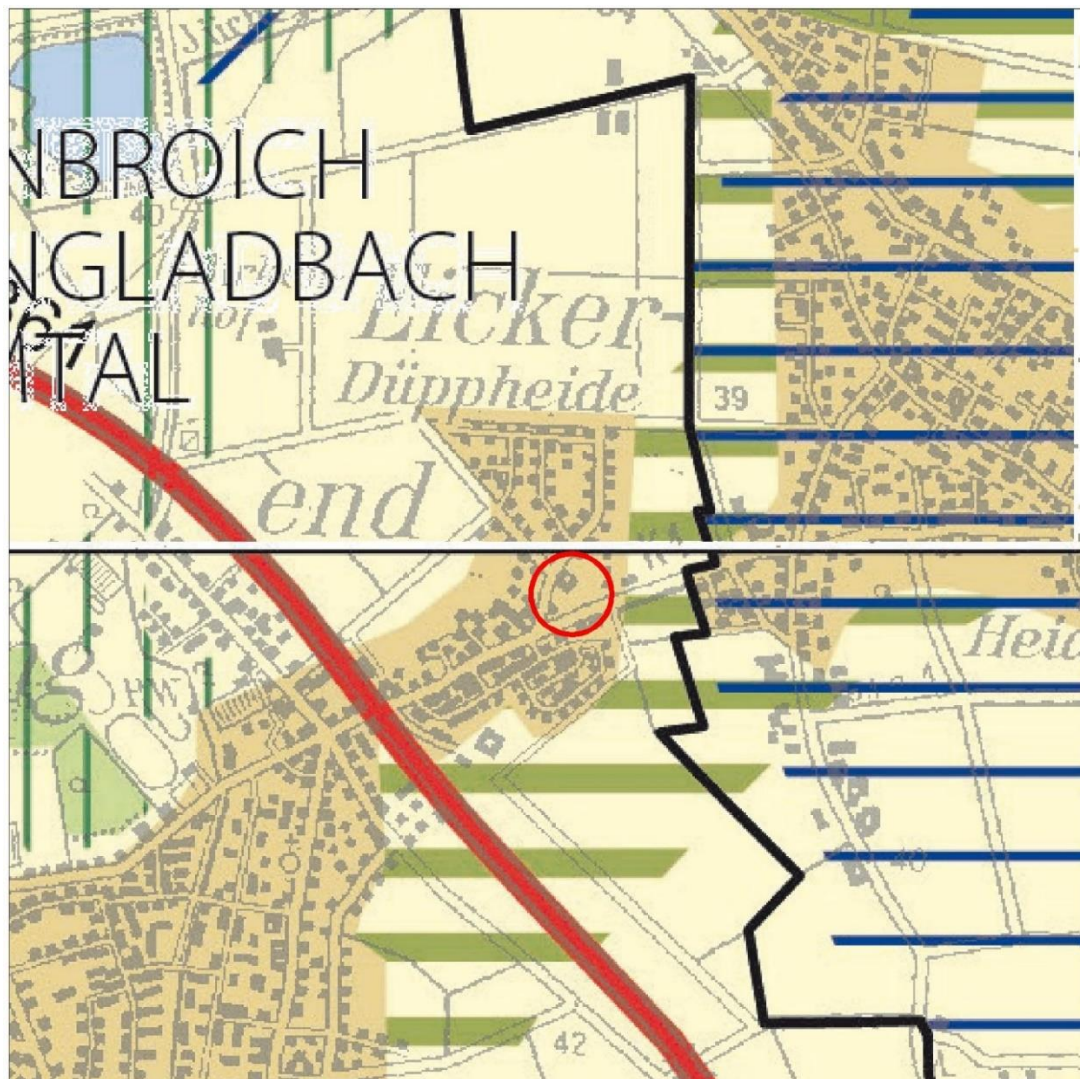


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

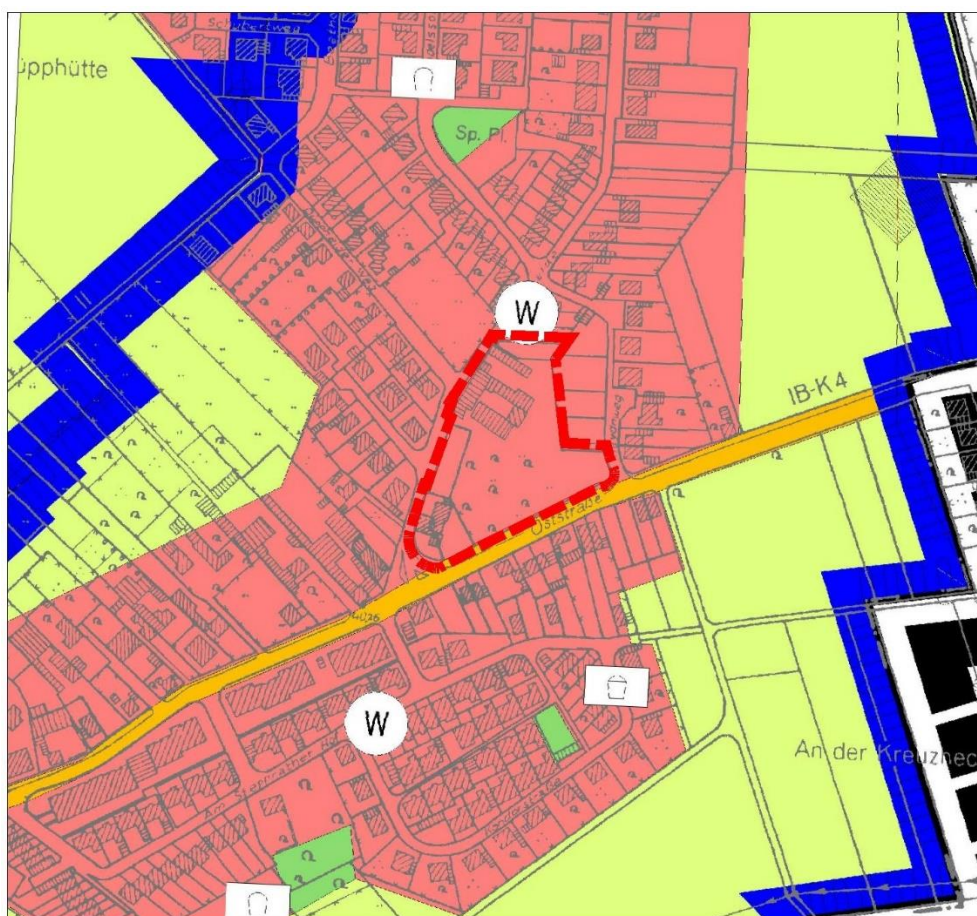


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab

3.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

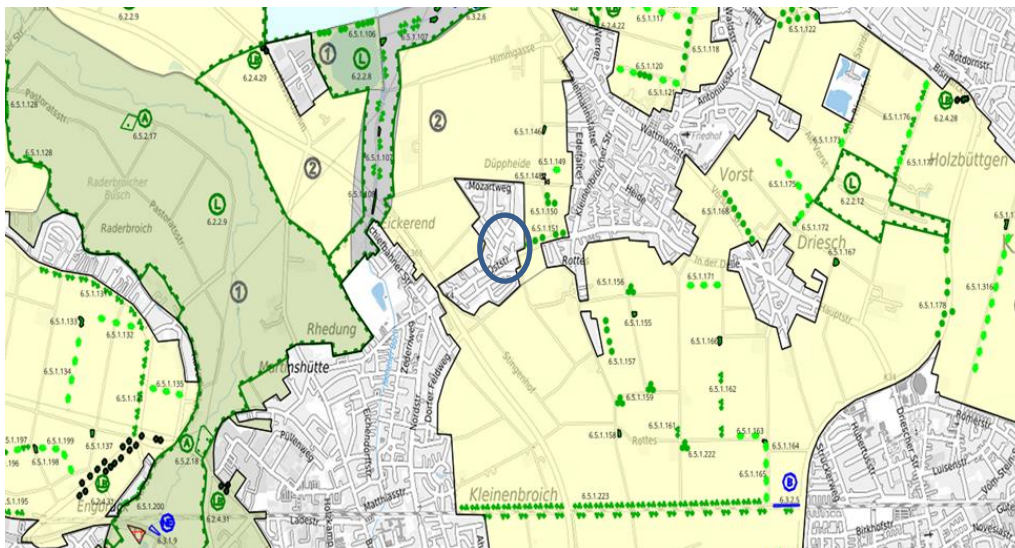


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab

3.4 Fachplanungen

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 befindlichen Messpunkt wurde ein Mittlerer Maximalpegel von bis zu 78,1 dB(A) ermittelt.

4 Räumliche und Strukturelle Situation

4.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Kleinenbroich. Es liegt im Norden des Stadtteils, nahe der Gemeindegrenze zu Kaarst.



Abbildung 5: Stadtplan Korschbroich

4.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Plangebiet besteht aus der Altbebauung auf den Flurstücken 572 und 573, der Hofanlage auf dem Flurstück 657 sowie den angrenzenden noch unbebauten Freiflächen (Flurstücke 570 und 656).



Abbildung 6: Luftbild 2019 mit Markierung des Geltungsbereichs

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1974 geltenden Bebauungsplans Nr. 20/13 „Düppheide“. Der Planbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einem durchgehenden Baufenster für eine maximal dreigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt.

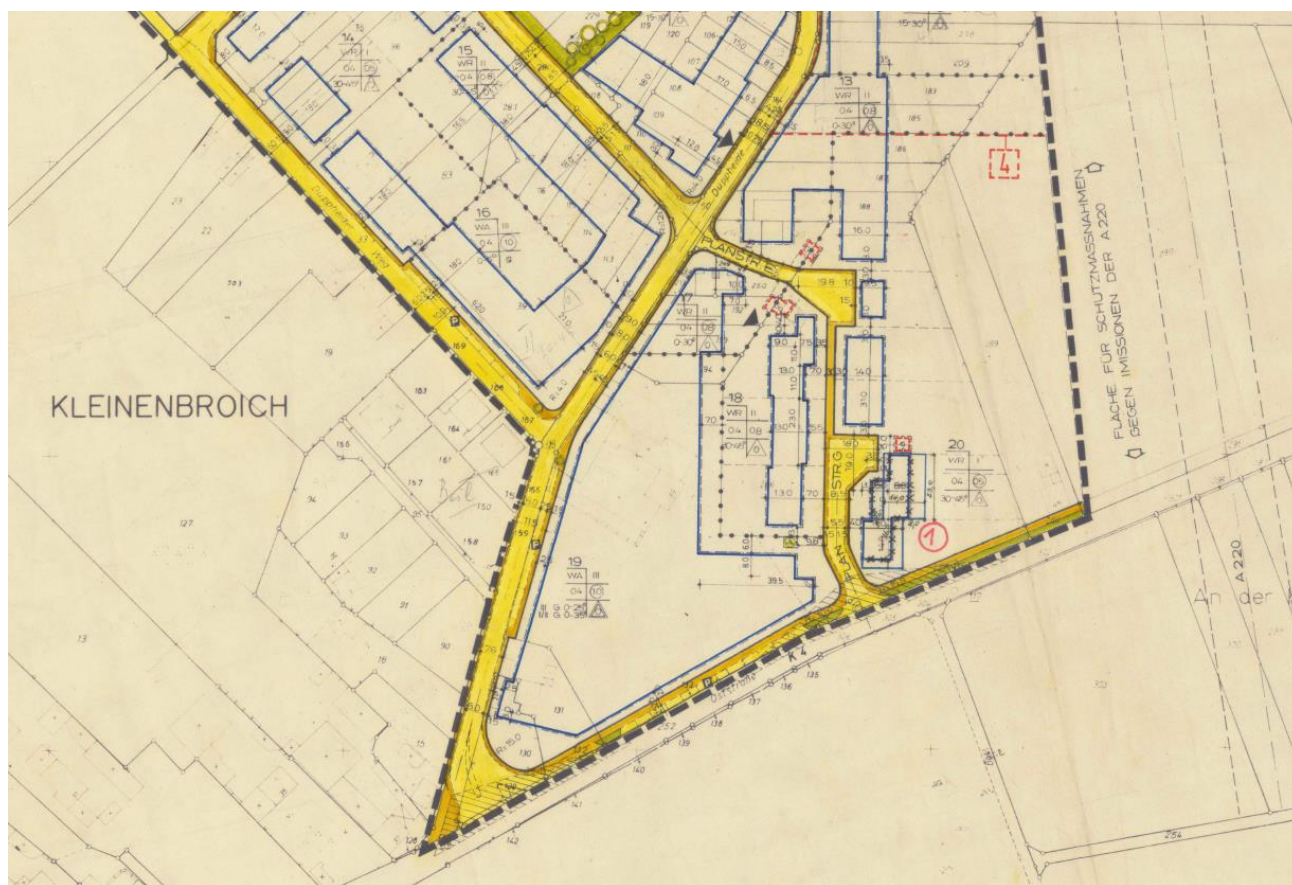


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/13 „Düppheide“

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Planbereich ist in Privateigentum.

4.4 Umfeld Plangebiet

Das Plangebiet liegt inmitten einer Wohnbebauung. Hier hat sich in den Jahren seit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes eine Wohnsiedlung entwickelt, die größtenteils aus maximal zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern besteht. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind südlich des Plangebietes in ca. 800 m Entfernung vorhanden.

4.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Düppheide“ sowie über die Kreisstraße 4 (Oststraße) erschlossen.

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt ca. 650 m nordöstlich der verlängerten Mittellinie der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Mit Belastungen durch Fluglärm ist insofern zu rechnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist die südöstlich verlaufende Kreisstraße K 4, Oststraße zu beachten. Diese wird in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Auf Kapitel 6.4 der Begründung wird verwiesen.

4.7 Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Altlastenstandorte bekannt.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4.8 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig.

Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. 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.

4.9 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.

4.10 Wasserversorgung

Das geplante Vorhaben liegt in der Zone 3B des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Büttgen-Driesch“. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Büttgen-Driesch“ vom 28.04.1995 sind daher einzuhalten.

4.11 Starkregenereignisse

Gemäß der Karte "Überflutungsgefahren im Stadtgebiet infolge von Starkregen" liegen im Plangebiet vereinzelt Flächen, die potentiell bei einem 100-jährlichen Ereignis überflutet würden. Die berechneten Wasserstände im Regenereignis, dass alle 100 Jahre auftritt, liegen zwischen 5 und 50 Zentimeter. Daher wird hier im Rahmen der Erschließungsplanung ein Konzept zu erarbeiten sein, welches aufzeigt wie durch Profilgestaltung oder Rückhaltungen eine Retention geschaffen werden kann. Dieses Konzept ist dem Städtischen Entsorgungsbetrieb Korschbroich zur Abstimmung vorzulegen.

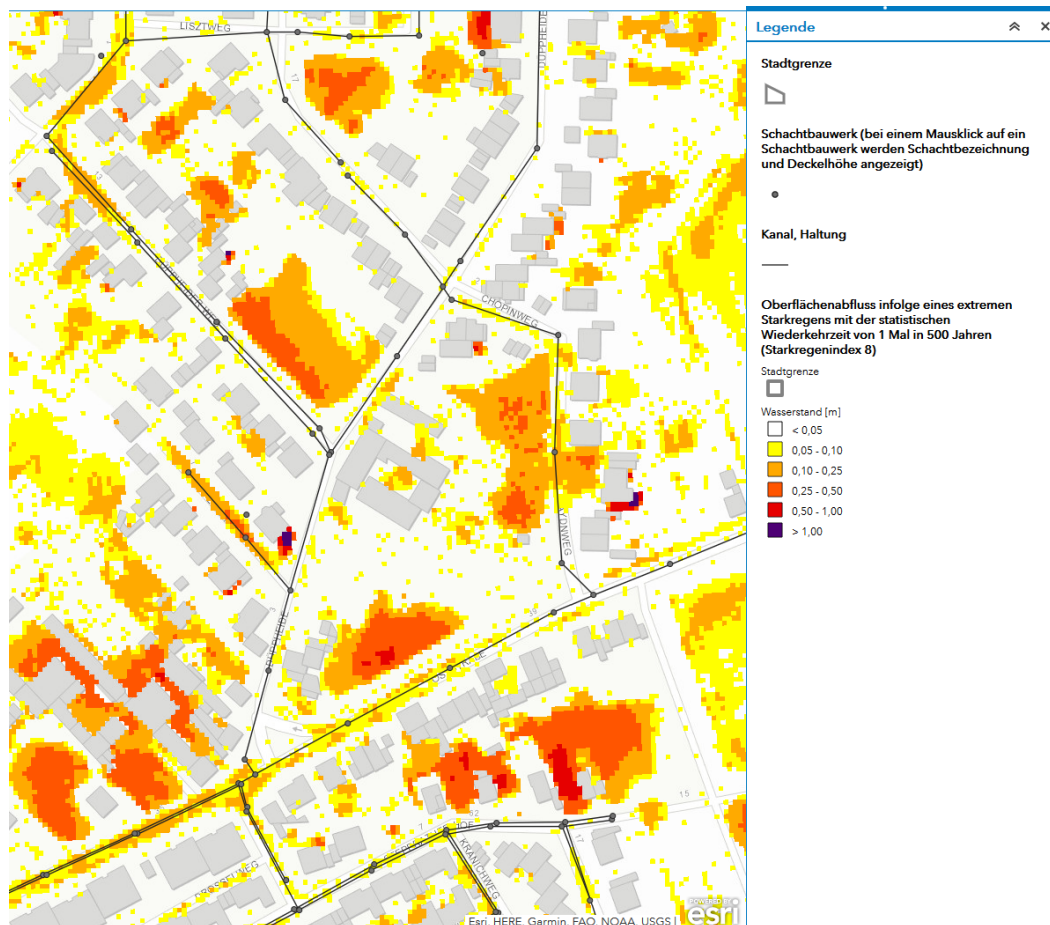


Abbildung 8: Auszug aus der Karte "Überflutungsgefahren im Stadtgebiet infolge von Starkregen", Städtischer Entsorgungsbetrieb Korschenbroich, <http://pecher.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bff0910a0d6b4a00a9ce60081d68d9c8>, Zugriff am 20.05.2021.

4.12 Erbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das Plangebiet ist folgender Erdbebenzone/ geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Korschenbroich, Gemarkung Kleinenbroich:1/ T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DINEN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN4149 abgedeckt werden,

sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

4.13 Bodendenkmalschutz

Die historischen Karten des 19. Jh. zeigen vor allem die Hofanlage im Norden. Diese Hofanlage dürfte somit bis in das Späte Mittelalter zurückgehen. Die straßenseitige Bebauung im Südwesten ist erstmalig auf der TK-Neuaufnahme der 1890er Jahre verzeichnet, ist also neuzeitlich. Insbesondere im gekennzeichneten Untersuchungsbereich Bodendenkmalschutz (s. Planzeichnung) ist von erhaltenen archäologischen Relikten der Geschichte der Hofanlage auszugehen. Dies sind Gebäudefundamente, Keller, Gruben aller Art und Funktion, Brunnen, Gräben, Leitungen, Siedlungsschichten usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Bauanträge und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und mit ihr abzustimmen. Mit den Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Hofanlage ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich. Die Erlaubnis ist zu beantragen bei der Stadt Korschenbroich, Untere Denkmalbehörde, Sebastianusstraße 1, 41352 Korschenbroich.

Unabhängig vom gekennzeichneten Bereich wird auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot (§§ 15-16 Denkmalschutzgesetz NRW) hingewiesen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind bei Auffinden archäologischer Bodenfunde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich der Planänderung ist gemäß Ursprungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eine Bebauung ausschließlich mit Hausgruppen mit maximal 3 Vollgeschossen vorgesehen ist. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation hat gezeigt, dass an diesem Standort eine Reihenhausbauung marktwirtschaftlich nicht realisierbar ist. Durch die beabsichtigte Planänderung und die Möglichkeit, hier Einzel- und Doppelhäuser auf der bislang noch unbebauten Fläche errichten zu können, wird der Bebauungsplan an die aktuelle Nachfragesituation bezüglich Grundstücksgrößen und Bauweise angepasst. Ziel ist es, ausreichend Flexibilität für eine Veränderung der Grundstücksgrenzen sowie die Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der heutigen Ausweisung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgrund des Planungsanlasses gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der zulässigen Anzahl der wird von drei auf zwei Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 0,8 reduziert. Nur für die Hofanlage bleibt es bei einer GFZ von 1,0. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt erhalten.

Durch die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straßen „Düppheide“ und der gegenüberliegenden Bebauung an der Oststraße. Die geplante Bebauung schließt an die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung an und verdichtet die vorhandenen Strukturen behutsam. Die Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Bild und dem Einfügen in die umgebende Bebauung. Um im Rahmen der Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung zu bleiben, erfolgten in den Teilbereichen entsprechenden Höhenfestsetzungen. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die jeweilige erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der vorhandenen Straße (Gradiente), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudes. Da die Straßen bereits bestehen, ist die Bezugshöhe damit eindeutig zuzuordnen.

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.

Aufgrund der historischen Recherchen werden im Bereich der Hofanlage Bodendenkmäler vermutet. Das Amt für Bodendenkmalpflege regt deshalb eine Sachverhaltsermittlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an. Da der Hof jedoch zunächst bestehen bleiben soll und noch keine Absicht des Abrisses und der Neubebauung des Bereiches bestehen, soll diese Sachverhaltsermittlung verschoben werden.

Um dennoch einen Schutz möglicher Bodendenkmäler im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu gewährleisten, wird der Bereich um die bestehende Hofanlage, in dem Bodendenkmäler aufgrund der historischen Recherche vermutet werden, in der Planzeichnung als Untersuchungsbereich Bodendenkmalschutz gekennzeichnet. Abweichend von dem Konfliktbereich werden lediglich die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung übernommen. Diese Vorgehensweise ist ebenfalls mit dem LVR abgestimmt. Außerhalb des Geltungsbereiches ist westlich bereits eine Überbauung des Konfliktbereiches durch die Straße Düppheide erfolgt. Die östlichen Bereiche, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen, befinden sich innerhalb der angrenzenden Gartenflächen und werden nicht durch Baufenster des Ursprungsbebauungsplanes 20/13 überlagert.

Innerhalb des gekennzeichneten Untersuchungsbereiches Bodendenkmal-schutz (s. Planzeichnung) ist von erhaltenen archäologischen Relikten der Geschichte der Hofanlage auszugehen. Dies sind Gebäudefundamente, Keller, Gruben aller Art und Funktion, Brunnen, Gräben, Leitungen, Siedlungsschichten usw. sowie die darin enthaltenen Funde. Eine Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich innerhalb des Bereiches keine Bodendenkmäler befinden.

Bauanträge und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und mit ihr abzustimmen. Diese holt die Stellungnahme vom LVR ein. Mit den Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind Einzel- oder Doppelhäuser und entlang der Düppheide auch Hausgruppen in offener Bauweise innerhalb der Baufenster zulässig.

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 ausnahmsweise zulässig, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Gemeindestraße „Düppheide“ und die Kreisstraße K 4 (Oststraße).

5.4 Ver- und Entsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden [...]“. Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW findet § 55 WHG Anwendung für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dies trifft für die geplanten Neubauten zu, ausgenommen ist der vorhandene Bestand.

Derzeit ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Eine Umwandlung des bestehenden Mischsystems in ein Trennsystem ist geplant und wird voraussichtlich 2024 umgesetzt. Die Neubauten haben daher die Entwässerung auf dem Grundstück im Trennsystem auszuführen und auch zwei separate Kontrollmöglichkeiten (Schacht bzw. Inspektionsöffnung) zu errichten. Hinter der Kontrollmöglichkeit sind dann erst die Leitungen für den Anschluss an das derzeit vorhandene Mischwassersystem zusammenzuführen. Mit der Umstellung sind die rechtlichen Vorgaben (§ 55 WHG i. V. m. § 44 LWG NRW) erfüllt. Im Zuge der Umwandlung des Mischsystems in ein Trennsystem wird auch das vom Erftverband in seiner Stellungnahme angesprochene Regenrückhaltebecken gebaut um die ebenfalls angesprochenen Vorgaben des immissionsorientierten Nachweises einzuhalten. Das RRB ist bereits im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept als geplant dargestellt

Es wird auf den Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser hingewiesen.

In Bezug auf die Niederschlagsentwässerung wird außerdem auf die Betroffenheit im Falle von Starkregen hingewiesen (s. Kapitel. 4.1.11).

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Dachform

Das Plangebiet wird in drei Teilbereiche gegliedert. Entlang der Oststraße (WA 3) wird für die maximal zweigeschossige Bebauung eine Dachneigung von 0-45 Grad festgesetzt. Entlang der Düppheide (WA 2) wird die zulässige Dachneigung auf maximal 30 Grad reduziert. Im Einmündungsbereich Oststraße/Düppheide (WA 1) sind geneigte Dachflächen mit einer DN von 30-45 Grad vorgesehen. Für den Bereich der heutigen Hofanlage (WA 4) erfolgt keine Festsetzung der Dachneigung.

6.2 Dachgeschoss

Der Rücksprung des Dachgeschosses bei ansonsten dreigeschossig wirkenden Gebäuden soll aufgrund der Gestaltung und der massiven Wirkung an der straßenzugewandten Fassade auf einen Meter, an den anderen Fassaden auf 0,7 m festgesetzt werden. Die optische Zweigeschossigkeit soll im Plangebiet auch bei Häusern mit Flachdach erhalten bleiben. Bei Pultdächern, also einseitig geneigten Dachflächen, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, um gegebenenfalls bei nicht massiv wirkenden Dachgeschossen einen Rücksprung lediglich auf die hohe Seite des Pultdaches zu beschränken. Diese Regelung dient dem Erhalt einer vielfältigen Bebauungsstruktur, ohne die grundsätzliche Einheitlichkeit der Geschossigkeit zu gefährden.

6.3 Gestaltung von Einfriedungen

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen dienen der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets und berücksichtigen die landschaftlichen Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße bzw. des öffentlichen Weges.

Zur Wahrung der Sicht auf den Rad- und Gehweg sind zur Kreisstraße K 4 nur niedrige Einfriedungen in Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Einfriedungen zur erschließungszugewandten Seite entlang der Erschließungsstraße Düppheide sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen zur erschließungszugewandten Seite bis zu einer Höhe von maximal 2 m errichtet werden, wenn verkehrsrechtliche oder städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und sie in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung ausgebildet werden. Die Höhenbeschränkung soll gewährleisten, dass die öffentliche Sicherheit auf der Straße nicht durch zu hohe Einfriedungen, vor allem im Bereich der Ein- und Ausfahrten, beeinträchtigt wird. Der Aspekt der Sicherheit bezieht sich nicht nur auf die Verkehrssicherheit, sondern insbesondere auch auf die Kriminalprävention.

Einfriedungen im rückwärtigen Bereich sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Heckenbepflanzung zulässig.

Für die Heckenpflanzung wird festgelegt, dass drei Pflanzen pro laufendem Meter Zaunanlage gesetzt werden sollen. Die festgesetzte Pflanzliste besteht aus heimischen Hecken- und Kletterpflanzen, enthält aber auch eingebürgerte fremde Arten, die besonders reich blühen.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.4.1 Anpflanzung Obstbaum

Je Wohnhaus und angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm der Auswahlliste Obstbäume (siehe Abschnitt C, Ziffer 4.2) anzupflanzen. Hierdurch wird der ökologische Wert der Hausgärten gesteigert.

6.4.2 Vorgärten

Um die Versiegelung von Vorgärten zu minimieren und die Durchgrünung des Gebietes zu steigern, werden Festsetzungen zur gärtnerischen Nutzung getroffen. Die Vorgartenfläche mit Ausnahme der Zufahrten zu Garagen, Zuwegungen zu Gebäuden und Abstellflächen für Abfallbehälter, ist unversiegelt gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt. Zufahrten zu Garagen dürfen maximal 3,0 m breit sein, Zuwegungen zu Gebäuden maximal 1,2 m.

Wenn im Vorgarten Abfallbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, ist der Behälterstandort durch Pflanzung einer Hecke entsprechend der Heckenauswahlliste (siehe Abschnitt C, Ziffer 4.1) dauerhaft einzugrünen. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen dieser Behälter + 10 cm festgesetzt. Die Festsetzung dient einerseits der Gestaltung des Wohngebietes, andererseits wird aber auch dadurch ein ökologischer Beitrag geleistet.

6.4.3 Dachbegrünung

Für eine Verbesserung des lokalen Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen von Wohngebäuden einschl. Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Ausgenommen von der Festsetzung sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten (mit Ausnahme von Dach-Photovoltaikanlagen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser). Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie z. B. Gartenhäuser, sollen aufgrund der geringeren Wirkungen und des gleichzeitig hohen Aufwandes (Standard/Fertig-Gartenhäuser ohne Begrünungsmöglichkeit der Dächer) nicht unter die Festsetzung fallen.

Auch die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen können durch eine Begrünung einen positiven Beitrag zur Retention und zum Kleinklima leisten. Daher wird auch für sie festgesetzt, dass sie nach den o. a. Maßgaben zu begrünen sind.

6.4.4 Artenschutz

Es liegt ein Gutachten zum Artenschutz (Stufe I) vor. Es wird auf die Ausführungen im Gutachten vom Büro Dipl.-Ing. vom 12.10.2021 sowie im Kapitel 7.5 verwiesen. Die folgenden Festsetzungen sind auf Grundlage des Artenschutzgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Gebäude sind unmittelbar vor den Abrissarbeiten bzw. das Gelände vor der Baufeldräumung/Rodung auf Besatz durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aufgrund von Hinweisen nachgewiesen werden, sind diese Strukturen aufgrund des ganzjährigen Schutzstatus durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in geeigneter Anzahl auszugleichen. Wird ein aktueller Besatz festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung des Gehölzbestandes ist nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen - auch der Abraum ist während dieses Zeitraumes zu beseitigen, da dieser ansonsten eventuell durch entsprechende Vogelarten, Säuger etc. als Unterschlupf genutzt wird (z.B. Heckenbraunelle).

Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von Tötungen, Störungen und Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG. Derzeit ist der Erhalt der landwirtschaftlichen Hofanlage beabsichtigt. Da es sich aber um einen Angebotsbebauungsplan handelt, welcher auch eine Ersatzbebauung ermöglicht, ist die Festsetzung zum Abriss vorsorglich aufgenommen worden.

Des Weiteren werden zu Gunsten der betroffenen Tierarten im Plangebiet die Anlage von 7 Nistkästen für Feldsperlinge, 5 Nistkästen für Stare und 7 Fledermaus-Quartiere für Zwergfledermäuse festgesetzt. Auf die Hinweise zu einer artenspezifischen Ausführung im Gutachten zum Artenschutz wird verwiesen.

Aufgrund der Empfehlungen im Gutachten, vertiefende Untersuchungen in den Frühjahrmonaten durchzuführen und der Stellungnahme des Rhein-Kreis Neuss im Rahmen der Offenlage hat eine Begehung und Erörterung mit der Vogelschutzgruppe in Korschenbroich stattgefunden. Die Vogelschutzgruppe kartiert seit über 45 Jahren ganzjährig die Avifauna in Korschenbroich. Die Mitglieder sind Kreisvertrauensleute der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (kurz: LÖBF, heute im Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)). Die Vogelschutzgruppe verfügt aufgrund dessen über ein umfassendes Wissen zur räumlichen Verbreitung der einzelnen Arten im Stadtgebiet. Auf Grundlage dessen werden die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens eingeordnet bzw. ergänzt und in die Begründung aufgenommen. Für Fledermäuse, Feldsperlinge und Stare sind im Sinne einer Worst-Case-Festsetzung bereits CEF-Maßnahmen getroffen worden. Gem. der textlichen Festsetzungen 7.6 und 7.7 werden Ersatzhabitate entsprechend der Empfehlungen im Artenschutzgutachten festgesetzt. Somit ist der Worst-Case abgedeckt, weshalb in Bezug auf diese Arten keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich sind.

Für den Kleinspecht ist als Worst-Case-Maßnahme empfohlen, ältere Bäume auch bei verminderten Vitalitätszustand innerhalb der verbleibenden Gärten zu erhalten und durch kreisrundes Anfräsen Höhlen-Initialen zu schaffen. Dies wird im Rahmen der Anwendung der Baumschutzsatzung berücksichtigt, sodass auch vertikales Totholz als Habitat erhalten bleibt. Gemäß der Einschätzung der Vogelschutzgruppe ist von dem Vorhandensein des Kleinspechtes (bisher nur im Hoppbruch nachgewiesen) nicht auszugehen, wenn dann eher vom Vorkommen von Bunt- und Grünspecht.

Für den Girlitz konnten im Artenschutzgutachten ohne Kartierung in den Frühjahrsmonaten zunächst artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Aufzeichnungen der Vogelschutzgruppe ist der Girlitz jedoch im Stadtgebiet verschollen, weshalb das Vorkommen im Plangebiet und eine Betroffenheit ausgeschlossen werden können. Ebenso verhält es sich mit dem Brutvorkommen des Bluthänflings, für den artenschutzrechtliche Konflikte im Gutachten zwar als unwahrscheinlich eingeschätzt, jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten.

Somit sind keine weiteren Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

6.4.5 Schallimmissionen ortsfester Anlagen

Ein in Wohngebieten immer häufiger auftretendes Problem mit haustechnischen, ortsfesten Anlagen (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u.ä. Anlagen), welche im Außenbereich aufgestellt werden, dort zu Nachbarbeschwerden und z.T. zu erheblichen Belästigungen geführt haben, 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 28.03.2013 in der Fassung vom 24.03.2020. In dem Erlass empfiehlt das Ministerium auch in entsprechenden Bauleitplanverfahren diesen Leitfaden zur Vermeidung von Immissionskonflikten als Erkenntnisquelle anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis zu haustechnischen, ortsfesten Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.4.6 Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der geplanten Bebauung unmittelbar an der Kreisstraße K 4 (Oststraße) ist ein Schallgutachten zum Verkehrslärm erstellt worden, um die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen zu bewerten. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro TAC in Grevenbroich durchgeführt. Auf die detaillierten Ausführungen im Bericht der TAC 5102-21 vom 05.08.2021 wird verwiesen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt und überprüft, ob die Geräuschemissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des

Plangebietes eingehalten werden können. Im Falle einer Überschreitung sind prinzipielle Schallschutzmaßnahmen geprüft worden, die eine Umsetzung der Planung ermöglichen können. Folgende Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind relevant:

Gebietsausweisung	Orientierungswerte In dB(A)	
	Tag	Nacht*
Gewerbegebiete	65	55/50
Kern-,Dorf-, Mischgebiete	60	50/45
Kleingartenanlagen	55	55
Allgemeine Wohngebiete	55	45/40
Reine Wohngebiete	50	40/35

Tabelle 1: Lärmimmissionen *bei zwei angegebenen Werten gilt der niedrigere für Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 52 dB(A) und 67 dB(A), nachts zwischen 45 dB(A) und 60 dB(A).

Folgende Maßnahmen gegen Geräusche aus dem öffentlichen Verkehr sind somit erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt:

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

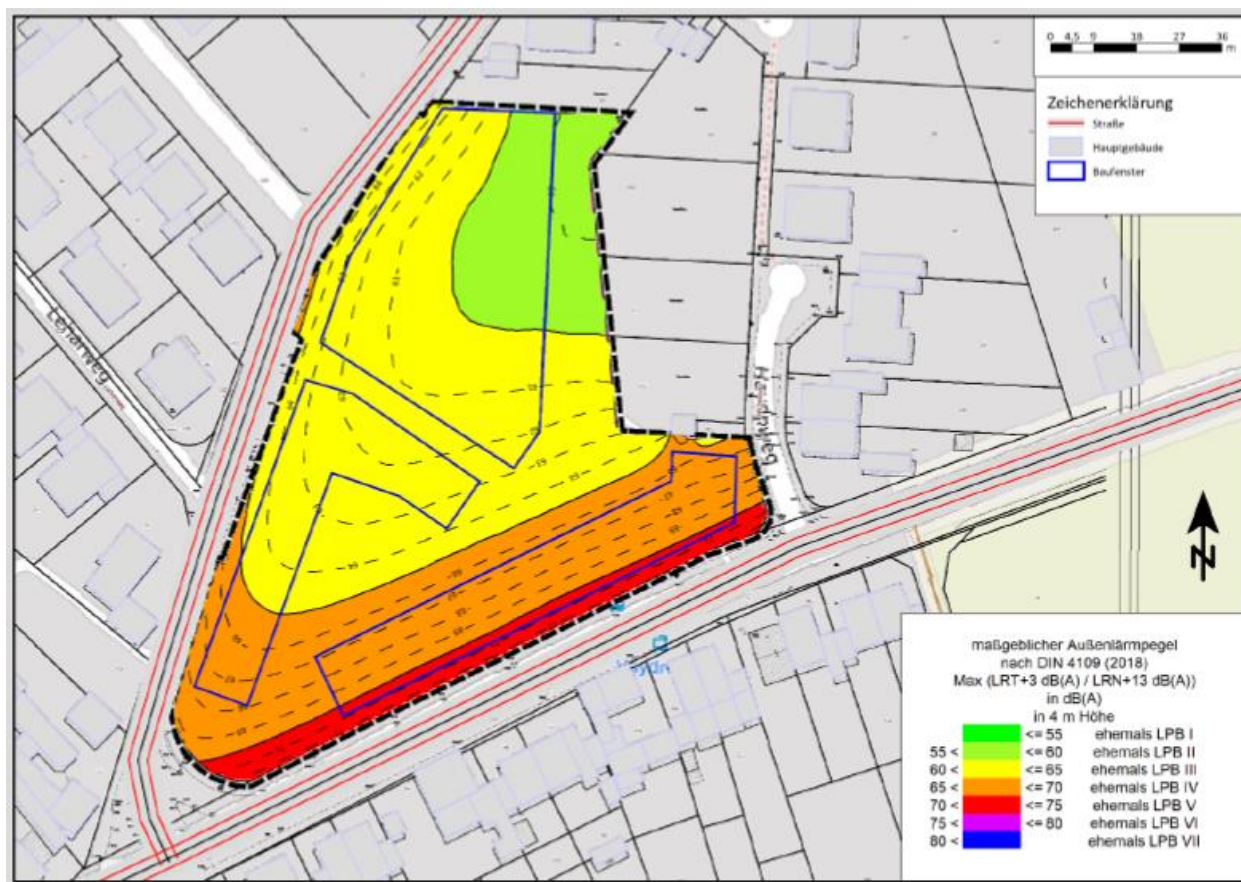


Abbildung 9: Maßgebliche Außenlärmpegel – Bericht TAC 5102-21 B-Plan Nr. 13 Korschbroich Düppheide, schalltechnische Untersuchung

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) wie folgt:

Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß dargestellten Isophon-Linien im Plan) L_a in dB(A)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß	
	$R'_{w,ges}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unter- richtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$
59	30	30
60	30	30
61	31	30
62	32	30
63	33	30

64	34	30
65	35	30
66	36	31
67	37	32
68	38	33
69	39	34
70	40	35
71	41	36

Tabelle 2: Bau-Schalldämm-Maße

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Isophon-Linien mit beigefügten dB(A) Angaben dargestellt. Zwischen zwei Isophon-Linien ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen.

Die daraus resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) der Beurteilungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden

Beurteilungspegel von < 45 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel < 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche sind im Bereich mit Beurteilungspegeln tagsüber von > 62 dB(A) nicht zugelassen.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, die Grundrisse für Wohnen so zu gestalten, dass die Wohnungen stets auch Aufenthaltsräume und bestenfalls Außenwohnbereiche zum ruhigen rückwärtigen Bereich aufweisen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltbelange /Natur und Landschaft

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ein Umweltbericht erfolgt dementsprechend nicht. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planerstellung berücksichtigt worden und sind entsprechend in die Abwägung eingestellt worden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Zudem handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung handelt.

Hiervon unberührt bleibt die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

7.2 Klimaschutz/Energieeinsparung

Bei der Vorhabenrealisierung ist das geltende Gebäudeenergiegesetz zu berücksichtigen. Die Bauherren haben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wie sie die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine weitergehenden Vorgaben macht.

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

Für eine Verbesserung des lokalen Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen von Wohngebäuden einschl. Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens extensiv zu begrünen sind. Dachbegrünung ist in vielerlei Hinsicht eine wirksame Maßnahme für die Klimafolgenanpassung: Das Grün hilft, bei Regen und Starkregen Wasser zurückzuhalten und sorgt bei Hitze für einen Temperatenausgleich, weil die Pflanzen durch Wasserverdunstung für Abkühlung sorgen. Außerdem können Pflanzen Schadstoffe und Staub aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren. Je nach Anlage der Dachbegrünung bietet sie außerdem einen Lebensraum für Insekten.

Zudem sind weitere Anpflanzungsfestsetzungen getroffen worden, um ein begrüntes Wohngebiet zu gewährleisten.

7.3 Baumschutz

Die Vorgaben der „Baumschutzsatzung“ der Stadt Korschenbroich sind im Genehmigungsverfahren zu beachten. Zugunsten des Artenschutzes ist auch vertikales Totholz sowie Bäume mit verminderten Vitalitätszustand in den verbleibenden Gartenbereichen der Neubauten möglichst zu erhalten (s. Kapitel 6.4.4).

Bäume im Umfeld der Baumaßnahme sind erforderlichenfalls während der Baumaßnahme gem. DIN 18920 vor schädlichen Einwirkungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die Entfernung von Hecken, Gehölzen und Bäumen sowie flächenhafte Baufeldräumungen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Nähe des VLP Mönchengladbach, so dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss.

7.4.2 Verkehrslärm

Das Schalltechnische Gutachten zeigt die Betroffenheit des Plangebietes von Verkehrslärm. Aufgrund von Überschreitungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (s. Kapitel 6.4.6), sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

7.4.3 Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung liegt ein Gutachten des Bürs Dipl.-Ing. H. Schollmeyer vom 12.10.2021 vor. Von Vorhaben, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, können demnach die Arten Zwergfledermaus, Kleinspecht, Star, Feldsperling und bedingt Girlitz in ihren Habitaten, insbesondere Fortpflanzungsstätten, betroffen sein.

Zur Vermeidung und Verminderung von Wirkungen auf die Tiere sind auf Grundlage des Gutachtens Maßnahmen festgesetzt worden (s. Kapitel 6.4.4). Weitere Maßnahmen sind im Planvollzug zu berücksichtigen:

- **Vogelschlag**
Um Vogelschlag zu vermeiden, müssen an großflächigen Glasfassaden Vorkehrungen getroffen werden. Eventueller Handlungsbedarf wird auf der Genehmigungsebene geprüft.
- **Tierfallen und Ansielung von Tieren während der Bauphase**
Während der Bauphase sollen offene Schächte und Gruben abgedeckt bzw. gesichert werden, die ansonsten als Fallen für Tiere werden können. Zudem ist eine Neubesiedlung von baulichen Anlagen durch Tierarten während der Bauphase durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen sowie die Vermeidung der Entstehung von Laichgewässern verhindert werden.
- **Beleuchtungen**
Aus Perspektive des Artenschutzes sind Anforderungen an die Beleuchtung im Gutachten formuliert.



Neben den Maßnahmen zur Einhaltung des Tötungsverbotes nach § 44 BNatschG sind darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Neuentwicklung und zum Erhalt vom Lebensraum vorsorglich in den Plan aufgenommen worden. Hierzu zählen die festgesetzten Nistkästen für Feldsperlinge, Stare und die Quartiere für Zwergfledermäuse (s. Kapitel 6.4.4).

Die vom Gutachter empfohlene Maßnahme zum Baumerhalt ist über die Anwendung der Baumschutzsatzung ausreichend gesichert. Die empfohlene Maßnahme zur Anpflanzung von landschaftsgerechten Hecken wird Rechnung getragen, indem eine gestalterische Vorgabe zu Einfriedungen im rückwärtigen Bereich im Bebauungsplan getroffen wird. Einfriedungen sind dort nur in Form von Hecken (ggf. in Kombination mit einem lichten Zaun) zulässig.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.



8 Haushaltswirksamkeit der Planung

Durch die Planung entstehen der Stadt Korschenbroich keine Kosten. Die Planungskosten sowie die externen Kosten für Gutachten werden vom Antragsteller getragen.



9 Realisierung der Planung

Es handelt sich um einen Angebotsplan. Die Planung soll privat durch den Antragsteller realisiert werden. Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Verkehrsflächen enthalten, die Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert.

10 Literatur-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

10.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf.
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Stadt Korschenbroich (1982): Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (1974): Bebauungsplan Nr. 20/13 „Düppheide“

10.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundlage Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln.	Deckblatt
Abbildung 2: Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab.	9
Abbildung 5: Stadtplan Korschenbroich	11
Abbildung 6: Luftbild 2019 mit Markierung des Geltungsbereichs	132
Abbildung 7: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/13 „Düppheide“.	163
Abbildung 8: Auszug aus der Karte "Überflutungsgefahren im Stadtgebiet infolge von Starkregen", Städtischer Entsorgungsbetrieb Korschenbroich.	16
Abbildung 9: Maßgebliche Außenlärmpegel – Bericht TAC 5102-21 B-Plan Nr. 13 Korschenbroich Düppheide, schalltechnische Untersuchung	264

10.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Lärmimmissionen	25
Tabelle 2: Bau-Schalldämm-Maße.....	27