

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ gem. § 13a BauGB

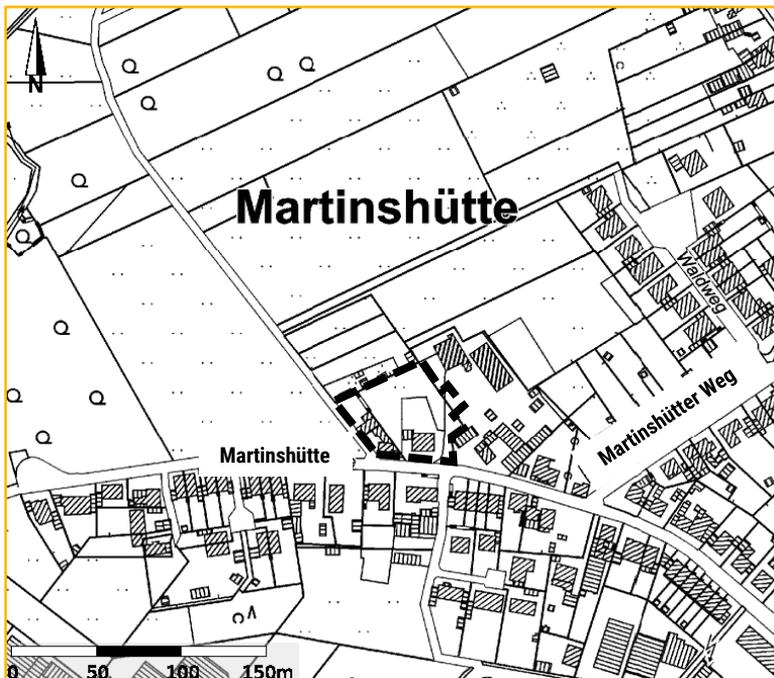


Abbildung 1: Grundlage Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln

Begründung

01.09.2022

Bearbeitung:

VSU GmbH

Kaiserstraße 100

52134 Herzogenrath

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Dominik Babilas

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich



Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen	4
1.1	Planungsanlass und –erfordernis	4
1.2	Alternativenprüfung	4
1.3	Aufstellungsverfahren	4
1.3.1	Prüfung der Anwendbarkeit des §13 a BauGB	5
1.4	Gesetzliche Grundlagen	6
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.6	Übergeordnete Planung	7
1.6.1	Regionalplan	7
1.6.2	Flächennutzungsplan	8
1.6.3	Landschaftsplan	9
1.6.4	Fachplanung Trinkwasserschutz	10
1.7	Räumliche und Strukturelle Situation	10
1.7.1	Lage im Gemeindegebiet	10
1.7.2	Aktuelle Nutzung / Planungsrecht	10
1.7.3	Eigentumsverhältnisse	12
1.7.4	Umfeld Plangebiet	12
1.7.5	Anbindung, Erschließung	12
1.7.6	Denkmalschutz	13
2	Planungsziel	13
3	Inhalt des Bebauungsplans	14
3.1	Städtebauliches Konzept	14
3.1.1	Ver- und Entsorgung	15
3.2	Grundzüge und Ziele der Planung	15
3.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3.4	Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	17
3.3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
3.3.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	18
3.3.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
3.2.8	Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	19
3.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung	19
3.5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen	20
3.5.1	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB	20
3.5.2	Baugrundverhältnisse	20
3.5.3	Grundwasserverhältnisse	20
3.5.4	Trinkwasserschutz	20



3.5.5	Erdbebenzone	21
3.5.6	Erdarbeiten	21
3.5.7	Bodendenkmalschutz	21
3.5.8	Starkregenereignisse.....	21
3.5.9	Anschluss- und Benutzungszwang	21
3.5.10	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung.....	21
3.5.11	Dachbegrünung.....	22
3.5.12	Haustechnische, ortsfeste Anlagen.....	22
3.5.13	Fluglärm	22
4	Umweltbelange.....	22
4.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
4.1.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	22
4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	24
4.1.2.1	Fauna	24
4.1.2.2	Bäume	25
4.1.3	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.....	25
4.1.3.1	Boden	25
4.1.3.2	Entwässerung	26
4.1.3.3	Grundwasser.....	26
4.1.3.4	Oberflächenwasser	27
4.1.3.5	Hochwasser.....	27
4.1.3.6	Starkregen	27
4.1.4	Schutzgüter Luft und Klima	28
4.1.5	Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	28
4.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	29
4.1.7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	29
4.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	29
4.1.9	Entwicklungsprognosen	30
4.1.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5	Flächenbilanzierung	30
6	Realisierung der Planung	30
7	Haushaltswirksamkeit der Planung	31
8	Gutachter-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	31
8.1	Gutachten.....	31
8.2	Abbildungsverzeichnis	31
8.3	Tabellenverzeichnis	32

1 Rahmenbedingungen

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand vom Kleinenbroich und wird im Osten wie im Norden durch den Pferdehof (Landwirtschaftlicher Betrieb/Martinshütte 30), im Süden durch die Straße Martinshütte und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Das seit 1970 bestehende Planungsrecht konnte bis heute im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ nicht in vollem Umfang umgesetzt werden. Dies ist auch in Zukunft aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung nicht zu erwarten. Zudem ist die Ausnutzung des derzeitigen Planungsrechtes in Form von großflächigen Mehrfamilienhäusern nicht mehr gewünscht, da diese für die städtebauliche Situation nicht angemessen sind. Die zukünftige Bebauung soll sich in die kleinteilige Struktur in Ortsrandlage einpassen.

Um die städtebaulichen Ziele zur Schaffung von Bauland und eine situationsgerechte Bebauung umsetzen zu können, ist eine Änderung des Plans in diesem Bereich erforderlich. Hierdurch soll die ursprünglich geplante Baumasse neu verteilt werden.

1.2 Alternativenprüfung

Planungsalternativen wurden im Entwurfsstadium geprüft. Hier wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt, die bewertet wurden. Zudem stellt die Beibehaltung des bisherigen Planungsrechtes als Null-Variante eine Alternative dar, die ebenfalls in die Bewertung eingeflossen ist. Die Ausnutzung des derzeitigen Planungsrechtes in Form von großflächigen Mehrfamilienhäusern ist jedoch nicht mehr gewünscht, da diese für die städtebauliche Situation nicht angemessen sind.

Die städtebaulichen Entwürfe wurden hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit und erforderlichen Flächenversiegelung durch Erschließungsanlagen geprüft und bis zur Umsetzung in den Rechtsplan optimiert. Ziel war es dabei, die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu überschreiten.

1.3 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ beraten. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 20.04.2021 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Nach Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege am 02.09.2021 hat die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 12.11.2021 bis zum 13.12.2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB stattgefunden. Nach der Bewertung der eingegangenen Meinungsäußerungen wurde der Plan hinsichtlich der Gebäudestellung eines Hauses sowie des Geltungsbereichs und der Fläche eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts geändert. Zusätzlich wurde das Entwässerungskonzept angepasst und in die Begründung aufgenommen. Für diese Änderungen hat eine zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

vom 17.05.2022 bis zum 03.06.2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB stattgefunden, wobei die Beteiligung ausschließlich auf die Änderungen eingeschränkt wurde. In der erneuten Offenlage sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Der Bebauungsplan wurde am 01.09.2022 im Rat der Stadt Korschenbroich als Satzung beschlossen.

1.3.1 Prüfung der Anwendbarkeit des §13 a BauGB

Der mit der BauGB-Novelle 2015 eingeführte Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) soll dazu beitragen, die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern, indem Bebauungspläne der Innenentwicklung gegenüber solchen, die auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen setzen, beschleunigt durchgeführt werden können. Hierfür müssen jedoch Bedingungen erfüllt werden.

Bebauungspläne können gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Zudem muss der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich stellt für den Geltungsbereich dieses Plans Wohnbaufläche dar. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an und wird für die Nachverdichtung und Wieder-Nutzbarmachung des Plangebiets aufgestellt. Der Plan entspricht den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die geplanten Flächen der Gebäude, der Garagen und der Erschließung betragen zusammen ca. 1.500 m². Es wird kein anderer Plan in sachlichem, zeitlichem oder räumlichen Zusammenhang mit diesem Plan aufgestellt. Der Bebauungsplan ist in Fallgruppe I (weniger als 20.000 m² Grundfläche für Baugrundstücke) einzustufen. Er entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die Planung wird nicht von Anlage 1 UVPG berührt, insbesondere treffen die Nummern 18.1 ff nicht zu. Sie wird auch nicht von Anlage 1 UVPG NRW berührt. Der Plan entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB.

Die geplante Nutzung befindet sich nicht im Geltungsbereich der Natura 2000-Schutzgebiete. Eine Wirkung der Planung auf Natura-2000-Gebiete ist ausgeschlossen. Der Plan entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Nach Beurteilung aller durch das Gesetz (§ 13a BauGB) genannten Kriterien kann die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ der Stadt Korschenbroich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im beschleunigten Verfahren nicht zu erstellen, ebenso ist keine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Bei Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ wird auf die Umweltprüfung verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237);
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 umfasst eine etwa 0,3 ha große Fläche, die im Norden durch Flurstück Nr. 7 und Nr. 739, im Westen durch den Feldweg Flurstück Nr. 625 und im Süden durch die Straße Martinshütte begrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kleinenbroich, Flur 10, die Flurstücke Nr. 339, 340, 304, 450 und 209. Im Nordosten des Geltungsbereichs liegen Teilflächen des Flurstücks 525 im Geltungsbereich. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten

Vermessungsingenieur (ÖBVI) Kitzhöfer zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist August 2020.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass das Planungsziel, zwei Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20/10 durch neue Baufenster zu ersetzen, auf möglichst wenigen Grundstücken realisiert werden kann. Daher wird hingenommen, dass eine kleine Fläche eines Baufensters, die auf Flurstück 525 liegt, dort weiterhin verbleibt. Diese kann jedoch wegen der geringen Größe in Zukunft nicht mehr bebaut werden. Dies ist im Rahmen weiterer Änderungen oder Neuaufstellungen außerhalb dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 zu bereinigen.

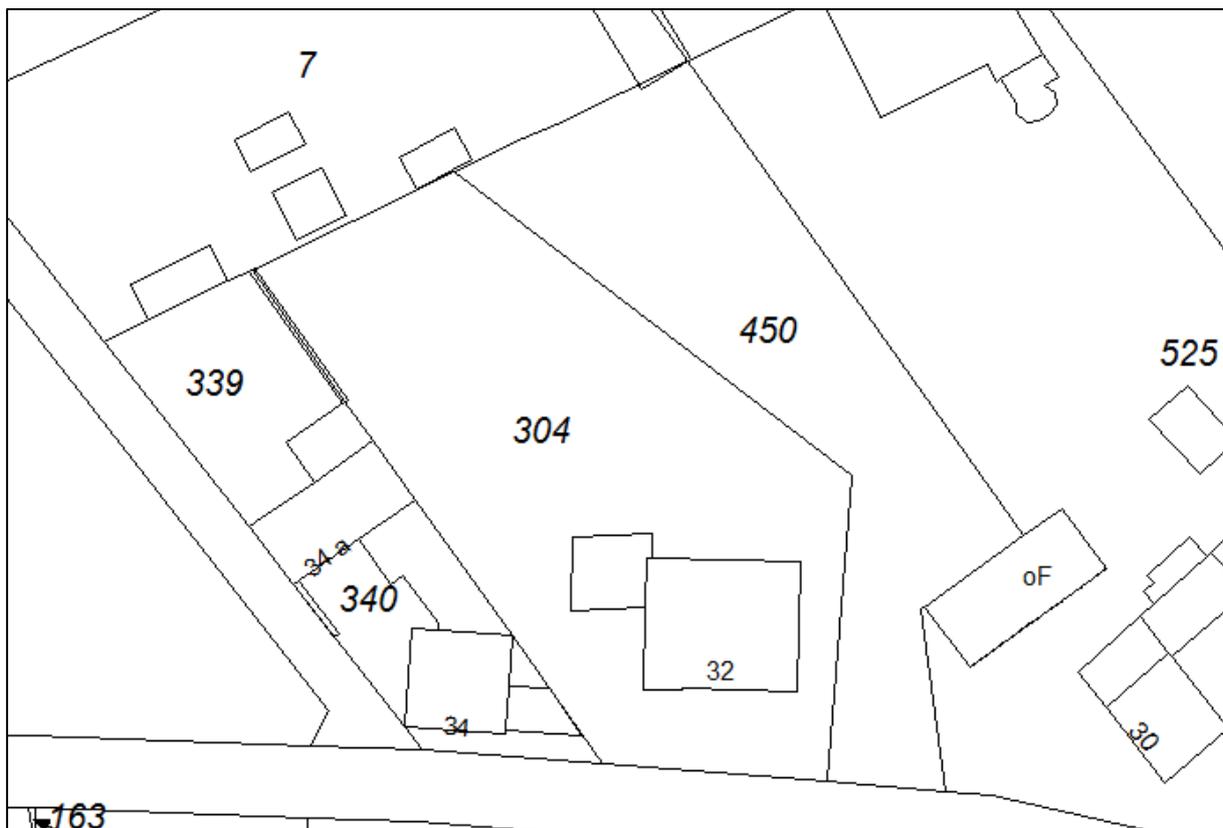


Abbildung 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, ohne Maßstab, für den räumlichen Geltungsbereich

1.6 Übergeordnete Planung

1.6.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, 2018) legt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Weiter westlich grenzt Freiraum mit Zielen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung an das Plangebiet an. Gem. der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) wird für die Stadt Korschenbroich ein lokaler Bedarf von ca. 2.400 Wohneinheiten von 2018 bis 2040 berechnet. Dies bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 110 Wohneinheiten. Die Planung zur Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten entspricht damit den Vorgaben und Zielen des Regionalplans.



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

1.6.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im seit 1982 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschbroich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs soll auch zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Die Planung entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Somit ist der Bebauungsplan im Bereich der Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

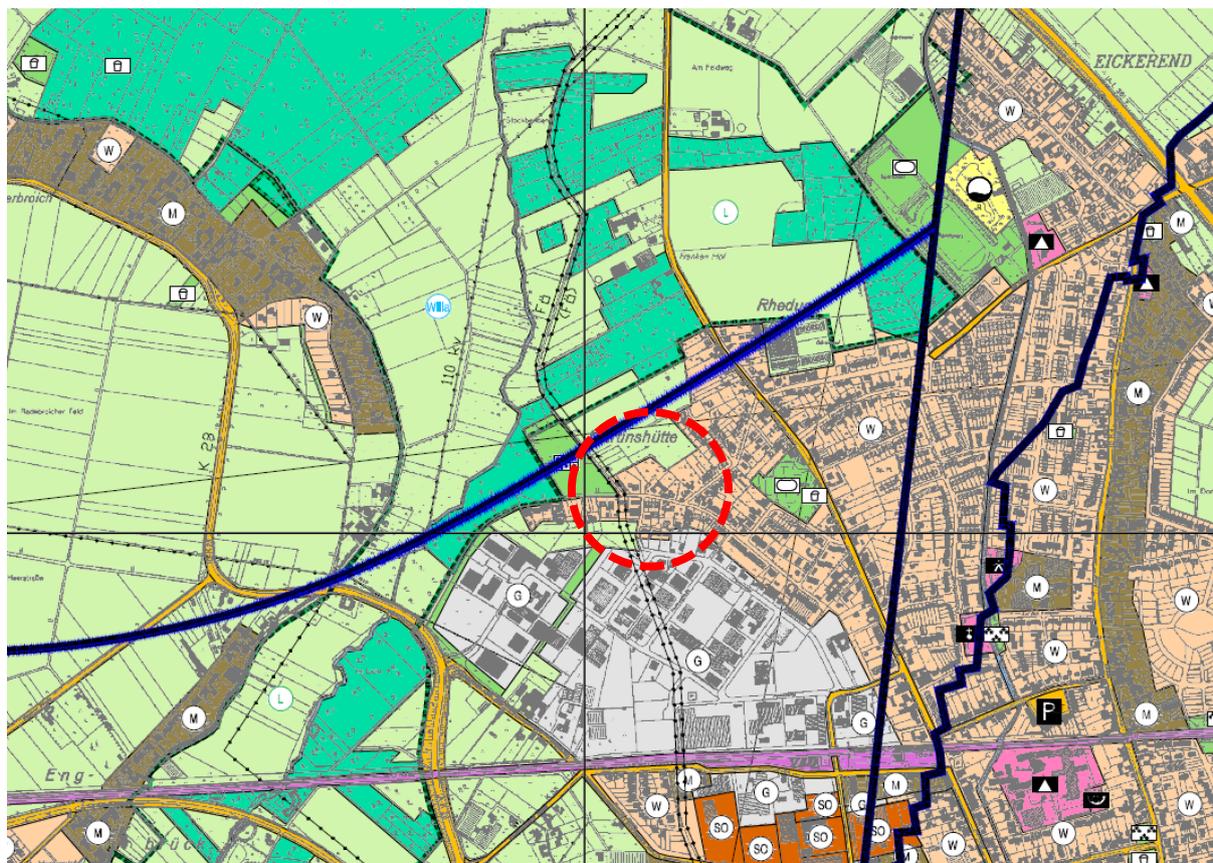


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab, mit Lageeinzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10.

1.6.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20/10 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Teilbereich III Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich (Rhein-Kreis Neuss, 1992). Der Geltungsbereich grenzt an eine Fläche an, für welche das Entwicklungsziel I: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert ist. Durch die Planung wird dieses Ziel nicht gefährdet.

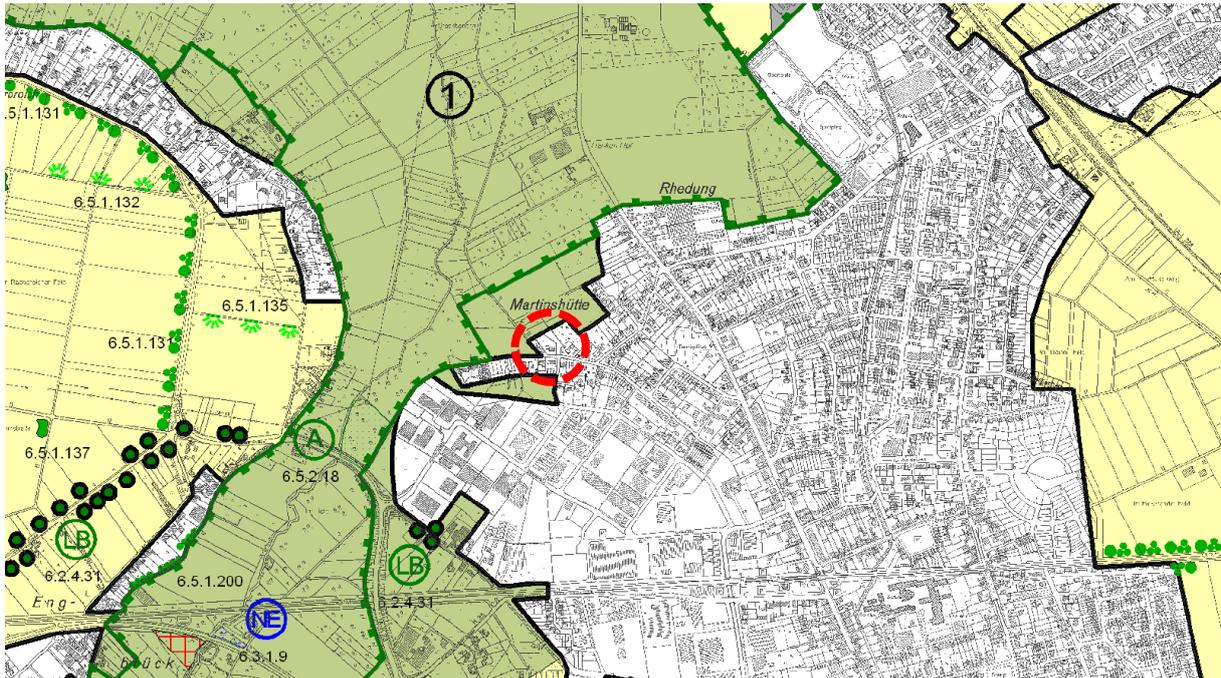


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab, mit Lageeinzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10.

1.6.4 Fachplanung Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NiederrheinWasser GmbH. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzonenverordnung sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.7 Räumliche und Strukturelle Situation

1.7.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Kleinenbroich.

1.7.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist zurzeit als Wohngebäude-Grundstück, Erschließungsfläche für den benachbarten Pferdehof und Grünland genutzt. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich der Änderung als Reines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO zu bewerten. Die Fläche ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Zur Straße Martinshütte hin ist eine 6,0 m breite, zum westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg hin eine 7,0 m breite Vorgartenzone als Private Grünfläche festgesetzt. Es sind zwei Baufenster, eines von 16 mal ca. 20 m und eines von 16 mal ca. 30,0 m festgesetzt. Dies entspricht einer Gesamtfläche von ca. 800 m². Zusätzlich sind noch Garagenflächen definiert worden. Hinsichtlich der Versiegelungsfähigkeit ist zu beachten, dass für den rechtskräftigen Bebauungsplan nach der hierfür geltenden BauNVO von 1968 Grundflächen von Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht angerechnet werden. Die zulässige Versiegelung ist also bei gleichen Kennwerten deutlich größer als heute.



Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10 "Martinhütter Weg", ohne Maßstab, mit eingetragener ungefährender Abgrenzung des Geltungsbereichs

Für den an den Geltungsbereich östlich angrenzenden Pferdehof wurde im Jahr 2011 ein erweiterter Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) festgesetzt.



Abbildung 7: Auszug aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10 "Martinhütter Weg", 1. Änderung ohne Maßstab



Abbildung 8: Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, mit eingetragenen ungefährem Verlauf der Geltungsbereichsgrenzen.

1.7.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im privaten Eigentum. Im Zuge der Realisierung der Planung sollen Grundstücksanpassungen dergestalt vorgenommen werden, dass die für die Erschließung der Hofanlage des östlich liegenden Flurstücks Nr. 525 erforderlichen Flächen vom dortigen Eigentümer erworben werden und im Gegenzug ein Teil der Fläche von Flurstück Nr. 525 vom Eigentümer des Flurstücks 450 erworben werden. Dieses Teilstück ist Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“. Da der Grundstückstausch noch nicht vollzogen ist, setzt der Bebauungsplan für die Zufahrt der Hofanlage ein Geh- und Fahrrecht fest.

1.7.4 Umfeld Plangebiet

An das Plangebiet grenzt östlich ein Pferdehof mit Reitstall an. Nördlich und westlich befindet sich landwirtschaftliche Fläche, die zu einem großen Teil als Pferdeweide dient. Südlich der Straße Martinshütte befindet sich ein Wohngebiet, das sich vor allem aus Einzel- und Doppelhäusern mit einigen Reihenhäusern zusammensetzt. Weiter südlich in etwa 100 m Entfernung schließen Gewerbeflächen an. Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium sind im Ortsteil Kleinenbroich vorhanden. In etwa 200 m Entfernung verläuft der Trietbach mit seinem begleitenden Auenwald.

1.7.5 Anbindung, Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die angrenzende Straße „Martinshütte“ erschlossen. Der Bahnhof Kleinenbroich liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 1,0 km (S-Bahnlinie S8 Hagen-Mönchengladbach). Von hier fährt die S-Bahn im 20-min.-Takt. Der Hauptbahnhof Mönchengladbach ist in 9 Minuten, der Hauptbahnhof Düsseldorf in 25 min zu erreichen. In



fußläufiger Entfernung befinden sich ebenfalls Bushaltestellen der Linien 32 und BBK, die weitere Verbindungen herstellen. Am S-Bahnhaltepunkt besteht Anschluss an weitere Buslinien.

1.7.6 Denkmalschutz

Es werden keine Denkmäler von der Planung tangiert.

2 Planungsziel

Mit der Planung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Realisierung des Planungsziels des Bebauungsplans Nr. 20/10 zur Schaffung von ca. 1.400 m² Geschossfläche
- Anpassen der Planung des Bebauungsplans Nr. 20/10 zur Schaffung von ca. 1.400 m² Geschossfläche an realisierungsfähige Planungsansätze
- Nutzung des Siedlungspotentials an vorhandenen Erschließungsanlagen (Entwässerung, Straßen-und Wegeparzellen), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Herstellen eines durchgrünten Wohnbereichs innerhalb des bestehenden Siedlungsraums zur Unterstützung lokalklimatischer Qualitäten.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept vom 04.04.2022 , WISA Bauträger GmbH modifiziert, verkleinert, ohne Maßstab

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein Konzept ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Diese Konzeption bildet die Grundlage für die Bebauungsplanänderung, welche die erforderlichen planerischen Festsetzungen zur Umsetzung des Konzeptes enthält. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, sodass sich die bauliche Entwicklung im durch den Bebauungsplan festgesetzten Rahmen entwickeln kann.

Das Konzept sieht die Bebauung mit zwei Doppelhäusern und einem Einzelhaus vor. Die Erschließung soll über die Straße „Martinshütte“ erfolgen. Der rückwärtige Bereich wird durch eine private Zufahrt erschlossen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde aufgrund einer neuen Vereinbarung hinsichtlich des Grundstückstauschs zwischen dem Eigentümer der Zufahrt und den Eigentümerinnen und Eigentümern des östlich angrenzenden Pferdehofs die Hofzufahrt über die Straße „Martinshütte“ vergrößert und das Plangebiet um eine Fläche an der Ostseite ergänzt. Hierdurch war eine Drehung des Einzelhauses um 90 Grad erforderlich, um die Abstandsflächen auf eigenem Grundstück realisieren zu können. Damit war eine geringfügige Verschiebung der Grundstückstauschflächen verbunden.



3.1.1 Ver- und Entsorgung

Da es sich um bereits größtenteils bebaute Flächen handelt, sind alle notwendigen Leitungs- und Kabel-gebundene Infrastrukturen im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Da durch die Bebauungsplanänderung keine gegenüber dem geltenden Planungsrecht zusätzlichen Wohneinheiten ermöglicht werden, sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt eine Ölfernleitung. Die Leitung transportiert leicht entzündliches/brennbares Rohöl der Gefahrenklasse A1 zur Versorgung von Raffineriebetrieben und Tanklagern. Die Ölfernleitung wird in der Planzeichnung nachrichtlich einschließlich eines beidseitigen, 5,0 m breiten Schutzstreifens dargestellt. Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können, sind dort auf Grund anderer gesetzlicher Regelungen verboten.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dies trifft für die geplanten Neubauten im rückwärtigen Bereich des Plangebietes zu.

Eine Versickerung ist aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers erschwert bzw. nicht möglich. Wegen der Lage am Rand eines Auenbereichs ist der Geltungsbereich von hohen Grundwasserständen betroffen. Daher soll das Regenwasser durch Errichtung eines Niederschlagswasserkanals in den Triebbach eingeleitet werden. Der Bau des Niederschlagswasserkanals erfolgt durch den Städtischen Entsorgungsbetrieb. Für das Regenwasser besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an den Niederschlagswasserkanal. Für das Schmutzwasser besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an den vorhandenen Mischwasserkanal.

3.2 Grundzüge und Ziele der Planung

Die umzusetzende Grundfläche wird nun auf drei Doppelhäuser mit sechs Wohneinheiten und ein Einzelhaus verteilt. Das Gebäude Hausnummer 32 wird in seiner heutigen Ausdehnung fixiert. Das südliche Gebäude des Gebäudekonglomerats Hausnummer 34 bleibt, wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/10, unberücksichtigt. Alle Gebäudeteile des Gebäudekonglomerats Hausnummer 34 können durch die Bestandsschutz-Regelung bis zum Abgang weiter genutzt werden. Die Planung stellt sicher, dass die geplanten Gebäude auf anderen Grundstücken vorher realisiert werden können.

Es werden nun in einer nach Norden orientierten Gebäudezeile Doppelhäuser geplant. Hier sind in drei lagegenau definierten Bereichen drei Doppelhäuser möglich. Zur Erschließung wird eine interne Erschließungsfläche vorgesehen. Diese wird, da nur wenige Grundstücke erschlossen werden, als private Erschließungsanlage realisiert werden.

Südlich von der zukünftigen Erschließungsstraße wird der verbleibende Bereich des Flurstücks, auf dem das Haus Nr. 32 steht, so umorganisiert, dass nordöstlich davon ein weiteres Einzelhaus möglich ist.

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Flurstücks Nr. 525 bleibt unbebaut und entspricht damit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10. Der Hofzugang zum hinteren Bereich des Flurstücks Nr. 525, der derzeit über das Flurstück Nr. 450 organisiert ist,



bleibt weitgehend erhalten und wird durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Die Befahrbarkeit der geplanten Zufahrtsgeometrie für die Hofanlage wurde mit Schleppkurven geprüft. Die Versorgung und Anlieferung ist somit für die Hofanlage gesichert. Der Bebauungsplan setzt aus planerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht eine ausreichend breite Zufahrt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den rückwärtigen Bereich fest. Diese entspricht der heutigen Zufahrt. Eine Sicherung der Eigentumsrechte erfolgt über einen Grundstückstausch. Die Tauschabsicht ist von beiden Parteien gegenüber der Stadt schriftlich bestätigt worden. Eine notarielle Beurkundung folgt.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird von Reinem Wohngebiet (WR) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Hierdurch sollen auch andere wohnverträgliche Nutzungen und das Arbeiten am Wohnstandort ermöglicht werden. Größere Betriebsflächen können jedoch, wegen der eng gefassten Baugrenzen, nicht entstehen.

Allerdings besteht derzeit das Interesse, Arbeiten und Wohnen am gleichen Standort wieder vermehrt zu fördern. Ziel ist eine bessere Vereinbarkeit von Arbeit und Familie und die hierdurch mögliche Reduzierung von notwendigen Kraftfahrzeugfahrten. Gedacht ist hier vor allem an wirtschaftliche Aktivitäten, die im Zusammenhang mit der Wohnung möglich sind. Dies lässt sich besser mit einem Allgemeinen Wohngebiet in Verbindung bringen. Ein Allgemeines Wohngebiet fügt sich in Bezug auf die Nutzungen auch besser an den östlich angrenzenden Pferdehof ein, für den ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung) festgesetzt ist. Daher wird mit diesem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das im Wesentlichen den Katalog der Ausnahmen aus der Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ in Regelzulässigkeiten überführt. Grundsätzlich ist die Ausübung freier Berufe im Wohngebiet möglich. Ausgeschlossen werden jedoch Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese erzeugen für diesen Standort nicht verträgliche Betriebs- oder Kundenverkehre.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) sowie die Anzahl der Wohnungen bestimmt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 für allgemeine Wohngebiete wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/10 getroffene Festsetzung weitergeführt. Tatsächlich wird die geplante Bebauung unter dem Wert der zulässig versiegelten Grundfläche bleiben, auch wenn Erschließungsflächen hinzugerechnet werden.

Mit den Festsetzungen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Eine Nutzung weiterer Gebäudeflächen durch Nicht-Vollgeschosse (etwa ein ausgebautes Dachgeschoss) bleibt möglich. Die festgesetzte Gebäudehöhe von ca. 11-12 m Höhe über Gelände, abhängig vom genauen Gebäudestandort, ermöglicht allerdings lediglich ein zweigeschossiges Haus mit einem geneigten Dach. Damit ein einheitlicher Maßstab vorliegt, wird die festgesetzte Gebäudehöhe gemessen über Normalhöhennull (NHN). Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der

Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl beziehen sich nur auf das Haupthaus. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO, wie etwa Garagen, sowie befestigte Erschließungsflächen nach den Festlegungen der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dies wird durch den Gebietscharakter erforderlich, um die notwendigen Erschließungsanlagen realisieren zu können.

Mit der Festsetzung, dass pro Grundstück nur zwei Wohneinheiten zulässig sind, wird sichergestellt, dass gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/10 nicht durch übermäßige Verdichtung höheres Verkehrsaufkommen für die angrenzenden Straßen entsteht. Beabsichtigt ist durch einen Grundstückseigentümer derzeit lediglich die Belegung von einer Wohnung pro Grundstück. Bei den kleinen Baufenstern sind hier lediglich kleine Einliegerwohnungen ergänzend möglich.

3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die beabsichtigte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden kann. Daher wird eine Baugrenze als gebäudekörperumschließende Form ohne Nebenanlagen festgesetzt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Die Baufenster wurden so gewählt, dass die Lage der Gebäude nur wenig variabel ist und sich die hintere Baugrenze in einer Flucht mit dem Bestand befindet. Hierdurch soll eine klare städtebauliche Form entstehen.

Das Überschreiten der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten oder Kellerersatzräume) soll ermöglicht werden. Diese Bauteile sind in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit hängt auch davon ab, ob landesrechtliche Vorschriften dem einzelnen Vorhaben entgegenstehen (Gebäudeabstände).

Das Planungsziel, die im rechtskräftigen Plan mögliche Bebaubarkeit nur neu zu verteilen, wurde erreicht. Die beiden Baufenster im rechtsverbindlichen Plan sind insgesamt ca. 800 m² groß. Die nun festgesetzten Baufenster weisen eine Fläche von insgesamt ca. 625 m² auf. Damit ist die überbaubare Fläche geringer als im rechtsverbindlichen Plan Nr. 20/10. Somit wird sowohl dem Ziel, eine Bebaubarkeit zu sichern, als auch dem Ziel die Baudichte nicht zu erhöhen, gefolgt. Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung ist allerdings, wegen der notwendigen zusätzlichen Erschließungsfläche, keine oder nur eine geringe Reduzierung gegenüber den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen zu erwarten.

3.3.4 Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um eine effiziente Erschließung zu erreichen und möglichst zusammenhängende, nicht befestigte Flächen zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den nach Norden orientierten Freiraum der entstehenden Grundstücke, der so weit wie möglich nicht durch befestigte Flächen beeinträchtigt werden soll. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind sowohl Garagen als auch Stellplätze zulässig.

3.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die neu entstehende Bebauung soll über eine private Erschließungsanlage erschlossen werden. Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 3,5 m geplant. Die Breite ist mindestens erforderlich, um in einen senkrecht dazu liegenden etwa 3,0 m breiten Parkplatz, bzw. eine entsprechend breite Parkplatzzufahrt, einzuparken. Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgung festgesetzt.

Ein weiteres Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Flurstücks 525 festgesetzt. Hier besteht bereits eine Zufahrt zum angrenzenden Pferdehof. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben sich darauf verständigt, dass die Zufahrt hier weiterhin bestehen bleibt.

3.3.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Auf Grund der flächensparenden Ausführung der internen Erschließungsfläche wird es nicht möglich sein, dass die Entsorgungsfahrzeuge jedes Haus anfahren. Daher müssen am Entsorgungstag die Abfallbehälter an die Straße Martinshütte durch die Eigentümer gebracht werden. Da hier der Raum zum Aufstellen nicht vorhanden ist, muss zusätzlicher Raum bereitgestellt werden. Daher wird hier eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall festgesetzt. Diese ist 6,0m lang und 1,0m breit. Damit können dort mindestens sechs Standardtonnen aufgestellt werden. Dies ist für die an der Privaterschließung liegenden geplanten Wohnungen ausreichend.

3.3.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet befinden sich überwiegend im rückwärtigen Bereich Bäume. Nach Einmessung der Bäume durch den Vermesser wurden die Bäume begutachtet. Es handelt sich um eine Reihe Nussbäume. Im Ergebnis der Prüfung werden vier Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die geplanten Gebäude wurden so platziert, dass diese den Erhalt der vier städtebaulich bedeutsamen Bäume ermöglichen. Die Bedeutung ist vor allem hinsichtlich des Landschaftsbildes gegeben. Für im Bebauungsplan nicht festgesetzte Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Korbach anzuwenden.

Zur Strukturierung des Übergangs von den bebauten Flächen in die Landschaft wird nach Norden hin die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Zu verwenden sind die in der Heckenauswahlliste festgelegten Arten, die eine landschaftsgerechte Bepflanzung sicherstellen. Hier sind sowohl Schmitzhecken (Buche, Hainbuche) als auch frei wachsende Hecken (Schlehe, Liguster) möglich.

Mit Baumpflanzungen kann ein Beitrag zum Klimaschutz, aber insbesondere zur Klimaanpassung geleistet werden. Gleichzeitig wird durch die Wahl der Baumarten auch ein Beitrag zur Kulturpflege geleistet. Daher sind auf den Grundstücken Baumpflanzungen verbindlich vorgeschrieben. Gewählt wurden garten- und regionstypische Obstbäume. Daher ist je Wohnhaus und je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Hierzu wurden eine Pflanzliste und Qualitätsstandards festgesetzt.

Die Vorgartenfläche ist unversiegelt gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und Abstellplätze für Abfallbehälter. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt. Zur Vermeidung von Interpretationen der

Vorgartenfläche wurde diese in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Damit diese Fläche so wenig wie möglich versiegelt wird, werden mögliche notwendige Zufahrten zu Garagen mit maximal 3,0 m, und notwendige Zuwegungen zu Gebäuden mit maximal 1,2 m Breite festgesetzt. Zur Straße Martinshütte bleibt die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10, der hier eine 6,0 m breite Vorgartenzone festsetzt, dem Grunde nach erhalten. Diese wird jedoch so umgewandelt, dass der Bereich zwar zur Wohngebietsfläche gehört, dennoch als Vorgarten gestaltet werden soll. Dies hat vor allem Vorteile bei der Berechnung von Grund- und Geschossflächenzahl für die angrenzenden Grundstücke.

Dauerhafte Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine mindestens dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Abfallbehälter nur temporär aufgestellt werden. Die Festsetzung ist notwendig, da die inzwischen mehrfache Fraktionierung zu einer großen Zahl von Abfallbehältern geführt hat. Deren optische Anwesenheit im Straßenraum verringert die Straßenraumqualität erheblich und gefährdet vor allem die subjektiv wahrgenommene Sicherheit und verhindert einen positiven Gesamteindruck. Daher ist, wenn im Vorgarten Abfallbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, der Behälterstandort durch Pflanzung einer Hecke entsprechend einer festgesetzten Heckenauswahlliste mit Qualitätsstandards dauerhaft einzugrünen. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen dieser Behälter zuzüglich jeweils 10 cm festgesetzt, mindestens jedoch 1,0 m. Damit wird der kleinste Behältertyp abgedeckt, bei entsprechend größeren Behältern muss auch die Eingrünung größer werden.

Im Sinne der Klimaanpassung sollen soweit wie möglich Flächen begrünt werden. Daher wird für Garagendächer eine mindestens extensive Dachbegründung festgesetzt. Damit diese ihre Funktion auch nachhaltig ausüben kann, wird die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht auf 10 cm festgesetzt. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist ausdrücklich zulässig. Dies ist möglich, da nach neueren Erkenntnissen bei einer sachgerechten Aufstellung und Artenauswahl beide Nutzungen auf der gleichen Fläche möglich sind, die Erzeugungsleistung von Photovoltaikanlagen steigt sogar bei darunterliegender Begrünung, vor allem wegen der Kühlleistung der Pflanzen.

3.2.8 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht ca. 11 bis 12 m über dem Gelände (s. 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung).

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthalten die genauen Gestaltungsvorgaben für die zu pflanzenden Bäume und die Hecken. Hier wird insgesamt auf möglichst naturnahe Pflanzen geachtet. Bei den Qualitätsstandards werden mittlere Größenqualitäten verlangt, um zu schnelleren Ergebnissen im Wuchs und damit auch früheren Beitrag zum Klimaschutz zu erzielen.

Für die Einfriedungen zur Straße „Martinshütte“ wird eine maximale Höhe von 1 m festgesetzt. Eine Gestaltungsvorgabe gibt es dabei nicht, sodass neben Hecken auch bauliche Einfriedungen zulässig sind.

Für die Gebäude wird als Dachform das Satteldach festgesetzt. Hiermit wird vor allem sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäude nicht nur in Volumen und Höhe, sondern auch in der äußeren Gestalt in die Umgebung einfügen. Das Satteldach ist die vorherrschende Dachform im direkten Umfeld.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

3.5.1 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich des Niersauenkorridders zu den Kempener und Aldekerker Platten. Wegen der Unsicherheit der genauen Grenzziehung wird das gesamte Plangebiet aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Auf eine zeichnerische Darstellung wurde verzichtet.

3.5.2 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Nähere Erläuterungen bietet das Kapitel 4.1.3.1.

3.5.3 Grundwasserverhältnisse

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 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Bei Planungen von Unterkellerungen ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>. Nähere Erläuterungen hierzu bietet das Kapitel 4.1.3.3.

3.5.4 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NiederrheinWasser GmbH. Die in der Musterwasserschutz-zonenverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten. Hiermit wird deutlich gemacht, dass es notwendig ist, zum Schutz des Trinkwassers, für das in Zukunft die Fläche von Bedeutung sein kann, schon vorsorglich verbotene Handlungen unterbleiben sollen. Eine Rechtsverbindlichkeit kann jedoch erst mit Erlass der entsprechenden Verordnung entstehen.

3.5.5 Erdbebenzone

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

3.5.6 Erdarbeiten

Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 18915 ist zu beachten.

3.5.7 Bodendenkmalschutz

Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen (siehe Kap. 4.1.6). Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 9030-0, Fax 02206 3030-22, sind daher bei Auffinden archäologischer Bodenfunde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

3.5.8 Starkregenereignisse

Die Starkregengefahrenkarte weist Teile des Plangebiets als Tiefpunkt aus, so dass sich das Oberflächenwasser hier sammelt. Wasserstände von bis zu 50 cm sind im nördlichen Bereich möglich. Die Starkregenproblematik führt dazu, dass im Rahmen der Erschließungsplanung ein Konzept zu erarbeiten ist, wie durch Profilstellung oder Rückhaltungen eine Pufferfunktion geschaffen werden kann (siehe Kap. 4.1.3.6.).

3.5.9 Anschluss- und Benutzungszwang

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet und das Regenwasser über den durch den SEK zu errichtenden Niederschlagswasserkanal in den Trietbach eingeleitet. Der Hinweis soll zukünftigen Gebäudeplanern deutlich machen, dass keine anderen Abwasserkonzepte zum Tragen kommen können.

3.5.10 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Färberstr. 136, 40223 Düsseldorf, Tel. 0211-5809860 zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.5.11 Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen (6. Ausgabe 2018) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

3.5.12 Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Soll auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz gemäß des Erlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2.04.2014 zu beachten und umzusetzen. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

3.5.13 Fluglärm

Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich liegt in Nähe der An- und Abflugachse des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach sowie im weiter entfernt liegenden Bereich des Flughafens Düsseldorf, hier in direkter Verlängerung der Landebahnachse. Der Verkehrslandeplatz Mönchengladbach ist ca. 3,8 km, der Flughafen Düsseldorf ca. 17 km entfernt. Auch wenn der Geltungsbereich nicht innerhalb von Lärmschutzzonen liegt, ist, etwa bei Ostwind, Flugverkehr über dem Grundstück im An- oder Abflug möglich.

4 Umweltbelange

Gemäß § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht zu erstellen. Darüber hinaus gilt auf den Flächen, die als Innenbereich zu bewerten sind und die einer Wiedernutzung zugeführt werden, dass der Eingriff bereits ausgeglichen ist. Die Umweltbelange sind dennoch in die Abwägung eingestellt und werden im Folgenden ausgeführt.

4.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die mögliche Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden beschrieben und Maßnahmen aufgeführt.

4.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie etwa Erholung und Freizeit oder Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen. Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 beanspruchte Fläche innerhalb der Ortslage Kleinenbroich hat, da sie



bisher schon bebautes und nicht zugängliches Grundstück war, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung der angrenzenden Bevölkerung.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altstandorte und Altablagerungen bekannt.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 20/15. Dieses Gebiet ist nach den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW (RdErl. D. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974, geändert durch RdErl. Vom 02.11.1977) gegliedert. In der nächstgelegenen Zone 1 (ab ca. 80 m Entfernung) sind Betriebe der Abstandsklassen I bis IX nicht zulässig. In der daran anschließenden, ab ca. 120 m Entfernung sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VIII nicht zulässig. Zone III ist ab ca. 250 m vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entfernt. Hier sind die Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig. Durch die vorgenommene Gliederung ist erreicht worden, dass unzumutbare Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22/10 vermieden werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der An- und Abflugstrecken des VLP Mönchengladbach. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein Mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,3 dB(A) ermittelt.

Hinsichtlich der Immissionen, die durch den benachbarten Pferdehof verursacht werden, wurde ein Schallgutachten erstellt (Büro uppenkamp und partner, Ahaus, Gutachten zum Immissionsschutz, Juli 2021). Relevant sind vor allem die über die Zufahrt stattfindenden Traktorbewegungen zur Unterhaltung der Weideflächen sowie sonstige auf dem Hof anfallende Tätigkeiten, wie etwa die Anlieferung von Stroh und Heu. Das Gutachten hat ergeben, dass für die geplante Nutzung keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen sind. Für die zu erwartenden Geruchsmissionen innerhalb des Plangebietes, durch den benachbarten Pferdehof, wurde eine Stellungnahme erstellt (Büro uppenkamp und partner, Ahaus, Stellungnahme zu den innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Geruchsmissionen). Der Pferdehof wird bereits durch die angrenzende Bestandsbebauung eingeschränkt. Überschreitungen der Geruchsmissionen innerhalb der Bestandsbebauung gibt es an der „Martinshütte 28“. Im Bereich der geplanten Wohneinheiten überschreiten die belästigungsrelevanten Kenngrößen nicht den Immissionswert gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete.

In der Umgebung des Plangebietes sowie in weiterer Umgebung befinden sich mit jetzigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung.

Beim Gebiet selbst kann aufgrund der sehr geringen Anzahl von Wohneinheiten im Geltungsbereich davon ausgegangen werden, dass der nach der Fertigstellung der Planung entstehende Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Ebenso sind Probleme mit der Leistungsfähigkeit in den benachbarten Knotenpunkten nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird gegenüber der nach geltendem Planungsrecht möglichen Nutzung etwas geringer eingeschätzt, da die möglichen Grund- und Geschossflächen geringer sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nach gesetzlicher Vorgabe nicht erforderlich. Die Planung wurde hinsichtlich der nachbarlichen Wirkung optimiert, indem durch Lage und Stellung der Baufenster und der möglichen Gebäudehöhen eine Beeinträchtigung der südlich und östlich angrenzenden Bestandsbebauung vermieden wird.

4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Gesetzlich geschützte Biotope oder Flächen des Biotopkatasters NRW liegen nicht im Plangebiet.

Die nächsten Flächen des Biotopverbundes NRW liegen sowohl im Norden als auch im Westen an. Es handelt sich um die Trietbachaue und Waldbestände am Trietbach bei Korschenbroich, Verbundnummer VB-D-4805-001. Die Bedeutung im Biotopverbundsystem besteht als Entwicklungslebensraum und Anreicherungsgebiet für Lebensgemeinschaften der kleinteiligen, abwechslungsreichen Landschaften. Die Schutzziele für diese Verbundflächen sind der Erhalt aller naturnahen Laubgehölzbestände, der Auen- und Fließgewässerabschnitte des Trietbaches mit Auen- und Bruchwaldresten sowie reich strukturiertem Grünland. Das Entwicklungsziel ist die Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustands der Trietbach- Aue durch Entwicklung von naturnahen Laubwäldern, Neuaufforstung mit bodenständigen Gehölzen zur Vernetzung von Restwaldflächen, Entwicklung von reich strukturiertem, extensivem Grünland in der Bachniederung durch Extensivierung der Grünlandnutzung, Umwandlung von Acker in Grünland und Anreicherung mit auentypischen Elementen sowie Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustands des Fließgewässers.

Durch die Planung wird die Verbundfläche nicht beeinträchtigt, alle Ziele können weiterhin erreicht werden.

4.1.2.1 Fauna

Zur Vorbereitung der Planung ist ein Artenschutzgutachten, Stufe 1, erstellt worden (Michael Straube 2021: Artenschutzprüfung Stufe 1, Wegberg.). Es fand eine ausführliche Begehung der Projektfläche durch den Gutachter statt. Dabei wurde das Gebiet begangen, um Hinweise auf Vorkommen und Lebensstätten planungsrelevanter Arten zu erhalten. In den Bäumen wurden keine Nester, Horste oder Gewölle gefunden. Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten wurden bei der Begehung des Plangebietes in Gebäude und Bäumen sowie unmittelbar anschließend nicht gefunden. Es kamen auch keine planungsrelevanten Tierarten zur Beobachtung.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass Lebensstätten von Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Eine Störung von Tieren planungsrelevanter Arten mit der Folge einer Verschlechterung der lokalen Erhaltungszustände ist ausgeschlossen.

Störungen und Zerstörungen von Brutstätten häufiger und verbreiteter Vogelarten in Gehölzen Gebäude sind möglich. Zum Ausschluss von Verstößen gegen Störungs- und Tötungsverbote sind die im folgenden aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

Entsprechend sind Verstöße gegen §§ 39 und 44 BNatSchG auszuschließen (Zerstörung von Lebensstätten, Tötung und Störung von Tieren). Eine vertiefende Prüfung (ASP II) mit umfangreichen Untersuchungen von Vögeln, Fledermäusen oder anderen Tiergruppen über die durchgeführte Untersuchungen hinaus ist nicht notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sollen wie folgt ergriffen werden:



- Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeiten
- Beim Fund von Vogelbruten, Haselmäusen oder Fledermäusen sind diese durch einen Sachverständigen zu bergen
- Im Fall des Fundes und der Zerstörung von Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten müssen diese in Absprache mit dem Rhein-Kreis Neuss nach MKULNV (2013) ersetzt werden.
- Baustellenbeleuchtung sowie diejenige der dauerhaften Nutzung soll auf Lampen mit hohem UV-Anteil verzichten, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden
- Tierfallen müssen vermieden werden
- Große Glasflächen sollen weitgehend vermieden oder optisch unterteilt werden.

Es wird angeregt, an den zu errichtenden Gebäuden Nistgelegenheiten und Quartiere für (Halb)Höhlenbrüter und Fledermäuse zu schaffen, da solche Lebensstätten in Siedlungsbereich durch Abbrüche und (energetische) Sanierungen derzeit in großem Umfang und meist ersatzlos wegfallen. Weiter sollten offene Flächen um die Gebäude möglich wenig versiegelt und extensiv bewirtschaftet werden, um Insekten und Wirbeltiere zu fördern.

4.1.2.2 Bäume

Die vorhandenen Bäume sind dem Grunde nach durch die Baumschutzsatzung der Stadt Korschenbroich aus dem Jahr 2010 geschützt. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Nicht unter die Vorschrift fallen Obstbäume. Für Bäume, die gemäß Bebauungsplan gefällt werden müssen, sind Ausnahmen gemäß Satzung vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 stehen 11 satzungsrelevante Bäume. Von diesen sind zwei innerhalb eines zukünftigen Baufensters gelegen. Zwei weitere Bäume sind im direkten Einwirkungsbereich zukünftiger Baumaßnahmen gelegen. Für diese Bäume wird gemäß Baumschutzsatzung ein entsprechender Fällantrag gestellt werden. Die mögliche Erlaubnis kann mit weiteren Auflagen, etwa der Pflanzung zusätzlicher Bäume verbunden werden.

Städtebaulich von Belang sind vier Walnussbäume. Diese stellen vor allem für den Landschaftsraum, der im Norden des Plangebietes liegt, eine prägende Baumkulisse dar. Daher werden diese Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Für die anderen Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Korschenbroich zu beachten.

Zusätzlich zu den bestehenden Bäumen wird festgesetzt, dass je Wohnhaus und je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum nach einer Baumliste neu zu pflanzen ist. Dies wird von der Zahl her einen Zuwachs von mindestens acht Bäumen bedeuten. Der Verlust durch Fällung wird hierdurch von der Zahl her mehr als ausgeglichen.

4.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

4.1.3.1 Boden

Im Plangebiet sind gemäß Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes Pseudogley-Böden vorhanden (S-G33). Sie bestehen aus tonig-/lehmigem Schluff. Eine Bewertung der Schutzwürdigkeit ist nicht angegeben. Durch die schon vorhandene Bebauung und gemäß der



historischen Karten schon längerer Nutzung als Siedlungsland wird der Anteil des noch vorhandenen natürlichen Bodens sehr gering eingeschätzt. Er wird sich vor allem im Bereich der Bäume befinden. Schützenswerter Boden ist daher voraussichtlich nicht vorhanden, ein Eingriff ist nicht auszugleichen, dies nicht nur wegen des gewählten Verfahrens, sondern weil die zulässige Bebaubarkeit hinter derjenigen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10 zurückbleibt. Maßnahmen müssen über die Vorgaben der Bodenschutzverordnung hinaus, nicht ergriffen werden. Zur Bodenschutzverordnung wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da der Boden in einem Auenbereich häufig Mängel in der Tragfähigkeit aufweist, die etwa durch hohe Durchnässung und nicht körnigem Material entsteht, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1.3.2 Entwässerung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dies trifft für die geplanten Neubauten im rückwärtigen Bereich des Plangebietes zu.

Eine Versickerung ist aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers erschwert bzw. nicht möglich. Wegen der Lage am Rand eines Auenbereichs ist der Geltungsbereich von hohen Grundwasserständen betroffen. Daher soll das Niederschlagswassers durch Errichtung eines Niederschlagswasserkanals in den Trietbach eingeleitet werden. Der Bau des Niederschlagswasserkanals erfolgt durch den Städtischen Entsorgungsbetrieb. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

4.1.3.3 Grundwasser

Das Gebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB der potentiellen Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof.

Wegen der Lage am Rand eines Auenbereichs ist der Geltungsbereich von hohen Grundwasserständen betroffen. Spitzenhöhen von über 37,5 m NHN sind möglich. Bei einer ungefähren Geländehöhe von 40,0-40,5 m NHN ist der Flurabstand gering. Der Absenkungstrichter, der durch den Braunkohletagebau verursacht wird, liegt in Korschenbroich bei ca. 0,7 m und wird sich bis 2070 wieder angleichen (ErftVerband: GwAbsenkung durch RWE Power AG (Hochrechnung) in Korschenbroich bei konstanter mittlerer GwNeubildung, Anlage 1).

Wegen der Problematik ansteigender Grundwasserstände hat die Stadt Korschenbroich mehrere Gutachten und Untersuchungen beauftragt. Darüber hinaus betreibt sie im Stadtgebiet sieben Brunnen, die bei hohem Grundwasserstand eingeschaltet werden und die dazu beitragen, die Grundwasserspitzen abzufedern. Vier Brunnen sind in Kleinenbroich gelegen, jedoch nicht am dem Geltungsbereich benachbarten Trietbach, sondern am Jüchener Bach (Erftverband: Kappung von Grundwasserspitzen in Korschenbroich, Auswertebericht Wasserwirtschaftsjahr 2015, Februar 2016). Ein entsprechender Hinweis über die hohen Grundwasserstände wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der wegen der hohen Grundwasserstände und dem Auenboden schwierigen Versickerung werden keine Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, da diese

entweder gesetzlich nicht erforderlich ist, da Grundstücke bereits länger bebaut sind, oder in jedem Einzelfall geprüft werden muss, ob dies möglich ist. Entsprechende Antragstellungen sind dem Bauantrag überlassen.

4.1.3.4 Oberflächenwasser

In den etwa 200 m entfernten Trietbach wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet durch einen Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Weitere Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Da der Geltungsbereich bereits bebaut ist und an das Kanalsystem angeschlossen ist, wird die Versiegelung etwa auf dem Niveau des derzeit zulässigen bleiben, sodass Abwassermengen ebenfalls nur in geringem Umfang zusätzlich anfallen werden. Hinsichtlich des Schmutzwassers ist mit einer geringen Reduzierung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung (aktuelles Planungsrecht vor der Änderung) zu rechnen. Die genutzte Kläranlage ist am Nordkanal gelegen, der Vorfluter ist der Nordkanal.

4.1.3.5 Hochwasser

Für die benachbarten Gewässer Trietbach und Jülicher Bach liegen keine Hochwassergefahrenkarten vor, Abflusssituationen wurden jedoch auf ganzer Länge berechnet (Hydrotec, Überschwemmungsgebiet Niers-System, Aachen, 2014). Nach den Ergebnissen sowie den vorliegenden Überschwemmungs- und Hochwasserkarten weiter flußabwärts liegender Abschnitte kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich nicht betroffen sein wird, da er ca. 1,0 m über dem Niveau des Trietbaches liegt und ausreichend große Überflutungsbereiche zur Verfügung stehen.

4.1.3.6 Starkregen

Die Stadt Korschenbroich hat Starkregenkarten erstellt. Dort ist der erwartete Wasserstand auf Flächen ermittelt worden, der in einem statistischen Fall von einmal in 100 Jahren eintreten kann. Betroffen sind die nördlichen Flächen der Doppelhäuser, die noch nicht bebaut sind. Dort sind Wasserstände von 10-25 cm zu erwarten. Dies ist durch die Architekturplanung zu berücksichtigen. Eine generelle Anhebung der Flächen wird nicht empfohlen, um den vorhandenen Retentionsraum soweit wie möglich zu erhalten.

Es werden jedoch Festsetzungen getroffen, welche sicherstellen, dass ein großer Teil der Flächen des Bebauungsplans zur Abmilderung von Regenwasserabflüssen, insbesondere von Starkregenereignissen beitragen können. Dies ist zum einen die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl, um das Verhältnis bebaute Fläche / unbebaute Fläche zu optimieren. Retentionsflächen werden mit der festgesetzten Garagendachbegrünung geschaffen. Für Vorgärten werden Begrünungsregeln aufgestellt.

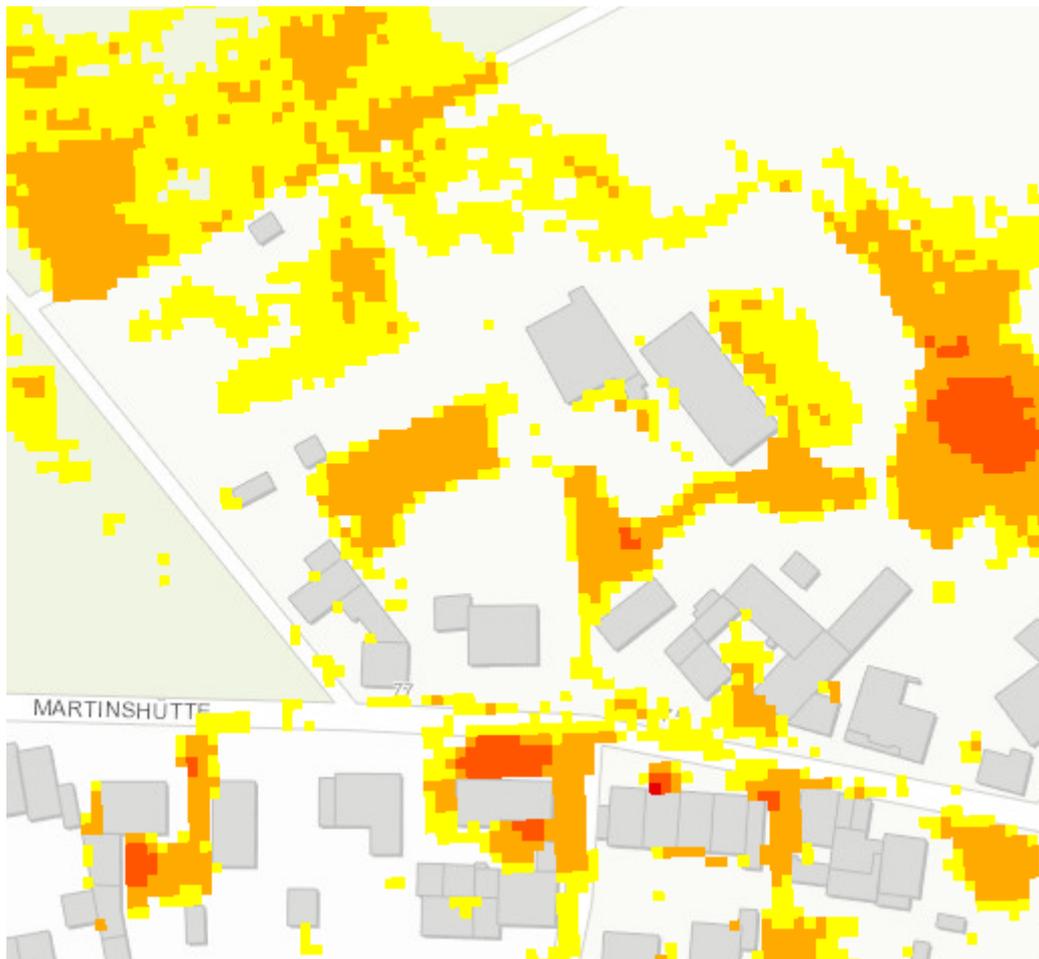


Abbildung 10: Starkregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens

4.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Aufgrund der kleinen Gebietsgröße wird durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation im umgebenden Stadtraum nicht negativ beeinflusst werden. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil das durch die Baufenster bestimmte Maß der Nutzung geringer als das bisher zulässige Maß ist. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftbewegungen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden als Beitrag zur Klimaanpassung ergriffen. Hierzu gehört vor allem die umfassende Begrünung. Maßnahmen sind hier die Festsetzung einer offenen Bauweise, die Schaffung von Grünflächen mit verdunstungsbedeutsamer Bepflanzung, die Dachbegrünung mit Retentionseffekt sowie die Baumpflanzung.

4.1.5 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Hierzu gehören auch schützenswerte Ortsbilder.

Landschaft und Landschaftsbild sind, bedingt durch die innerörtliche Lage, nur in geringem Umfang relevant. Die nach Westen in den Landschaftsraum weisende Bebauung ist derzeit schon vorhanden. Durch die Festsetzung wird, wenn der Bestandsschutz abgelaufen ist, ein grüneres



Gesamtbild entstehen. Nach Norden hin bleibt die vorhandene Baumkulisse zum großen Teil erhalten und wird durch eine Heckenpflanzung ergänzt. Wegen der niedrigen Gebäudehöhe ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu befürchten. Das Ortsbild wird im direkten Umfeld durch die allseitig angrenzende Bestandsbebauung, den dazugehörigen Hausgärten und durch die Straße Martinshütte geprägt. Das Plangebiet trägt nicht maßgeblich zum Erscheinungsbild bei. Die vorhandene Straßenrandbebauung, Haus Nr. 32, wird durch Festsetzung gesichert. Ebenfalls wird ein 6,0 m breiter Vorgartenstreifen weiterhin festgesetzt. Gestalterisch besonders prägende Elemente sind insgesamt im Umfeld nicht vorhanden. Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird sich das vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbare Ortsbild nur sehr geringfügig ändern. Positiv wird sich die konsequente Straßenrandbebauung mit Vorgarten im Straßenraumbild darstellen. Mit erheblichen negativen Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild ist somit nicht zu rechnen. Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erforderlich. Zum positiven Effekt trägt bei die Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung einer offenen Bauweise bei. Auch die Festsetzung von Bäumen und begrüntem Vorgärten bewirken, den öffentlichen Raum optisch aufzuwerten und ablesbar zu machen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befindet sich kein Baudenkmal. Da der Bereich noch nicht so lange besiedelt ist, werden auch keine Bodendenkmäler erwartet. Allerdings ist zu bedenken, dass sowohl die Straße Martinshütte als auch der westlich angrenzende landwirtschaftliche Weg bereits in der sogenannten Tranchot-Karte verzeichnet sind. Bodenfunde neben diesen Wegen können nicht ausgeschlossen werden. Daher wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 textlich darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, zu melden sind.

4.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Darstellung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich, auch angesichts der geringen Größe des Geltungsbereichs, nicht.

4.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10 ist kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft können ausgeschlossen werden, negative Auswirkungen für die zukünftigen Nutzer durch die Umgebung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Pflanzen wird im geringen Umfang durch den Entfall weniger durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume beeinträchtigt. Dem wird durch Festsetzungen zur Begrünung und Baumpflanzung sowie dem Ersatz nach der Baumschutzsatzung entgegengewirkt. Besonders oder streng geschützte Tierarten sind von Neubauvorhaben nicht betroffen. Durch den geringen Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung liegen in sehr

geringem Umfang negative Umweltauswirkungen vor. Aufgrund der zum großen Teil anthropogenen Überformung des Bodens und der Retention von Oberflächenwasser in Gründächern und Grünflächen führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Die offene Bauweise, die geringe Dichte und die Vernetzung der Grünflächen mit den umgebenden Garten- und Freiräumen bewirkt, dass gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/10 keine negativen Auswirkungen auf Klima und Luft entstehen werden. Die umfassende Begrünung von Fläche und Gebäude stellt eine Maßnahme der Klimaanpassung dar, wodurch das lokale Klima aufgewertet wird. Durch die Straßenrandbebauung sowie die umfassende Begrünung wird das Ortsbild aufgewertet.

4.1.9 Entwicklungsprognosen

Ohne die geplante neue Bebauung könnten hier gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10 auf einer Grundfläche von ca. 800 m² zweigeschossige Häuser entstehen. Die demnach mögliche Versiegelung könnte insgesamt etwa im Bereich der nunmehr festgesetzten liegen. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine Festsetzung zu Begrünung und Maßnahmen des Klimaschutzes beinhaltet, werden die gesamten Umweltwirkungen einschließlich des Verkehrsaufkommens, die durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.20/10 festgesetzte Nutzung und Bebauung entstehen werden, deutlich weniger umweltrelevante Wirkungen aufweisen als die derzeit bestehende Norm.

4.1.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf eine Nutzung gemäß den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 20/10 hätte den Effekt, dass mehr Freiraum für die Siedlungsentwicklung in Außenbereichen genutzt werden müsste, um die geplanten Wohneinheiten zu realisieren.

5 Flächenbilanzierung

Die Flächenaufteilung ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Flächenaufteilung

Flächenart Fläche in m²	[m²]	[%]
Geltungsbereich des Plans	3.101	100
Allgemeine Wohngebiete	3.101	100%

6 Realisierung der Planung

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die festgesetzte Bebauung soll kurzfristig im Bereich der Flurstücke 304 und 450 durch den Eigentümer realisiert werden. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschenbroich entstehen durch die Planung keine Kosten, Planungskosten werden durch private Grundstückseigentümer getragen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Gutachter-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

8.1 Gutachten

Büro *uppenkamp und partner*, Ahaus, Gutachten zum Immissionsschutz, Juli 2021

Büro *uppenkamp und partner*, Ahaus, Stellungnahme zu erwarteten Geruchsmissionen, Juli 2021

Michael Straube, Wegberg, Gutachten Artenschutzprüfung (Stufe 1), Juli 2021

8.2 Abbildungsverzeichnis

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

Abbildung 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, ohne Maßstab, für den räumlichen Geltungsbereich 7

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab..... 8

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, ohne Maßstab, mit Lageeinzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10. 9

Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab, mit Lageeinzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10. 10

Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10 "Martinshütter Weg", ohne Maßstab, mit eingetragener ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs 11

Abbildung 7: Auszug aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20/10 "Martinshütter Weg", 1. Änderung ohne Maßstab..... 11

Abbildung 8: Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, mit eingetragenen ungefährem Verlauf der Geltungsbereichsgrenzen. 12

Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, WISA Bauträger GmbH modifiziert, verkleinert, ohne Maßstab 14

Abbildung 10: Starkregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens..... 28



8.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung30