

STADT KORSCHENBROICH



BEBAUUNGSPLAN NR. 10/37

„AN DER NIERS-AUE“

Gebiet zwischen L 381, L 31 und „Gillesshütte“

BEGRÜNDUNG



Bearbeitung:
3D Architekten und
Stadtplaner
Klappergasse 12
52062 Aachen

Verfahrensstand:
Satzung
29.12.2016

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Einleitung	4
2.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	4
2.2 Alternativenprüfung.....	4
2.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	4
2.4 Aufstellungsverfahren	5
2.4.1 Frühzeitige Beteiligung.....	5
2.4.2 Öffentliche Auslegung	7
2.5 Gesetzliche Grundlagen.....	9
2.6 Räumlicher Geltungsbereich	9
2.7 Übergeordnete Planung	9
2.7.1 Regionalplan	9
2.7.2 Flächennutzungsplan	10
2.7.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	11
2.7.4 Landschaftsplan.....	11
2.7.5 Fachplanungen	12
2.8 Räumliche und strukturelle Situation	13
2.8.1 Lage im Gemeindegebiet	13
2.8.2 Umfeld Plangebiet.....	13
2.8.3 Aktuelle Nutzung	13
2.8.4 Eigentumsverhältnisse	14
2.8.5 Anbindung.....	14
2.8.6 Denkmalschutz	14
2.8.7 Immissionsschutz.....	17
2.8.8 Altlasten	17
2.8.9 Geophysik.....	18
2.8.10 Baugrundverhältnisse	18
2.8.11 Grundwasserverhältnisse.....	19
2.8.12 Kampfmittel.....	19
3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)	21
3.1 Grundzüge und Ziele der Planung	21
3.1.1 Städtebaulicher Entwurf	21
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	23
3.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen	24
3.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	25
3.2.5 Mindestgrundstücksgrößen	25
3.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	25
3.2.7 Flächen für Gemeinbedarf.....	26
3.2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	26
3.2.9 Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
3.2.10 Flächen für die Ver- und Entsorgung.....	27
3.2.11 Bodenschutz	27
3.2.12 Grünflächen	27
3.2.13 Grünordnerische Festsetzungen	28
3.2.14 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich	29
3.2.15 Immissionsschutz.....	29
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30

3.3.1	Vorgartenzone, Einfriedungen und Eingrünung Abfallsammelbehälter	30
3.3.2	Fassadengestaltung	30
3.3.3	Dachmaterial, Dachfarbe und Dachform	30
3.3.4	Dachgaube und Zwerchhaus	31
3.3.5	Profil- und Fassadengleichheit	31
3.4	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	31
3.5	Erschließung	31
3.6	Ver- und Entsorgung	33
3.6.1	Energieversorgung / Internet.....	33
3.6.2	Wasserver- und -entsorgung	33
3.6.3	Abfallentsorgung	33
3.6.4	Löschwasserversorgung	33
3.7	Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft.....	34
3.7.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	34
3.7.2	Artenschutz	34
3.7.3	Immissionsschutz.....	34
3.7.4	Klima	35
3.8	Flächenbilanzierung	35
3.9	Realisierung der Planung	35
3.10	Haushaltswirksamkeit der Planung	35
3.11	Gutachten	36
4	Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	37
4.1	Literaturverzeichnis	37
4.2	Abbildungsverzeichnis	37
4.3	Tabellenverzeichnis	37

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Korschenbroich hat bereits im Jahr 2008 eine Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellen lassen. Diese hat für das Szenario 1, in dem von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo, nicht jedoch von einem maßgeblichen Zuzug von Einwohnern und somit angesichts des negativen natürlichen Saldos von einer insgesamt sinkenden Einwohnerzahl ausgegangen wurde, einen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Korschenbroich von rund 29,3 ha ergeben. Gemäß den Annahmen des Gutachters sind diese Flächen erforderlich, um den Bedarf aufgrund der steigenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten zu decken. In dem Szenario II, bei dem von einer annähernd konstanten Einwohnerzahl ausgegangen wird, ist sogar mit einem Wohnbauflächenbedarf von 49,4 ha zu rechnen (Pestel-Institut, 2008). Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Korschenbroich sind mögliche Flächen untersucht worden, auf denen eine städtebauliche Entwicklung insbesondere zu Wohnzwecken erfolgen kann. Vornehmlich wurde hier auf die drei größeren Stadtteile Wert gelegt, um die Siedlungsstruktur zu konzentrieren und die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu nutzen. Ein Zusammenwachsen der verschiedenen Ortslagen soll dabei vermieden werden (Stadt Korschenbroich, STEK 2005).

Eine der geeigneten Flächen befindet sich im Westen der Ortslage Korschenbroich. Um hier zukünftig Wohnbebauung entwickeln zu können, wurde, auf Grundlage der 65. Änderung des Regionalplanes, für diese Fläche bereits in den Jahren 2010 und 2011 das Verfahren zur 95. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Seit Ende 2011 ist die Fläche, für die in diesem Bebauungsplan die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen ist, im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Vorfeld der Erarbeitung der 95. Änderung des Flächennutzungsplans, in den Jahren 2008 und 2009, wurde bereits ein Rahmenplan zur Festlegung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erarbeitet. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich am 24.03.2015 wurde das städtebauliche Konzept dieses Rahmenplanes (Juni 2009) als Grundlage für den Bebauungsplan bestätigt. Der daraus weiterentwickelte städtebauliche Entwurf wurde am 17.03.2016 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich bestätigt.

2.2 Alternativenprüfung

Bereits im Rahmen der 65. Änderung des Regionalplans wurden umfangreiche Alternativprüfungen zur Lage potentieller Bauflächen in Korschenbroich vorgenommen. Darüber hinaus wird auf die entsprechenden Ausführungen unter dem Kapitel 2.1 der Begründung und die Aussagen hierzu im Stadtentwicklungskonzept (STEK) verwiesen.

Im Rahmen der Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes wurden unter Berücksichtigung der aus verkehrlicher Sicht vorgegebenen Erschließungssituation unterschiedliche Baukonzepte entwickelt. Die Varianten unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und Freiräume. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist das in Abwägung der städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte als das am besten geeignete ausgewählt worden.

2.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die im Jahr 2013 beschlossene Novellierung des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung soll mit zu einer weiteren Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen beitragen. Hierzu wurde die bisher schon im § 1a Abs. 2 BauGB

manifestierte „Landwirtschaftsklausel“ aufgewertet. Demnach sollen u.a. landwirtschaftliche Flächen nur noch im „notwendigen Umfang“ in Bauland umgewandelt werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen muss demnach begründet.

Wie bereits im Kapitel 2.1 dargelegt, besteht im Stadtgebiet von Korschenbroich ein Bedarf zwischen ca. 29,3 ha bis 49,4 ha an neuen Wohnbauflächen. Flächen in dieser Größenordnung können durch die vorrangig zu betrachtenden Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. durch Aktivierung von Baulücken in Innenbereichslagen der Stadt Korschenbroich nicht bereitgestellt werden. Auch stehen sonstige brach liegende Flächen im Siedlungszusammenhang (wie z.B. größere Gewerbebrachen) für eine Reaktivierung nicht in ausreichendem Umfang dem freien Markt zur Verfügung. Daher ist, für die Sicherung eines ausreichenden Wohnflächenangebotes in der Gesamtstadt und insbesondere für die bestehende hohe Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Korschenbroich, die angemessene Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich.

Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an den bebauten Siedlungsbereich und der sehr guten fußläufigen und radfahrtechnischen Erreichbarkeit des nur wenige hundert Meter entfernten Stadtkerns mit allen relevanten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Nähe zu Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs (Bus und Bahn) ist das Plangebiet im besonderen Maß für Wohnzwecke geeignet. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch seine unmittelbare Lage an den Freiräumen rund um den Neersbroicher Busch und der Niers aus, die für die Naherholung genutzt werden können. Die Lagegunst des Standortes ergibt sich zudem aus der direkten Anbindung an das leistungsfähige regionale Straßenverkehrsnetz.

Bei im Plangebiet in Anspruch genommenen Ackerflächen handelt es sich um einen vergleichsweise geringwertigen Biototyp, der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt ist und damit eine geringe Lebensraumfunktion besitzt. Durch die geplante Nutzung des Standortes als Wohnquartier wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet zunehmen. Es sind jedoch eine gering verdichtete Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 sowie die Herstellung großer öffentlicher Freibereiche vorgesehen. Daraus ergibt sich ein hoher Freiflächenanteil der den Versiegelungsgrad minimiert und den Ausgleich eines Teils des ökologischen Eingriffs im Plangebiet ermöglicht und somit die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für die externe Kompensation reduziert.

Ziel der Stadt Korschenbroich ist es, einem Einwohnerrückgang durch die Ausweisung von qualitativ hochwertigen Wohngebieten entgegenzuwirken. Durch die Ausweisung dieser Bauflächen unmittelbar an den Siedlungsrändern der drei größeren Stadtteile werden die großen zusammenhängenden Freiräume zwischen diesen Stadtteilen, nachhaltig vor einer Bebauung geschützt und stehen weiterhin überwiegend land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung und in Abwägung der vorgenannten Aspekte wird zur Sicherung des nachgewiesenen Wohnbedarfs die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als vertretbar angesehen.

2.4 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat am 09.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/37 „An der Niers-Aue“ beschlossen.

2.4.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 24.06.2016 bis zum 08.07. 2016 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.06.2016 ebenfalls frühzeitig beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden drei Stellungnahmen abgegeben. Dabei wurden Anregungen zur verkehrstechnischen Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung vorgebracht, die im Rahmen der Bearbeitung des Verkehrsgutachtens - soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt wurden. Die Anregungen zum Ausbau des Doppelknotens L 31/L381/L382/K 14/An der Sandkuhle werden in dem dafür aufgestellten separaten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Anregungen zur Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wurden - soweit planungsrechtlich relevant - ebenfalls berücksichtigt. Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzungen durch das Heranrücken der Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da die landwirtschaftlichen Nutzungen bereits heute durch die näher gelegenen Wohngebäude südlich der Straße „Gilleshütte“ immissionsschutzrechtlich dimensioniert werden.

Der Anregung zum Verzicht auf die Festsetzung einer optischen Eingeschossigkeit und der angeregten Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl am südlichen Rand des geplanten Wohngebietes zum Zwecke der Errichtung einer Stadtvilla wird nicht gefolgt. Die Zielsetzung zur Schaffung eines maßstäblichen Übergangs der Bebauung zu dem südlich angrenzenden Baugebiet mit überwiegend eingeschossigen Gebäuden wäre dann nicht mehr gegeben. Für die von dem Bürger gewünschte Bauform stehen im geplanten Wohngebiet Bauflächen in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die sich mit folgenden Inhalten befassten,

- Hinweise und Anregungen zum Arten- und Naturschutz und der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Hinweise auf die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und dem besonderen Schutzbedürfnis landwirtschaftlicher Flächen vor einer Inanspruchnahme für andere Nutzungen,
- Hinweise und Anregungen zur Lage der Externen Kompensationsflächen,
- Hinweis auf Kampfmittel,
- Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der Belange der Gewerbebetriebe,
- Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehre auf den angrenzenden Landstraßen und sonstiger verkehrsrechtlicher Belange,
- Hinweise auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet,
- Anregung zur Errichtung einer Trafostation im Plangebiet,
- Hinweis auf die Lage des Plangebiet im Auebereich und die sich daraus ergebenden Anforderungen an bauliche Anlagen,
- Hinweise auf Erlaubnisfelder zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen und Erläuterungen zu sonstigen geologischen Gegebenheiten,
- Hinweise auf die Auswirkungen der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus und den hohen Grundwasserstand im Plangebiet,
- Hinweise und Anregungen zu den Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm unter Berücksichtigung der besonderen Schutzbedürftigkeit von Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und den planungsrechtlichen Gegebenheiten (u.a. in Bezug auf die dort festgesetzten Abstandsklassen) in angrenzenden Gewerbegebieten,
- Hinweise auf die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes,
- Hinweise und Anregungen zum Bodenschutz,
- Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet,

- Hinweise und Anregungen auf die erfolgten bodendenkmalpflegerischen Untersuchungen (Prospektion) im Plangebiet,

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

2.4.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 21.10.2016 bis zum 21.11.2016 statt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2016.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Dabei wurden Anregungen zur geplanten Pumpstation vorgebracht, die im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt wurde. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass von der geplanten Pumpstation keine relevanten Lärmbelastungen ausgehen werden, die zu einer unangemessenen Verlärmung angrenzender Wohnbaugrundstücke führen würde. Der Umweltbericht wurde um den Sachverhalt der Lärmauswirkungen der Pumpstation klarstellend ergänzt. Ebenso sind keine Anzeichen dafür erkennbar, dass es zu den von den Bürgern befürchteten unangemessenen Geruchsbelastungen durch den Betrieb der Pumpstation kommen könnte, da sichergestellt wird, dass diese nach dem Stand der Technik und den maßgeblichen rechtlichen Vorschriften errichtet wird.

Die Anregungen zur Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wurden - soweit planungsrechtlich relevant – bereits im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplanes u.a. durch eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen aus Hahnenkrähen berücksichtigt. Die von den Bürgern erneut vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzungen durch das Heranrücken der Wohnbebauung werden nicht geteilt, da die landwirtschaftlichen Nutzungen bereits heute durch die näher gelegenen Wohngebäude südlich der Straße „Gilleshütte“ immissionsschutzrechtlich dimensioniert werden.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die sich mit folgenden Inhalten befassten,

- Hinweise zur Bauhöhenbeschränkung
- Hinweise zum Luftverkehrslärm
- Hinweise zum Bodendenkmalschutz
- Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet,
- Hinweise auf die Auswirkungen der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus und den hohen Grundwasserstand im Plangebiet,
- Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehre auf den angrenzenden Landstraßen und sonstiger verkehrsrechtlicher Belange,
- Hinweise auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der externen Ausgleichsfläche,
- Hinweise auf die Endabstimmung des Entwässerungskonzeptes,

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – bereits im Verfahren berücksichtigt. Die Anregung zur Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wurde nicht gefolgt, da im Bereich einer öffentlichen Grünfläche grundsätzlich die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig ist und diese keiner besonderen planungsrechtlichen Sicherung bedürfen.

Die Bedenken des Rhein-Kreis-Neuss hinsichtlich der nicht stattgefundenen Überprüfung der Betriebe des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens werden nicht geteilt. Zu den einzelnen Gewerbebetrieben in dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/29) liegen keine Genehmigungsunterlagen mit detaillierten Daten hinsichtlich der genehmigten Emissionswerte vor, die als Eingangsdaten für die Gewerbelärberechnungen geeignet wären. Im relevanten Einwirkungsbereich zum geplanten Wohngebiet befinden sich aber nur Gewerbebetriebe, die den Abstandsklassen VIII (150 m), IX (100 m) und X (50 m) gemäß dem bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 gültigen Abstandserlass von 1977 zuzuordnen sind. Da sich die vorgenannten Abstände auf Reine Wohngebiete (WR) beziehen, dürfen diese bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß Abstandserlass um ein Drittel reduziert werden. Unter dieser Voraussetzung unterschreitet keiner der bestehenden Gewerbebetriebe den jeweiligen betriebstypabhängigen Abstand zum geplanten Wohngebiet. Eine Einschränkung der bestehenden Betriebe, auch unter Berücksichtigung potentieller Erweiterungen, ist daher nicht zu befürchten. Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhalts wurde daher auf eine detaillierte Bestandserfassung der Betriebe hinsichtlich der auftretenden Lärmemissionen verzichtet.

Ebenso wird nicht die Meinung des Rhein-Kreis-Neuss geteilt, dass die Frage der Reduzierung der Abstände zwischen dem Gewerbegebiet und dem heranrückenden Wohngebiet nicht ausreichend im Bebauungsplan gewürdigt wurde. Zur Untersuchung der Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung an das Gewerbegebiet wurde das Gewerbegebiet mit betriebsartenbezogenen (gemäß der jeweils festgesetzten Abstandsklasse) flächenbezogenen Schalleistungspegeln zwischen 60 und 62 dB(A) tags und 45 und 47 dB(A) nachts belegt. Auf Grundlage dieses konservativen Ansatzes werden an den maßgeblichen Immissionsorten im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) Immissionswerte erreicht, die deutlich unter den maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Wie oben ausgeführt, befinden sich im relevanten Einwirkungsbereich zum geplanten Wohngebiet nur Gewerbebetriebe, die den Abstandsklassen VIII (150 m), IX (100 m) und X (50 m) zuzuordnen sind. Das zeigt, dass sich in dem seit den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts rechtskräftigen Bebauungsplan, vornehmlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Dieser nicht wesentlich störende Betriebscharakter bezieht sich nicht nur auf potentielle Lärmbelastungen sondern auch auf potentielle Geruchsbelastungen. Innerhalb des Betrachtungsrelevanten Teils des Gewerbegebietes liegen keine wesentlich geruchsemittierenden Betriebe. Mit dem vorgenannten Gewerbegebietscharakter (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) ist auch auf den noch wenigen freien Gewerbeflächen zu rechnen. Dies ist auch Ziel der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung. Handlungsbedarf hinsichtlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 wird daher derzeit nicht gesehen. Sollte aber absehbar sein, dass dieser Zielsetzung entgegenstehende Gewerbeansiedlungen - wie z.B. die Ansiedlung lärmintensiver und geruchsemittierender Betriebe - geplant werden, so soll dies planungsrechtlich durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 unterbunden werden. Der Trennungsgrundsatz ist zudem keine strikte Vorgabe sondern eine Abwägungsdirektive. Städtebauliche Gründe können im Rahmen der Abwägung dazu führen, dass von dem Einhalten größerer Abstände abgesehen wird. In vorliegendem Fall besteht ein berechtigtes Interesse der Stadt, die Grundstücke zu verwerten, die sie bereits im Flächennutzungsplan für die Wohnnutzung vorgesehen hat. Diese Ausweisung geschah u.a. vor dem städtebaulichen Hintergrund, den Ortsteil Korschenbroich um Bauflächen zu erweitern, damit ein Rückgang der Bevölkerung verhindert werden kann und die vorhandenen Infrastrukturen mit genutzt werden können. Nach diesseitiger Auffassung wird dem Trennungsgrundsatz entsprochen, weil der verminderte Abstand zu dem Gewerbegebiet durch Vorkehrungen ausgeglichen werden soll, die verhindern, dass im heranrückenden Wohngebiet ungesunde Wohnverhältnisse entstehen. Als geeignete bauliche Maßnahme wird daher zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet ein 20 bis 50 m breiter mindestens 5 m hoher Wall mit einer intensiven Begrünung mit hohen Sträuchern und Bäumen angelegt.

2.5 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2.6 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine rund 21,36 ha große Fläche, die

- im Norden durch die L 381,
- im Osten durch die L 31,
- im Süden durch die Straße „Gillesshütte“ und den Fußweg, der von der Straße „Gillesshütte“ über die L 31 bis zur Innenstadt von Korschenbroich führt,
- im Westen wiederum durch die Straße „Gillesshütte“, die im nördlichen Teil mit in den Geltungsbereich einbezogen ist,

begrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Korschenbroich, Flur 18 die Flurstücke 80, 81, 82, 84, 85, 86, 279, 280 und teilweise das Flurstück 208 und 220 sowie in der Flur 30 die Flurstücke 1, 2, 3, 5, 16, 20, 38, 39, 40 und 41.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) Mühlhans zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist September 2015.

2.7 Übergeordnete Planung

2.7.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, GEP) weist, unter Berücksichtigung der am 29.09.2010 in Kraft getretenen 65. Änderung, den gesamten Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Diese Ausweisung ist auch für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf (RPD) geplant.

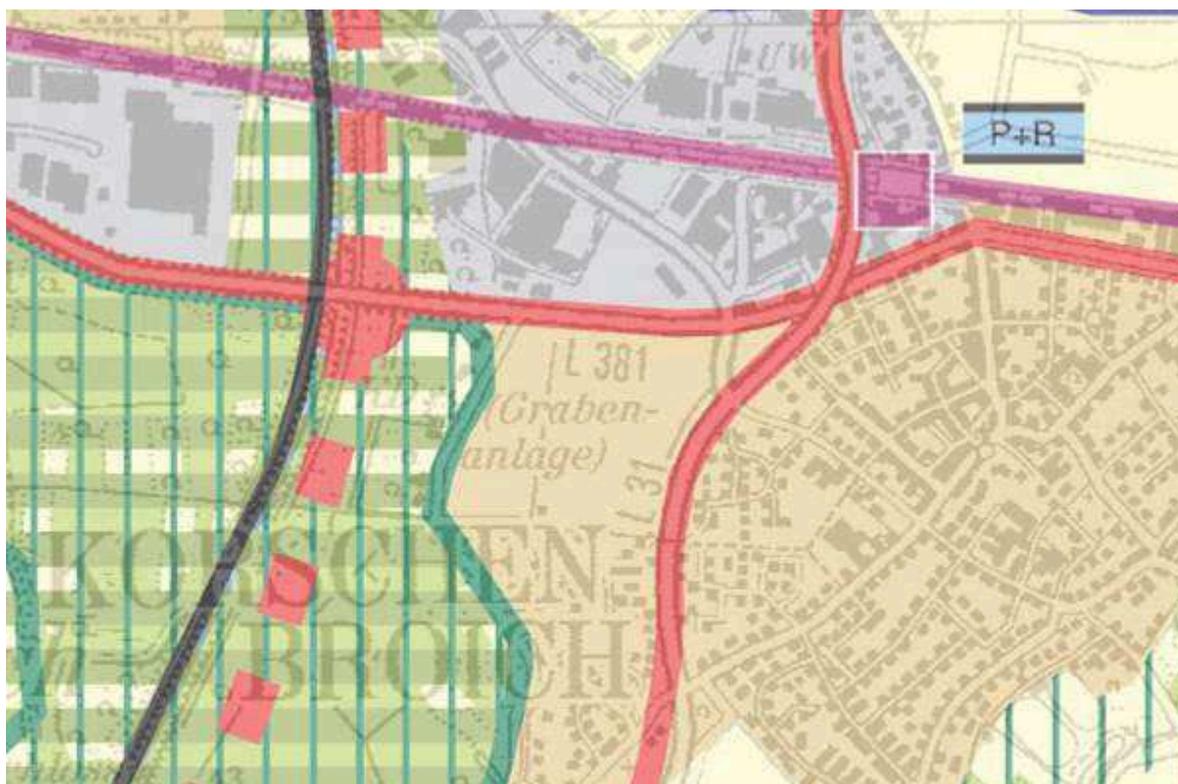


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, o. M.

2.7.2 Flächennutzungsplan

Der zentrale Teil des Plangebietes ist, unter Berücksichtigung der seit Ende 2011 wirksamen 95. Änderung des Flächennutzungsplans, in dem seit 1982 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der nördlich angrenzenden L 381, der östlich angrenzenden L 31 und der südlich angrenzenden Bebauung sind Grünflächen und entlang der westlich angrenzenden Straße „Gillesshütte“ ein ca. 70 bis 100 m breiter Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus wird die Trasse einer ehemals das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchschneidenden oberirdischen 10 kV –Elektrizitätsleitung dargestellt. Auf Grund der Lage des Plangebietes im Auebereich ist der Großteil des Gebietes, mit Ausnahme des östlich gelegenen Teilbereiches, in dem Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Südlich und östlich des Plangebietes grenzen Darstellungen von Wohnbauflächen sowie im Westen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Der Bereich der Niersaue westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist darüber hinaus als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Südwestlich des Plangebietes sind die bestehenden Waldbereiche als Flächen für Wald dargestellt. Nördlich der L 381 grenzen Darstellungen gewerblicher Bauflächen an. Die L 381, die L 382 und die L 31 sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 10/37 ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA), Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigte Bereiche“ sowie „Fuß- und Radwege“, Ver- und Entsorgungsflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 10/37 ist somit, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Maßstabsebenen und Detaillierungsgrades, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

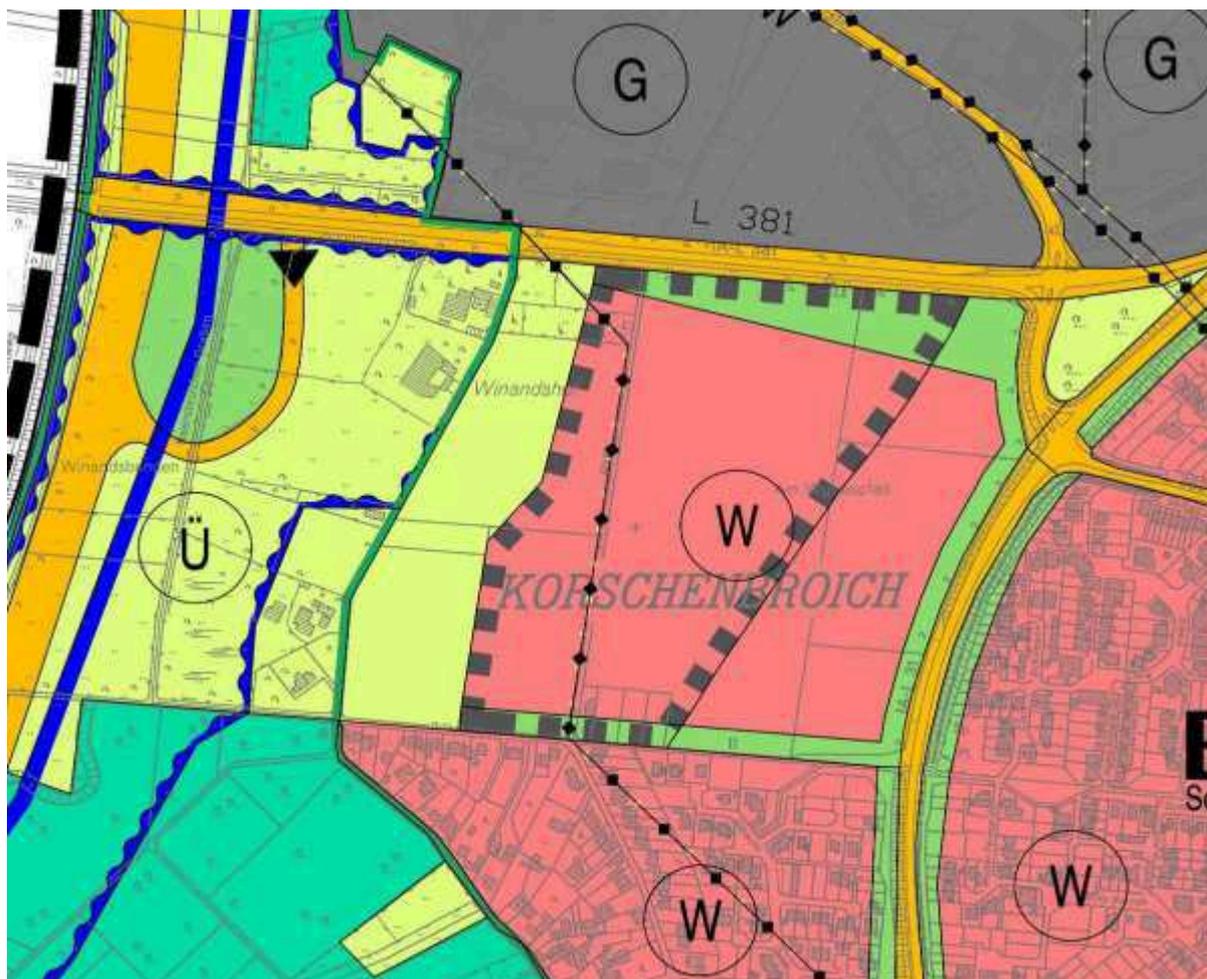


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, o. M.

2.7.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für die Flächen nördlich des Plangebietes, jenseits der L 31, besteht der Bebauungsplan Nr. 10/29 aus dem Jahr 1980. Dieser Bebauungsplan setzt als Bauflächen Gewerbegebiete fest, die auf Grundlage des damals gültigen Abstandserlasses gegliedert wurden. Für mehrere Teilbereiche des Bebauungsplanes wurden bisher diverse, meist auf konkrete Vorhaben bezogene Änderungsverfahren durchgeführt. Westlich, jenseits der L31 und südlich des Plangebietes bestehen die Bebauungspläne Nr. 10/3 „Korschenbroich - West“, Nr. 10/9 „Sandkuhle“, Nr. 10/11 „Rheydterstraße“, Nr.10/12 „Am Tömp“ und Nr. 10/15 „Gilleshütte“. Diese Bebauungspläne setzen als Bauflächen überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

2.7.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Teilbereich III Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss und ist mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen.

Direkt westlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Niersaue/Neersbroicher Busch“ festgesetzt. Die Schutzausweisung erfolgt wegen der Bedeutung der zusammenhängenden Waldflächen, der Grünlandflächen und der Feuchflächen für die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (wertvoll für Vogelwelt und Amphibien), der Bedeutung der Wiesen- und Auenbereiche für die Vielfalt und Schönheit des

Landschaftsbilds und die Bedeutung für die Erholung. Gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplans sind im LSG der Umbruch bestimmter Flächen, das Ausbringen von Dünger, Gülle usw., die Neueinsaat von Futtergräsern und das Walzen der Flächen verboten, da sie dem Schutzzweck - der Schaffung artenreicher Wiesenflächen - entgegenstehen.

Innerhalb des LSG befindet sich ein Feuchtgebiet. Von der unmittelbar am südwestlichen Rand des Plangebiets liegenden Einmündung der Bruchstraße in die Straße „Gillesshütte“ führt nach Westen ein festgesetzter Wanderweg.

Schutzwürdige Biotop bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bereich des 150 m westlich liegenden Landschaftsschutzgebiets ist durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als schutzwürdiges Biotop ausgewiesen.

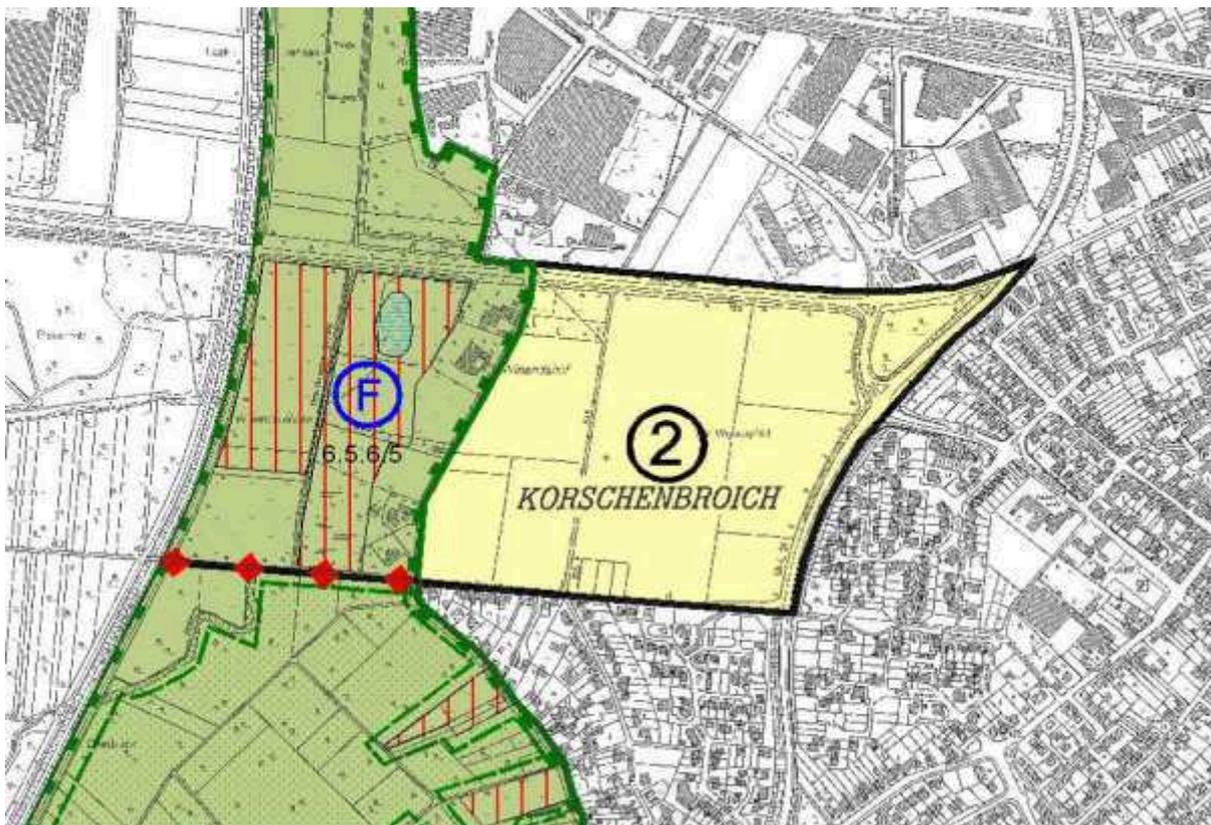


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Teilbereich III Meerbusch / Kaarst / Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss, o. M.

2.7.5 Fachplanungen

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (nicht festgesetzt) E III B der Wassergewinnung Lodshof/Waldhütte.

Luftfahrt

Das Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, und zwar innerhalb des sogenannten 6-km Kreises, ca. 4.250 m südlich des Flugplatzbezugspunktes. Bei Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, z.B. Kräne) die eine Höhe von 89,3 m. ü. NN überschreiten sollen, ist die Luftfahrtbehörde als Sonderordnungsbehörde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt unterhalb der An- und Abflugstrecken des Sichtflugverkehrs des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm muss gerechnet werden.

2.8 Räumliche und strukturelle Situation

2.8.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Korschenbroich. Westlich in ca. 500 m Entfernung befindet sich die Grenze zum Stadtgebiet Mönchengladbach.

2.8.2 Umfeld Plangebiet

Im Planumfeld herrscht eine heterogene Struktur vor. Direkt südlich und östlich, jenseits der L 31, schließen Wohngebiete an. Nördlich, jenseits der L 381, liegt das Gewerbegebiet Korschenbroich. Östlich in etwa 500 m Entfernung beginnt das Zentrum der Ortslage Korschenbroich mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Westlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen (Weiden und Ackerflächen) mit kleineren Gehölzstrukturen aus zum Teil standortfremden Gehölzen an. Südwestlich des Plangebiets befinden sich Waldbereiche, die sich weiter nach Westen ausdehnen.

2.8.3 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und des Planumfeldes, Oktober 2015, o. M.

Im äußersten Nordwesten umfasst das Plangebiet ca. 8.000 qm große intensiv genutzte Pferdeweiden des westlich an der Straße „Gilleshütte“ liegenden Hofes. Teilbereiche entlang der Straße „Gilleshütte“ stellen sich als Abstellflächen dar. Auf den Pferdeweiden befinden sich insbesondere im südlichen Teilbereich einige Bäume (vorwiegend Nadelgehölze). Am Südrand des Plangebietes befindet sich, die einzige bauliche Anlage im Plangebiet, ein Gebäude auf einer ca. 900 qm großen Fläche, die von Gehölzen eingefasst ist. Gehölzstrukturen befinden sich außerdem noch entlang der östlich und nördlich gelegenen L 31 und L 381. Dieses Straßenbegleitgrün wird durch mehr oder weniger dichte gebüsch- und heckenartigen Strukturen und einigen Einzelbäumen gebildet.

2.8.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen fast ausschließlich im privaten Eigentum. Die Grundstücke, die zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich sind, werden bzw. sind bereits an einen Investor verkauft, der im Rahmen des Baulandmanagement zum Zwecke der Kostenverteilung und zur Realisierung einer sozial verträglichen Bodenpolitik entsprechende Verträge mit der Stadt schließt. Die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen verbleiben im privaten Eigentum.

2.8.5 Anbindung

Das Plangebiet ist derzeit nur über die noch nicht endausgebaute Straße „Gilleshütte“ aus erschlossen. Eine verkehrstechnische Anbindung an die nördlich und westlich angrenzenden Landesstraßen (L 381 und L 31) besteht derzeit nicht. Zukünftig ist ein Anschluss an die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende L 31 und über die Straße „Gilleshütte“ an die L 381 vorgesehen.

Auf der L 381 sind in wenigen Gehminuten die Haltestellen „Gilleshütte“ und „Rochuskapelle“ erreichbar, an denen über die Linien 031 (Haltestelle „Gilleshütte“) bzw. 016, 021, 029, 031 und 032 (Haltestelle „Rochuskapelle“) Verbindungen unter anderem in Richtung Korschenbroich-Zentrum, Kleinenbroich, Mönchengladbach-Rheydt und Mönchengladbach-Hauptbahnhof bestehen. Die Linie 029 verkehrt stündlich, die Linien 021 und 032 an Schultagen zeitlich begrenzt, die Linie 016 und 031 überwiegend stündlich, zu Stoßzeiten jedoch bis zu 20-minütig.

Der nächstgelegene S-Bahnhaltepunkt („Korschenbroich“), der auch mit den Buslinien 021, 029 und 032 zu erreichen ist, befindet sich in 750 m Entfernung (Luftlinie). Hier verkehrt die S 8 Richtung Mönchengladbach und Hagen über Neuss und Düsseldorf. Die S-Bahn fährt wochentags 20-minütig, am Wochenende halbstündlich.

2.8.6 Denkmalschutz

Bereits im Rahmen der im Bereich des Plangebietes durchgeführten 65. Änderung des Regionalplans und der 95. Änderung des Flächennutzungsplans hat das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mit bedeutender Bodendenkmalsubstanz zu rechnen ist, die die Voraussetzungen der §§ 2 und 3 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) erfüllt. Nordwestlich des Plangebiets liegt das eingetragene Bodendenkmal Winandshof (BD NE 26). Aus der näheren Umgebung sind einige Fundstellen, darunter ein römischer Gutshof östlich der L 31, bekannt.

Im Rahmen der o.g. Verfahren wurde durch eine qualifizierte archäologische Prospektion die Betroffenheit bodendenkmalpflegerischer Belange ermittelt. Zur Untersuchung waren Flächen von insgesamt ca. 6,5 ha in dem südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Dem Abschlussbericht zur qualifizierten Prospektion vom Juli 2011 sind die Ergebnisse der Untersuchungen zu entnehmen. Danach erbrachte die Begehung der Ackerflächen keine Fundkonzentration. Es fanden sich jedoch zwei vorgeschichtliche Funde und zwei stark verrollte römerzeitliche Scherben. Die Scherben können nicht als Indikatoren für einen Fundplatz gewertet werden. Die vorgeschichtlichen Funde wurden durch Sondagen

Regelungen im Erschließungsvertrag/Städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des § 29 DSchG NW sichergestellt.

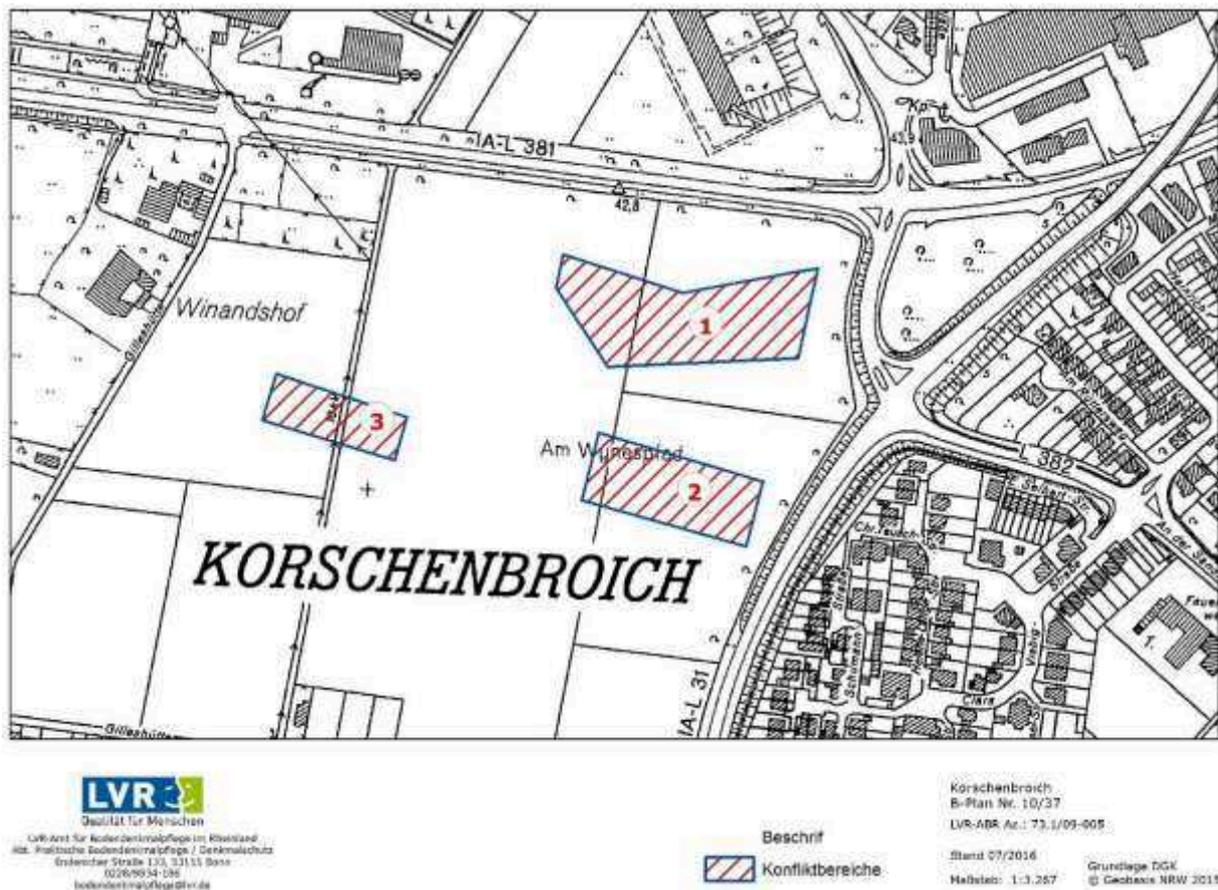


Abbildung 7: Darstellung der Konfliktbereiche (archäologische Fundstellen), LVR, 2016, o. M.

Archäologische Fundstelle 1

Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der archäologischen Fundstelle 1 ist nur unter Begleitung einer archäologischen Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW zulässig. Darüber hinaus wird im Bereich der archäologischen Fundstelle F1 durch Festlegung einer Höhenkote, die durch Fundamente oder Bodenplatten nicht unterschritten werden darf, sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ausgeschlossen ist.

Archäologische Fundstelle 2

Die Fläche im Bereich der archäologische Fundstelle 2 ist vor Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Errichtung der dort geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW vollständig archäologisch zu untersuchen. Eine Reduzierung der flächenmäßigen Ausdehnung der Untersuchungen im Bereich der teilweise betroffenen öffentlichen Grünfläche ist nach Beurteilung der Befundsituation durch das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege zu entscheiden.

Archäologische Fundstelle 3

Innerhalb der archäologischen Fundstelle 3 sind die Verkehrsflächen und die angrenzenden für Baumstandorte vorgesehenen Flächen vor Herstellung bzw. Errichtung der dort vorgesehenen Nutzungen durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW archäologisch zu untersuchen.

Unabhängig von den vorgenannten archäologischen Fundstellen ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Vorschriften der §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsgebot) sind zu beachten. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige LVR Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind bei Auffinden archäologischer Bodenfunde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.8.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der angrenzenden Straßen L 381 und L 31 sowie den Grundlärm durch den Flugverkehr des Flughafens Düsseldorf vorbelastet. Entlang der Landesstraßen werden die hier maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um bis zu 12 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts durch den Straßenlärm überschritten. Mit zunehmender Entfernung zu den Straßen verringern sich die Lärmbelastungen. Durch die allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens und den zusätzlichen Verkehren, die durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet ausgelöst werden, ist mit einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung zu rechnen. Die nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 400 m, verlaufende DB-Trasse Mönchengladbach-Neuss hat nach der vorliegenden Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Darüber hinaus ist das Plangebiet sowohl durch gewerbliche Immissionen aus dem nördlich der L 381 liegenden Gewerbegebiet Korschenbroich als auch durch Immissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe vorbelastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt, in dem nachgewiesen wurde, dass gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann (siehe Kapitel 3.7.13).

Ein in Wohngebieten immer häufiger auftretendes Problem sind haustechnische, ortsfeste Anlagen, welche in den Außenanlagen der Hausgrundstücke aufgestellt werden und dort zu Nachbarbeschwerden und z.T. für erhebliche Belästigungen führen (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u.ä. Anlagen). Im Bebauungsplan wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass schädliche Lärmbelästigungen durch vorgenannte Anlagen zu vermeiden sind.

2.8.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Umfeld sind allerdings Altablagerungen und Altstandorte vorhanden. Ein Untersuchungserfordernis bzgl. möglicher Auswirkungen auf das Plangebiet wurde von den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht angeregt. Es wird daher davon ausgegangen, dass negative Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten sind.

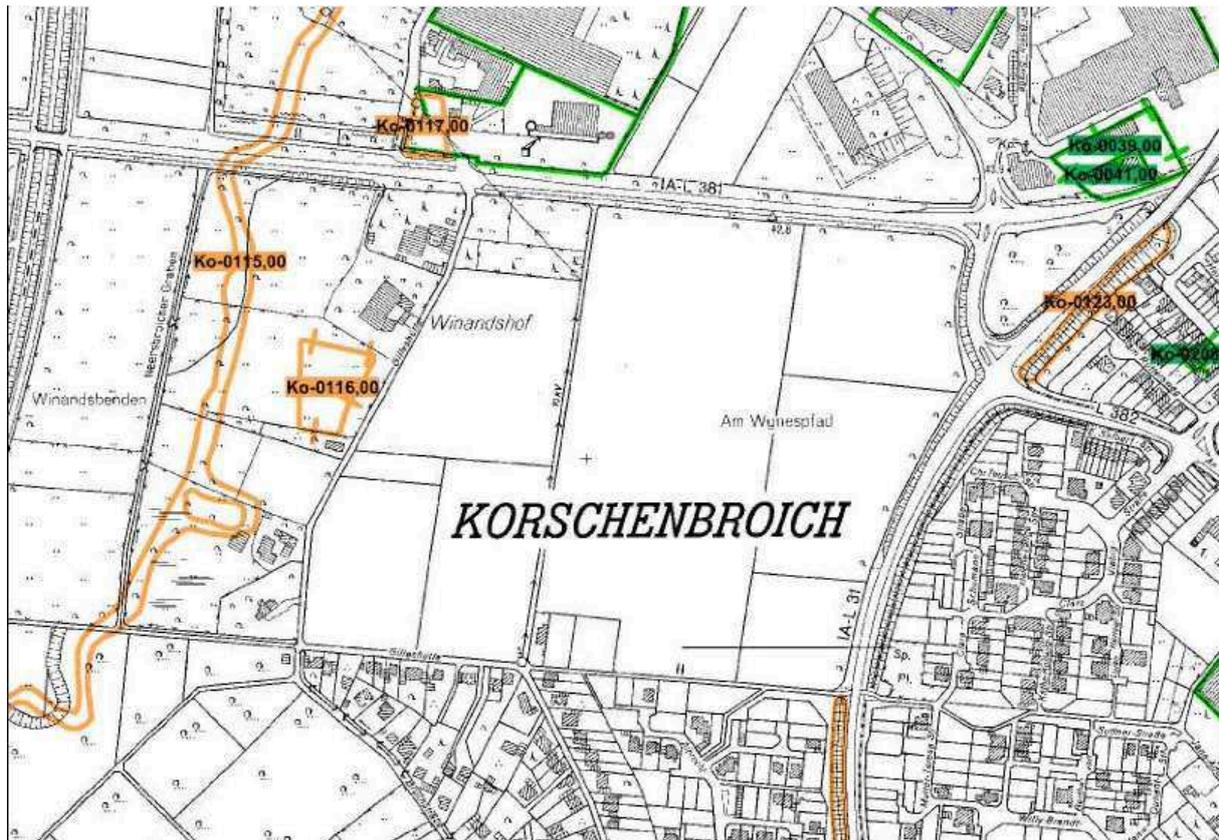


Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Zugriff über Grappa/online am 08.10.2015, o. M.

2.8.9 Geophysik

Durch das Plangebiet verläuft von West nach Südost eine vermutete und überdeckte tektonische Verwerfung. Ob sich hieraus besondere Vorkehrungen oder Maßnahmen ergeben, wird bis zum Satzungsbeschluss - wenn erforderlich durch Baugrunduntersuchungen - geprüft.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 Unterklasse T [Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Unterklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken)], gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005)]. Ein entsprechender Hinweis auf die Erdbebenzone wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.8.10 Baugrundverhältnisse

Ein Großteil des Plangebiets liegt in einem Auegebiet, in dem der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann und der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht. 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. Der betreffende Bereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erbau und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu beachten.

2.8.11 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Es ist mit Grundwasserständen von 41,5 – 42,5 m ü. NHN. zu rechnen. 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.8.12 Kampfmittel



Abbildung 9: Luftbildauswertung, Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 16.06.2016, o. M.

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Der vermutete Blindgänger liegt jedoch in einem Bereich des Plangebietes, der nicht für eine Bebauung oder sonstige Nutzungsänderung vorgesehen ist. Ein konkreter Handlungsbedarf bzgl. der Überprüfung des konkreten Verdachts besteht daher nicht. Vorsorglich wurde jedoch der Eigentümer des betroffenen Grundstückes über den Verdacht in Kenntnis gesetzt. Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Daher wird vor Umsetzung des Vorhabens eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Inhalt B-Plan (Abwägung und Begründung)

3.1 Grundzüge und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs, ein neues Wohnquartier zu schaffen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Nähe zu dem Stadtzentrum von Korschenbroich und zu dem hochwertigen Naherholungsraum entlang der Niers in besonderer Weise für eine Wohnnutzung.

Aus der besonderen, freiraumgeprägten Lage am Grünzug der Niers leiten sich folgende Hauptziele des städtebaulichen Entwurfs ab:

- Räumliche Verzahnung des geplanten Wohngebietes mit dem Landschaftsraum durch Ausbildung mehrerer Grünzüge mit unterschiedlichen Raumqualitäten.
- Berücksichtigung vielfältiger Wege- und Blickbeziehungen in die Landschaft (Vernetzung des Wohngebietes mit dem Landschaftsraum und dem Stadtgebiet)

Zu den weiteren wesentlichen Planungszielen zählen, die Schaffung:

- einer robusten Erschließungsstruktur mit einer klaren inneren Orientierung,
- von überschaubar dimensionierten und flexibel nutzbaren Baufelder,
- eine der Umgebung angemessene bauliche Verdichtung,
- einer klar definierten Raumkante nach Osten in Richtung Innenstadt,
- eines maßstäblichen Übergangs der Bebauung zur freien Landschaft und zu dem südlich angrenzenden Baugebiet,
- einer Baustruktur, die den Schallschutzbelangen zur L 381 und zur L 31 in ausreichendem Maß berücksichtigt.

3.1.1 Städtebaulicher Entwurf

Die städtebauliche Grundstruktur, die sich aus zwei Hapterschließungsstraßen mit davon abgehenden Erschließungsschleifen bildet, ermöglicht die Ausformung verschiedener Grünzüge, die die Verzahnung mit dem angrenzenden Landschaftsraum sicherstellen. Zum einen wird die bereits bestehende Grünachse aus der Innenstadt unter Integration der über die L 31 verlaufenden Fußwegebrücke zum Freiraum an der Niers weitergeführt. Zum anderen entsteht in der Mitte des Plangebietes zwischen den beiden Hapterschließungsstraßen ein zentraler Grünbereich, der vornehmlich die öffentlichen Freiraumnutzungen – Spielplätze, Aufenthaltsbereiche etc. – aufnehmen soll und somit als belebtes Verbindungsglied zwischen dem nördlichen und dem südlichen neuen Wohnquartieren dienen soll. Dem öffentlichen Nutzungszweck entsprechend soll in der „Grünen Mitte“ daher auch mit der Kindertagesstätte eine weitere gemeinbedarfsorientierte Nutzungen angesiedelt werden. Im nördlichen Planbereich soll ein modellierter Landschaftsraum entstehen, der einen gestalterisch ansprechenden Immissionsschutz zu der nördlich angrenzenden L 381 und dem dann folgenden Gewerbebereich Rechnung trägt.

Das „Gesicht“ des neuen Stadtteils wird in Richtung der Innenstadt an der L 31 ausgebildet. Zwischen der anbaufreien L 31 und den inneren Wohnwegen erstreckt sich ein offen gestalteter Freiraum, der den Blick auf die dort anschließende straßenbegleitende drei- bis viergeschossige Bauzeile ermöglicht. Diese bauliche Kante wird durch repräsentative Mehrfamilienhäusern gebildet. Aufgrund der öffentlichen Wirksamkeit an dieser Stelle ist eine ansprechende Gestaltung erforderlich, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden soll. Lärmschutzorientierte Grundrisse und von Lärm unbeeinträchtigte, nach Westen ausgerichtete Freibereiche stellen die geforderte Wohnqualität der Bebauung sicher.

Das „Entree“ des neuen Stadtteils unmittelbar an der Anbindung zur L 31 wird durch einen Stadtteilplatz – der innerhalb der „Grünen Mitte“ angelegt werden soll – gebildet. In diesem Bereich wird auch die höchste bauliche Dichte erreicht. Hier sind neben den unterschiedlichen Wohnformen in einem angemessenen Umfang auch kleine Läden - Bäckerei, Blumenladen etc. –, Gastronomie oder Büronutzungen vorstellbar. Diese Nutzungen tragen mit zu einer Belebung der „Grünen Mitte“ bei.

Die anschließenden sechs Baufelder bilden jeweils eine in sich geschlossene Einheit. In jedem Baufeld dienen zwei in „Windmühlenform“ ausgebildete kleine Quartiersplätze der Identifikationsbildung und Förderung von Nachbarschaften. Über diese Quartierplätze erfolgt auch die fußläufige Verknüpfung der Baufelder unter- und miteinander. Die Größe der Baufelder ist so gewählt, dass sie äußerst flexibel genutzt werden können. Vorgesehen ist die überwiegende Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Lediglich punktuell ist entlang der beiden Haupterschließungsstraßen eine Verdichtung mit Reihenhäusern oder Stadtvillen denkbar. Mit Baugrundstückstiefen von überwiegend 27 bis 30 m wird eine durchgrünte offene Baustruktur sichergestellt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen, die abhängig von der gewählten Hausbreite variieren, werden bei Reihemittelhäusern ca. 200 qm, bei Doppelhäusern ca. 300 – 350 qm und bei freistehenden Einfamilienhäusern ca. 400 – 600 qm betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist abhängig von der Mischung der einzelnen Haustypologien und kann daher stark variieren (mittlerer Schwankungsbereich 400–500 WE). Als Mittelwert kann von 450 WE ausgegangen werden.

Die gewählte städtebauliche Grundstruktur ermöglicht eine variable Bauabschnittsbildung. Aus abwassertechnischen Gesichtspunkten wird die südliche Haupterschließungsstraße mit den drei Erschließungsschleifen als erster Bauabschnitt errichtet.



Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet, 2016, 3D Architekten und Stadtplaner, o. M.

Wie oben beschrieben, ist die Verzahnung mit der freien Landschaft durch die drei öffentlichen Grünbereiche ein vorrangiges städtebauliches Ziel dieser Planung. Durch die in den Grünzügen anzulegenden Wege und die vorgesehenen Querverbindungen zwischen den Baufeldern werden von dem Kraftfahrzeugverkehr unabhängige Wegeverbindungen geschaffen. Zur Stärkung des Bezugs des neuen Wohnquartiers zum Stadtkern von Korschenbroich ist eine Anbindung für die Fußgänger und Radfahrer erforderlich. Neben der bereits bestehenden Wegeverbindung im Süden des Plangebietes wird daher eine weitere unmittelbare Anbindung zum Rad- und Fußweg entlang der L 381 hergestellt, um die direkte Anbindung an den S – Bahn Haltepunkt Korschenbroich und den am Kreuzungsbereich der L 381 mit der K 14 angesiedelten Lebensmittelmarkt herzustellen. Darüber hinaus soll im Bereich des Knotens L 31/„An der Sandkuhle“, die planungsrechtliche Sicherung für die Herstellung einer Unterführung erfolgen, um eine weitere fußläufige und für den Radverkehr nutzbare Verbindung vom neuen Wohnquartier in das Zentrum von Korschenbroich zu schaffen.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden für die Bauflächen innerhalb des Plangebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Grundsätzlich werden die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter eines ruhigen Wohnquartiers mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Für Tankstellen eignen sich darüber hinaus nur Standorte an stark frequentierten Hauptverkehrsachsen. Dies trifft auf die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes nicht zu. Entlang der Landesstraßen ist die Errichtung von Tankstellen aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Letztendlich könnten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu unverträglichen Lärmbelastungen führen.

Lediglich in dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet (WA), unmittelbar im Bereich der neuen Zufahrt in das Wohnquartier an der L 31, ist die Errichtung der ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe zulässig. Hierdurch wird die Ansiedlung von Betrieben ermöglicht, die zu einer funktionalen Stärkung des zentralen Wohnquartierseinganges beitragen können.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 18, 19 und 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenzen und der Baudichte in den westlich und südlich anschließenden Wohngebieten. Dementsprechend werden für den überwiegenden Teil der Baufelder eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Für die westlich und südlich gelegenen Baufelder wird mit einer GRZ von 0,3 einer GFZ von 0,6 eine niedrigere Dichte festgesetzt. Damit wird hinsichtlich der baulichen Dichte ein angemessener Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft und zu der stadträumlich wichtigen Grünachse und dem angrenzenden Wohngebiet im Süden geschaffen. Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts ist die höchste bauliche Dichte des neuen Wohnquartiers entlang der L 31 und flankierend zu der „Grünen Mitte“ vorgesehen. Dementsprechend werden dort

in Abhängigkeit der dort festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine GFZ von 1,2 bzw. 1,6 festgesetzt.

Damit eine einheitliche, der geplanten Einfamilienhaussiedlung und der Umgebung angepasste Höhenentwicklung im Plangebiet sichergestellt werden kann, werden für den überwiegenden Teil der Baufelder maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 11,0 m festgesetzt. Für die westlichen und südlichen Baufelder wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,5 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung stellt sicher, dass die Gebäude optisch eingeschossig wirken und damit eine angemessene Höhenentwicklung im Übergangsbereich vom bebauten Siedlungsbereich zu den Freiräumen und dem Wohngebiet im Süden geschaffen wird. Entsprechend der entlang des zentralen Bereiches geplanten dichteren Bebauung sind dort maximal drei Vollgeschosse und eine maximale GH von 14,0 m zulässig. Die stadträumlich wichtige bauliche Kante zur L 31 soll durch repräsentative Mehrfamilienhäuser gebildet werden. Damit dieses Ziel erreicht wird, müssen die Gebäude in den betreffenden Baufeldern mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen errichtet werden. Dementsprechend sind in diesem Bereich auch maximale Gebäudehöhen (GH) von 14,0 m zulässig. Die Festsetzung zur Mindestanzahl der Vollgeschosse dient auch dem Lärmschutz der unmittelbar westlich anschließenden Baufelder. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) ist zur Sicherstellung des Einsatzes ökologisch sinnvoller Technik durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen die zwingend der Atmosphäre ausgesetzt sein müssen um maximal 1,5 m zulässig. Diese Überschreitung gilt auch für Aufzugsmaschinenhäuser um eine flexible Erschließung der Obergeschosse zu ermöglichen. Die vorgenannten Aufbauten müssen jedoch von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückweichen. Stadträumlich negative Auswirkungen können somit vermieden werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) wird jedoch auf maximal 9,0 m beschränkt, damit die Blickbeziehungen innerhalb des Freiraums „Grüne Mitte“ durch die geplante Kindertagesstätte nur auf das erforderliche Maß eingeschränkt werden.

Die Festsetzung einer Sohlenhöhe (SO), unter der die Unterkante der Bodenplatte Erdgeschoss bzw. die Unterkante des Fundamentes zu verstehen ist, wird mit 42,8 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe darf durch die vorgenannten Bauteile nicht unterschritten werden. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für den Bereich der archäologischen Fundstelle F1 im Nordosten des Plangebietes. Damit wird sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der darunter liegenden Bodendenkmälern ausgeschlossen werden kann. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung der Sohlenhöhe (SH) zulässig, wenn eine archäologische Baubegleitung stattfindet und die aufgedeckten Bodendenkmäler untersucht werden. Diese Festsetzung soll einen Bau von Kellern ermöglichen.

3.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Zur Anbindung der neu zu errichtenden Entwässerungskanäle an das bestehende öffentliche Kanalnetz in der Straße „Gilleshütte“ sind innerhalb des Plangebietes Geländeaufschüttungen notwendig, um eine ausreichende Überdeckung und ein ausreichendes Gefälle der Kanäle zu gewährleisten. Für die geplanten Verkehrs- und Erschließungsflächen werden daher die Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, so dass die erforderlichen Mindesthöhen sichergestellt werden können. Damit Höhenänderungen im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden können, darf um bis zu 0,2 m von den festgesetzten Höhen abgewichen werden. Die Höhenlage der künftigen Verkehrsflächen dient dabei auch als Grundlage für die Festsetzungen zur Höhe der angrenzenden baulichen Anlagen, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke und deren Anschluss an die Verkehrsflächen zu ermöglichen. Geländeversprünge werden dadurch verhindert. Es ergibt sich ein einheitlicher Höhenverlauf entlang der Straße. Die Höhenlage der betreffenden Flächen darf um maximal 0,2 m von der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche abweichen. In dem Bereich der Fundstelle F1 ist eine

Abweichung von maximal 0,5 m zulässig, damit auch im ungünstigsten Fall der geplanten Geländemodellierung eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler zu vermeiden.

3.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in der nur Einzel- oder/und Doppelhäuser zulässig sind, wird im Bereich der mit WA 4 und WA 5 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrüneten Baustruktur im Übergang zwischen dem Freiraum im Westen und dem bebauten Siedlungsbereich im Süden und Osten sichergestellt. Der offene, durchgrünete Siedlungscharakter soll auch auf den übrigen Bauflächen fortgeführt werden. Flankierend zur „Grünen Mitte“ sind jedoch zusätzlich Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser - mit einer Gebäudelänge von maximal 22 m - zulässig, die eine etwas höhere bauliche Dichte ermöglichen und somit den städtebaulich zentralen Bereich betonen. Diese Bauweise, in den mit WA 3, 3a und 3b gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA), wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Ebenfalls als abweichende Bauweise festgesetzt wird die parallel zur L 31 aus Gründen des Lärmschutzes erforderliche geschlossene Gebäudefront im Erdgeschoss. Für die darüber liegenden Obergeschosse wird jedoch eine offene Bauweise mit Gebäudelängen zwischen 18 und 30 m festgesetzt. Dies verhindert, dass eine städtebaulich unerwünschte 14 m hohe und 150 m lange geschlossene Gebäudekante entstehen kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die jeweiligen Baufelder sind so dimensioniert, dass sie dem jeweiligen Bauwilligen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Die jeweiligen Baufelder entsprechen in der einheitlichen Tiefe von 15,0 m den Anforderungen an eine flexible Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen. Um dem späteren Eigentümer die Errichtung z.B. eines Wintergartens oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, dürfen untergeordnete Bauteile die gartenseitige Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird ein großes zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, das einen ausreichend großen Spielraum für die konkrete Hochbauplanung lässt.

3.2.5 Mindestgrundstücksgrößen

Damit der städtebaulich gewünschte Charakter einer offenen, durchgrüneten Baustruktur umgesetzt werden kann, werden im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt. Für freistehende Einfamilienhäuser wird daher eine Mindestgröße von 400 qm, für Grundstücke mit Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 270 qm und für Reihemittelhausgrundstücke eine Mindestgröße von 200 qm festgesetzt.

3.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung dient dazu, die geplanten Hausgärten frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicher zu stellen. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen zum Zweck der Errichtung von Garagen und Carports um 3,0 m überschritten werden. Das damit ermöglichte Zurückspringen der Garagen ermöglicht die Anlage von seitlichen Hauseingängen, die zu günstig geschnittenen Gebäudegrundrissen beitragen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Tiefe der vor den Garagen anzulegenden Stellplätze wird festgesetzt, dass die Tiefe der Vorfläche zwischen den Garagen und der jeweiligen Erschließungsfläche mindestens 5 m beträgt. Durch diese Festsetzung kann bei freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, unter

Einbeziehung der 5 m tiefen Vorfläche, die Errichtung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit sichergestellt werden.

3.2.7 Flächen für Gemeinbedarf

Um den durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter im neuen Wohnquartier selbst decken zu können, wird in der zentralen „Grünen Mitte“ gemäß § 9 Abs. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kindertagesstätte“ festgesetzt.

3.2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der als WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Somit wird innerhalb der für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Baugebiete an den inneren Erschließungsschleifen u.a. die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert. Damit dient diese Festsetzung dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zur Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit auch der Begrenzung der Verkehrserzeugung bei. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohneinheit zugelassen werden. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um auf besondere familiäre Situationen adäquat reagieren zu können. Durch die Festsetzung kann ausnahmsweise ein Generationenwohnen oder die Aufnahme einer Pflegeperson in einer Einliegerwohnung ermöglicht werden.

3.2.9 Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den geplanten Ausbau des Doppelknotens der L 31/L381/L382/K 14/An der Sandkuhle besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf, der außerhalb der jetzigen Verkehrsflächen liegt und in das Plangebiet hineinreicht. Diese Flächen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Zur Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre auf den Landesstraßen werden entlang der Landesstraßen und im Bereich der Anbindung der Planstraße an die L 31 Zufahrten ausgeschlossen. Diese Bereiche werden ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Darüber hinaus werden die im Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebene Anbaubeschränkungszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die übrigen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebietes und werden gemäß dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt. Die Haupteerschließung mit den Anbindungen an die L 31 und L 381 - inkl. des zur Anbindung an die L 381 erforderlichen Teilabschnittes der Straße „Gilleshütte“ - werden entsprechend des geplanten Ausbaus im Trennprinzip als Verkehrsfläche festgesetzt. In den dargestellten Sichtfeldern ist die Anpflanzung von sichtbehindernden Gehölzen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit auf den Verkehrsstraßen unzulässig. Die inneren Erschließungsschleifen werden im Mischprinzip als Wohnstraßen ausgebaut und dementsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Zur Sicherstellung der Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Fuß- und Radwege werden von den Wohnstraßen ausgehende Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die wichtige fußläufige Anbindung im Nordosten an die L 381 ist in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, genauso wie sonstige Fuß- und Radwege, zulässig. Dies wird über eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt. Auf eine separate planungsrechtliche Festsetzung wird jedoch verzichtet, da die genaue Lage erst im Rahmen der konkreten Ausbauplanung feststeht. Zur Sicherstellung der städtebaulich wünschenswerten fußläufigen Querverbindungen zwischen den einzelnen Baufeldern werden diese als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußwege“ festgesetzt. Damit die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer aus dem Plangebiet sichergestellt

werden kann, wird im südwestlichen Bereich ein Leitungsrecht zu der dort geplanten Pumpstation zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

3.2.10 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Damit das Entwässerungskonzept (siehe Kapitel 3.6) umgesetzt werden kann, ist im Südwesten des Baugebietes, unmittelbar an der Straße „Gilleshütte“, die Errichtung einer Pumpstation erforderlich. Die Fläche für die Pumpstation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser/Pumpstation“ planungsrechtlich gesichert.

Trafostation

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Strom ist die Errichtung einer Trafostation im Zentrum des Plangebietes erforderlich. Dementsprechend wird im Bereich der „Grünen Mitte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

3.2.11 Bodenschutz

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet zu minimieren, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die innerhalb der öffentlichen Grünflächen anzulegenden Wege sowie die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußwege“ und „Fuß- und Radwege“ mit wasserdurchlässigen Materialien (Wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Schotter- bzw. Kiesflächen) herzustellen sind. Hiervon ausgenommen sind die mit F+R1 gekennzeichneten Verkehrsflächen, da hier eine leistungsfähige und für den Radfahrer witterungsunabhängige komfortable Wegeverbindung angeboten werden soll. Diesem Zweck und der flexiblen Gestaltung der Aufenthaltsbereiche in den öffentlichen Grünbereichen dient auch die Zulässigkeit von sonstigen Pflasterflächen in den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Lärmschutzwall“ und „Parkanlage“.

3.2.12 Grünflächen

Zur Gewährleistung der angemessenen Ausstattung des neuen Wohnquartiers mit öffentlichen Grün- und Freiflächen werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs mehrere öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Qualitäten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die „Grüne Mitte“ dient als zentraler Grünzug unterschiedlichen Aktivitäten und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Neben Kinderspielbereichen sind hier auch Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen, wie z.B. kleine Platzbereiche mit Bänken oder freizeitsportorientierte Kleinanlagen (Boule-Platz, Tischtennisplatten etc.) zulässig. Den Nutzungen entsprechend wird die Fläche mit Landschaftsrasen eingesät. Notwendige Wege und Platzbereiche sollen überwiegend mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden (siehe auch Kapitel 3.2.11). Zur Freihaltung der Blickbeziehung in Richtung Westen zur freien Landschaft wird die Fläche weitgehend von dichten blickbehindernden Gehölzstrukturen frei gehalten. Einzelne Gehölze und Gehölzgruppen sind jedoch zur Gliederung der Freifläche zulässig.

Der nördliche, sich parallel zur L 381 erstreckende Grünzug dient als modellierter Landschaftsraum dem Schutz vor dem Verkehrslärm der L 381 und der gestalterischen Trennung zu den weiter nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Dementsprechend wird für diese öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt. Die Herstellung von Fuß- und Radwegen ist zur Schaffung der erforderlichen Verbindungen zu der L 381 zulässig. Darüber hinaus dienen die Fußwege in der Grünfläche auch der Nutzung als unmittelbar dem Wohnquartier zugeordneten Naherholungsraum. Im Südwesten der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ wird der umgebende

Landschaftsraum als reiner Lärmschutzwall weitergeführt. Der Lärmschutzwall wird durch Anpflanzung mit Gehölzgruppen auch den gestalterischen Ansprüchen einer ansprechenden Eingrünung gerecht. Eine Kombination aus Wall und Wand ist zulässig. Durch die vorgesehene Bepflanzung der Wand mit Rankpflanzen und der übrigen Begrünung des Walles mit Bäumen und Sträuchern ist eine angemessene gestalterische Einbindung in die Umgebung sichergestellt.

Die wichtige fußläufige Verbindung von der Innenstadt zur Niers-Aue wird von einer 5 m breiten Grünfläche flankiert. Durch die Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ wird der schon östlich der L 31 vorhandene Grünzug gestalterisch fortgesetzt. Die Fläche wird als offener Grünraum mit Landschaftsrasen und einzelnen Bäumen ohne Unterbewuchs gestaltet.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ sind parallel zu der Haupterschließung zur Straße „Gilleshütte“ im Bereich der nördlich anschließenden Fläche für die Landwirtschaft und entlang des nordwestlich geplanten Fuß- und Radweges vorgesehen. Die Flächen werden mit Landschaftsrasen eingesät und teilweise mit Bäumen bepflanzt (siehe Kapitel 3.2.13).

Die angemessene freiraumplanerische Ausstattung der öffentlichen Grünflächen wird durch die vorgegebenen Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzlisten sichergestellt. Zu den vorgenannten Grünflächen wurde darüber hinaus eine konkrete Freiraumplanung erarbeitet, die auch Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Auf Grundlage dieser Freiraumplanung ist vor Umsetzung des Vorhabens dem Amt 61 – Naturschutz, Landschaftspflege und Grundwasser der Stadt Korschenbroich ein begrünungsplan vorzulegen. Die Maßnahmen auf den Flächen dienen auch dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

3.2.13 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus folgende grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen:

- Zur Freiflächengestaltung und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation wird festgesetzt, dass innerhalb der Platzbereiche in den Erschließungsschleifen jeweils ein Baum und entlang der Haupterschließung eine Baumreihe gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden muss.
- Zur gestalterischen Aufwertung und der Schaffung einer repräsentativen Eingangssituation entlang der L 31 ist auf einem 10 bis 15 m breiten Streifen die Herstellung einer offenen Grünfläche mit Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen.
- Der gestalterischen Einbindung der Garagen, die mit ihrer Längsseite an Erschließungsflächen grenzen, dient die Pflicht zu deren Eingrünung durch Hecken oder der Bepflanzung mit Kletterpflanzen.
- Darüber hinaus ist entlang der aus dem Plangebiet herausführenden Fuß- und Radwege und entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ auf Seiten der dort angrenzenden privaten Baugrundstücken eine einreihige Hecke anzupflanzen. Dies dient der gestalterischen Aufwertung der Wegeverbindungen.
- Damit die Gehölzstrukturen auf der landwirtschaftlichen Fläche im Nordwesten des Plangebietes dauerhaft erhalten bleiben, werden diese planungsrechtlich gesichert

Die Sicherstellung einer angemessenen freiraumplanerischen Ausstattung erfolgt, wie bei den öffentlichen Grünflächen, durch Vorgabe der Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzlisten.

3.2.14 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in einer Öko-Bilanz errechnete Defizit von 130.438 Wertpunkten muss auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Dementsprechend werden die bereits durchgeführten Maßnahmen (Aufforstung einer Ackerfläche mit Ausbildung eines Waldsaumes und Waldblößen) auf einer Fläche des Öko-Kontos des Rhein-Kreis Neuss am nordöstlichen Ortsausgang des Stadtteils Korschenbroich (zwischen der Eisenbahnstrecke Mönchengladbach – Neuss im Süden, Waldflächen im Osten, Ackerflächen im Norden und einem parallel zur Straße „An der Insel“ verlaufenden Wirtschaftsweg im Westen) als Ausgleich in Höhe des errechneten Defizites den Flächen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

3.2.15 Immissionsschutz

Wie unter Kapitel 2.8.7 der Begründung erläutert, ist das Plangebiet durch Verkehrslärm von den nördlich und südlich angrenzenden Landesstraßen L 381 und L 31 sowie dem nördlich der L 381 gelegenen gewerblichen Bauflächen vorbelastet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Einwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Errichtung von zwei 2 bzw. 3 m hohen Lärmschutzwänden an den nordwestlich gelegenen Bauflächen und des ca. 5 m hohen Lärmschutzwalles entlang der L 381 und der ca. 6 m hohen Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand entlang der L 31 (bis zum geplanten Anschluss der inneren Haupterschließung an die L 31) festgesetzt. Die Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen vor einer Bebauung des Plangebietes wird über den mit dem Erschließungsträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Die ebenfalls mit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme gleichzusetzende Errichtung einer geschlossenen Gebäudefront im weiteren südlichen Verlauf der L 31 ist erforderlich um die unmittelbar westlich anschließenden Baufelder vor unangemessenen Lärmbelastungen zu schützen. Daher ist die Nutzung zu Wohnzwecken der Bebauung innerhalb der betroffenen, mit WA 3a bzw. WA 3b und 4b gekennzeichneten Baufelder nur zulässig, wenn die Bebauung innerhalb der mit 1 im Kreis bzw. 2 im Kreis gekennzeichneten Baufelder errichtet wurde. Die Maßnahme wird planungsrechtlich über eine aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gesichert. Darüber hinaus muss der dauerhafte Fortbestand der „Riegelbebauung“ hinreichend gesichert werden. Dies soll über entsprechende vertragliche Regelungen und/oder durch Eintragung von Baulasten im Rahmen des Umlegungsverfahrens erfolgen (siehe hierzu auch Hinweis im Kapitel 3.4).

Trotz der vorgenannten Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz ergeben sich in den Randbereichen zu den relevanten Lärmquellen noch geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. In diesen Bereichen ist daher als passive Schallschutzmaßnahme die Festsetzung der Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechend der DIN 4109 erforderlich. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ergibt sich auch an der lärmzugewandten Seite (in Richtung Osten zur L 31) der „Riegelbebauung“. Dort ist, aufgrund der Nähe zur Straße, als passive Schallschutzmaßnahme die Festsetzung der Lärmpegelbereiche V entsprechend der DIN 4109 erforderlich. Durch die Auswahl entsprechend schalldämmender Außenbauteile können trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden. Da dies jedoch nicht für die Außenwohnbereiche zur lärmzugewandten Seite sichergestellt werden kann, sind Balkone, Loggien und Terrassen in Richtung der L 31 nicht zulässig. Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, Aufenthalts- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Da das Wohnquartier zur L 31 in Richtung Innenstadt eine räumliche Kante durch eine repräsentative Bebauung erhalten soll, wird an dieser Stelle auf eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Walles oder Wand verzichtet. Aktiver Lärmschutz zum Schutz dieser Bebauung wäre aufgrund der erforderlichen Höhe einer Lärmschutzwand mit unverhältnismäßig hohem

Kostenaufwand verbunden. Entlang der L 31 als eine der Hauptzufahrtsstraßen zum Ort soll eine durchgehende Einrahmung durch Lärmschutzwände/-wälle vermieden werden.

Um eine ausreichende Lüftung von Schlafräumen nachts bei geschlossenen Fenstern sicher stellen zu können, wird festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer, die Fenster aufweisen, die nachts mit Pegeln oberhalb von 45 dB(A) belastet sind, mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet oder mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen installiert werden. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen zu der Gestaltung der Vorgartenbereiche sowie der äußeren Form und Gestaltung der Baukörper weiterzuführen und den zukünftigen Bauwilligen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes zu geben. Die Festsetzungen werden auf das notwendige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt.

3.3.1 Vorgartenzone, Einfriedungen und Eingrünung Abfallsammelbehälter

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Einfriedungen, Begrenzung des Versiegelungsgrades der Vorgärten und Eingrünung von Abfallsammelbehältern tragen zu einem harmonischen, städtebaulich ansprechendem Bild im öffentlichen Raum bei. Gleichzeitig werden dadurch die gewünschten Blickbeziehungen freigehalten. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sind aus gestalterischen Gründen bei einer Höhe zwischen 1 und 2 m als Hecke oder als lichter, mit Kletterpflanzen begrünter Metall- oder Maschendrahtzaun oder straßenseitig begrüntem Holzzaun auszugestalten.

3.3.2 Fassadengestaltung

Mit der Festsetzung zu den Außenfassadenmaterialien und deren Farbgebung wird sichergestellt, dass sowohl Gebäude mit einer ortstypischen als auch Gebäude mit einer modernen Fassadengestaltung im harmonischen Einklang miteinander errichtet werden können. Dementsprechend werden rote bis braune Verblendmauerwerke, Holzfassaden in natürlichen Holzfarbtönen und moderne weiße bis grauweiße Putzfassaden, die zur Verhinderung einer Patina-Bildung mit genau definierten Edelputzen zu versehen sind, zugelassen.

3.3.3 Dachmaterial, Dachfarbe und Dachform

Zu einem harmonischen, städtebaulich ansprechendem Bild im öffentlichen Straßenraum sollen auch die Vorgaben zum Dachmaterial, Dachfarbe und Dachform beitragen. Für das gesamte Wohnquartier werden deshalb ausschließlich die in Korschenbroich überwiegend verwendeten grauen, anthrazitfarbenen und schwarzen nicht glänzenden Ton-, Schiefer oder Betonsteinpfeifen zugelassen. Dem Ziel der Schaffung harmonischer Straßenräume dient auch die Festsetzung der jeweils Straßenraumbezogenen Dachformen. Dies bedeutet, dass auf beiden Seiten einer Straße Gebäude mit gleichen Dachformen, entweder mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30 bis 45° oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern, errichtet werden müssen. Lediglich in ausgewählten Baufeldern, die an rechtwinkligen Straßenbiegungen liegen, dürfen Gebäude mit der vermittelnden Zeltdachform errichtet werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Dachbegrünungen unterstützen die ökologische Vielfalt im Plangebiet und die gewünschte Durchgrünung.

3.3.4 Dachgaube und Zwerchhaus

Die Festsetzungen zu der Begrenzung der Anzahl und der Größe von Dachgauben und Zwerchhäuser verhindern, eine zu stark bewegte Dachlandschaft, die das harmonische Gesamterscheinungsbild des Wohnquartiers nachteilig beeinträchtigen könnte.

3.3.5 Profil- und Fassadengleichheit

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild von Doppel- und Reihenhäusern wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese mit einheitlicher Sockel-, Trauf- und Firsthöhe zu errichten sind.

3.4 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Als Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden die unter Kapitel 2 erläuterten wesentlichen Vorbelastungen und Rahmenbedingungen aufgenommen. Dies sind im Einzelnen:

- Kennzeichnung der Flächen, in denen humose Böden auftreten.
- Nachrichtliche Übernahme der Anbaubeschränkungszone entlang der Landesstraßen.
- Nachrichtliche Übernahme der für das Plangebiet geltenden Wasserschutzzone.
- Hinweise zu den archäologischen Fundstellen und zum Umgang beim Entdecken von Bodendenkmälern.
- Hinweise zum Lärmschutz (siehe auch Kapitel 3.2.15).
- Hinweis auf die Grundwasserverhältnisse.
- Hinweis auf den Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der städtischen Entwässerungssatzung.
- Hinweis auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone.
- Hinweis auf Kampfmittel im Plangebiet.
- Hinweis auf die Anzeigepflicht bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten und den Umgang mit Mutterboden.
- Hinweis auf die Vorbelastung durch Fluglärm.
- Hinweis auf die frei zuhaltenden Sichtfelder an den Einmündungen zu den Landstraßen (siehe auch Kapitel 3.2.9)
- Hinweis auf Maßnahmen zum Artenschutz.
- Hinweise zum Natur- und Umweltschutz (siehe auch Kapitel 3.2.12).
- Hinweis auf die Vermeidung von Belastungen durch haustechnische Anlagen.

3.5 Erschließung

Die Hauptanbindung des neuen Wohnquartiers erfolgt sowohl von der östlich gelegenen L 31 als auch von dem westlich gelegenen Knotenpunkt L 381, der über die Straße „Gilleshütte“ zu erreichen ist. Im Rahmen der im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im November 2015 durchgeführten Verkehrsuntersuchungen wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Anbindungen auf das angrenzende übergeordnete Straßennetz ermittelt. Grundlage der Untersuchungen ist der Prognose-Fall 2025, der sowohl siedlungsstrukturelle als auch infrastrukturelle Änderungen im Raum Mönchengladbach und Korschenbroich berücksichtigt. Dabei wurde auch der leistungsfähige Ausbau des Doppelknotens L31/L 381/ L 382/ K

14/“An der Sandkuhle“ als Voraussetzung zugrunde gelegt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Doppelknotens werden derzeit durch die Stadt Korschenbroich geschaffen. Der zuständige politische Ausschuss hat hierzu im September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/40 beschlossen. Die Untersuchungen, die im Rahmen des im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachten durchgeführt wurden, ergaben, dass unter Berücksichtigung des Ausbaus des Doppelknotens über die beiden neuen voll ausgebauten Knotenpunkten (mit Linksabbiegespuren auf den Landstraßen zur Sicherstellung aller Fahrbeziehungen) L31/Planstraße und L381/„Gillesshütte“ eine leistungsfähig Anbindung des Plangebietes ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre auf den Landesstraßen möglich ist. Voraussetzung hierfür ist eine Optimierung der bestehenden Signalisierung an dem Knoten L 31/“An der Sandkuhle“. Durch diese Optimierung können die Rückstaulängen auf der L 31 erheblich reduziert werden. Damit ist die im Bebauungsplan festgesetzte Lage der Anbindung an die L 31 im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit umsetzbar. Die Anbindungen des Plangebietes an die L 31 und über die „Gillesshütte“ an die L 381 erreichen gemäß den Untersuchungen eine gute Verkehrsqualität. Die Leistungsfähigkeit des Doppelknotens erreicht, genauso wie im Planfall ohne neues Wohnquartier, eine ausreichende Verkehrsqualität. Da die Erschließung eines Teilgebietes des neuen Wohnquartiers vor der Fertigstellung des Doppelknotens L31/L 381/ L382/ K 14/“An der Sandkuhle“ umgesetzt wird, wurde in einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung (Juli 2016) untersucht, ob durch die zusätzlichen Verkehre aus dem Baugebiet mit einer Verschlechterung der derzeit bestehenden Verkehrsqualitäten zu rechnen ist. Dabei wurde konservativ davon ausgegangen, dass in dieser Phase der erste Bauabschnitt des Plangebietes (innerhalb von ca. 5 bis 10 Jahren) mit ca. 225 Wohneinheiten realisiert wird. Für diesen Fall wurden lediglich an dem Knotenpunkt L 31/L 382/ „An der Sandkuhle“ in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden für einzelne Abbiegebeziehungen nicht ausreichende Verkehrsqualitäten (QSV E bzw. F) ermittelt. Diese nicht ausreichenden Verkehrsqualitäten bestehen jedoch schon im jetzigen Ausbaustand des Doppelknotens. Die übrigen Knotenpunkte sind leistungsfähig. Die durch die Errichtung des Wohnquartiers generierten Verkehre tragen somit nicht zu einer Verschlechterung der bestehenden Verkehrsqualitäten bei. Auf Grundlage der Untersuchungen wurde ebenfalls festgestellt, dass auf die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der L 381/„Gillesshütte“ verzichtet werden kann, solange die für einen Vollausbau der Einmündung erforderlichen Grundstückserwerbe, nicht getätigt werden können. Die dabei entstehende geringere Qualität für den auf die L 381 einbiegenden Verkehr, führt nicht zu einer unzulässigen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Knotens. Eine Vorabstimmung zu den verkehrlichen Belangen und Auswirkungen auf die Landesstraßen hat bereits mit Straßen NRW stattgefunden.

Von dem neuen Knotenpunkt an der L 31 werden zwei Haupterschließungsstraßen, die die zentrale Grünfläche begrenzen, nach Westen zum Gebietsrand des neuen Wohnquartiers geführt, wo beide Straßen zusammengeführt werden und an die Straße „Gillesshütte“ angebunden werden. Entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung werden diese beiden Straßen im Trennprinzip ausgebildet, wobei jeweils auf der Seite zur Grünfläche auf die Anlage eines separaten Gehweges verzichtet werden kann. Die Haupterschließung wird mit einer Gesamtbreite von 8,0 m - 5,5 m Fahrbahn und 2,5 m Gehweg (einseitig) - geplant. Die von den Haupterschließungsstraßen abgehenden Wohnstraßen werden als Mischflächen hergestellt. Deren geplante Breite von 6,5 m sichert ein gefahrloses Nebeneinander des individuellen Kraftfahrzeugs- und Fußgängerverkehrs. Über die Wohnstraßen werden Schleifenerschließungen gebildet, die jeweils zwei kleine Aufweitungen erhalten, die neben Stellplätzen auch mit einem Baum und Bänken zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes ausgestattet werden sollen.

Der öffentliche ruhende Verkehr wird im Bereich der südlichen Haupterschließungsstraße als Längsparker entlang der „Grünen Mitte“ über deren gesamte Länge untergebracht. Innerhalb der Erschließungsschleifen können öffentliche Stellplätze auf der Mischfläche und den Platzbereichen in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Energieversorgung / Internet

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die geplante Erschließungsstraßen an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen der Landesstraßen und der Straße „Gilleshütte“ angeschlossen werden. Die Stadt ist bestrebt, im gesamten Stadtgebiet eine Versorgung mit breitbandigen Internetanschlüssen sicher zu stellen. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Leitungsverlegung schon im Vorfeld der Bebauung des neuen Wohngebietes im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen gewünscht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird frühzeitig Kontakt mit den örtlichen Leitungsbetreibern aufgenommen.

3.6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, das im Rahmen der Gebietserschließung erstellt wird.

In Abstimmung mit dem städtischen Abwasserbetrieb wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Das Schmutz- und das Regenwasser werden getrennt über das neu zu verlegende Kanalnetz in den geplanten inneren Erschließungsstraßen zu einem Pumpwerk geleitet, das im äußersten südwestlichen Bereich des Baugebiets angeordnet wird. Von hier aus wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung, die in dem zur Innenstadt verlaufenden Fußweg bzw. in die parallel geplante Grünachse gelegt wird, dem südöstlich gelegenen öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt und anschließend weiter zur Kläranlage abgeleitet.

Das Regenwasser wird von dem Pumpwerk zum südwestlich gelegenen Hochwasserrückhaltebecken (HRB) an der Niers gepumpt und von da aus gedrosselt in die Niers eingeleitet. Zur Errichtung des erforderlichen Speichervolumens von ca. 3.000 cbm ist in dem vorhandenen HRB ein Zwischendamm mit einer Ablaufführung mit Rückschlagklappe zu errichten. Die vorgesehene Mitbenutzung des HRB als Regenrückhaltebecken (RRB) zur Zwischenspeicherung und Drosselung der Niederschlagsabflüsse des geplanten Wohnquartiers wurde bereits mit dem hierfür zuständigen Niersverband abgestimmt. Zur Begrenzung der Förderleistung des Regenwasserpumpwerkes ist im neuen Wohnquartier ein Rückhaltevolumen in Form von Staukanälen in den Haupterschließungsstraßen und der südwestlichsten Wohnstraße zu schaffen. Durch die unmittelbare Zuführung des Regenwassers in die Niers wird der gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) bestehenden Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist, entsprochen.

3.6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Wohngebäude stehen ausreichend Flächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung.

3.6.4 Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Korschenbroich wird durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches – DVWG - sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.7 Umweltbelange, Klima, Natur und Landschaft

Das BauGB integriert die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher im weiteren Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. In dem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zu den im Umweltbericht zu beschreibenden und zu bewertenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gehören u.a. die nach § 1 a BauGB zu ermittelnden Umweltbelange. Der Umweltbericht wird ein gesonderter Bestandteil (Teil B – Umweltbericht) dieser Begründung.

3.7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu den zu ermittelnden Umweltbelangen zählt die Eingriffs-, Vermeidungs- und Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Als Eingriff in die Natur und Landschaft ist insbesondere die Versiegelung durch den Bau der Verkehrsflächen und der Gebäude auf den ausgewiesenen Bauflächen inklusive der damit einhergehenden zusätzlichen Versiegelung durch Nebenanlagen, Terrassen und Zuwegungen zu sehen. Durch die vorgesehene Herstellung der öffentlichen Grünbereiche kann nur ein Teil des naturschutzrechtlichen Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Die restliche Kompensation in Höhe von 130.438 Wertpunkten muss auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Dementsprechend werden die bereits durchgeführten Maßnahmen (Aufforstung einer Ackerfläche mit Ausbildung eines Waldsaumes und Waldblößen) auf einer Fläche des Öko-Kontos des Rhein-Kreis Neuss am nordöstlichen Ortsausgang des Stadtteils Korschenbroich als Ausgleich den Flächen innerhalb des Plangebietes zugeordnet (siehe auch Kapitel 3.2.14).

3.7.2 Artenschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen auf dem derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzten Bereich potentielle Lebensräume für Tiere verloren. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde daher bereits im Jahr 2015 eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen wurden im Plangebiet 9 planungsrelevante Vogelarten und 5 Fledermausarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum als Nahrungshabitat nutzen. Brutvorkommen konnten nicht nachgewiesen werden. Lediglich für die Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Spalten in Gehölzen oder den wenigen vorhandenen baulichen Anlagen als Sommerquartier genutzt werden. Im nahen Umfeld bestehen aber ausreichend gleichartige Strukturen, die als Ersatz genutzt werden können.

Insgesamt ist eine Betroffenheit der vorgenannten Arten und anderer sogenannter planungsrelevanter Arten durch das Planvorhaben sowie sonstige Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege-Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, derzeit nicht erkennbar. Voraussetzung ist jedoch, dass zum Schutz wildlebender Tiere Rodungsarbeiten und der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Brutzeiten der Tiere stattfinden. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7.3 Immissionsschutz

Im Stadtgebiet befinden sich keine Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung. Wie unter Kapitel 2.2.13 erläutert, können im Plangebiet unter Berücksichtigung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.7.4 Klima

Bei der Vorhabenrealisierung ist die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Die Bauherren haben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wie sie die Vorgaben der EnEV einhalten. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine weitergehenden Vorgaben macht.

3.8 Flächenbilanzierung

Nutzungsart	Flächengröße in ha	in %
Wohnbaufläche (WA)	11,85 ha	55,5 %
- davon Pflanzbindungen	- 0,20 ha	- 0,9 %
Gemeinbedarf	0,20 ha	0,9 %
Verkehrsfläche	2,66 ha	12,5 %
- Straßenverkehrsfläche	- 0,98 ha	- 4,6 %
- Verkehrsberuhigte Bereiche	- 1,51 ha	- 7,1 %
- Fuß- und Radwege	- 0,10 ha	- 0,5 %
- öffentliche Parkplatzfläche	- 0,07 ha	- 0,3 %
Öffentliche Grünfläche	2,45 ha	11,4 %
- Landschaftsgrün	- 1,48 ha	- 6,9 %
- Parkanlage	- 0,67 ha	- 3,1 %
- Grünachse	- 0,20 ha	- 0,9 %
- Begleitgrün	- 0,02 ha	- 0,1 %
- Spielplatz	- 0,08 ha	- 0,4 %
Ackerfläche	4,18 ha	19,6 %
Entsorgungsfläche	0,02 ha	0,1 %
Plangebiet	21,36 ha	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

3.9 Realisierung der Planung

Die Planung soll mit Hilfe des Korschenbroicher Baulandmanagements realisiert werden. Hierzu wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag mit dem potentiellen Erschließungsträger geschlossen. Die Bodenordnung erfolgt über ein Umlegungsverfahren.

3.10 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschenbroich entstehen im Rahmen des Baulandmanagements Kosten für die Erschließung und den Ausgleich. Hierzu werden städtebauliche Verträge geschlossen, die

die Kostenverteilung regeln. Verteilt werden die Kosten für die Planung, die Erschließung und den erforderlichen Ausgleich im Rahmen des Korschenbroicher Baulandmanagements.

3.11 Gutachten

Im Rahmen der bisherigen Planungen zu dem Bebauungsplan Nr. 10/37 wurden folgende Gutachten erstellt:

- Abschlussbericht zur qualifizierten Prospektion (PR 2010/0500), archaeologie.de, Duisburg, Juli 2011
- Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung (OV 2016/1002), archaeologie.de, Duisburg, April 2016
- Zwischenbericht zur Prospektion, Schritt 1: Geoarchäologische Sondagen (PR 2015/1950), Goldschmidt, Düren, Dezember 2015
- Prospektion (PR 2016/0708) – Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse, Goldschmidt, Düren, März 2016
- Abschlussbericht (PR 2015/1950; PR 2016/0708), Goldschmidt, Düren, Mai 2016
- Erschließungsmaßnahme Korschenbroich, Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten, Dr. Tillmanns Partner GmbH, Bergheim, 19.08.2014
- Fachbeitrag zur Artenschutzvorprüfung, Bebauungsplan 10/37 „Erweiterung Wohngebiet Gilleshütte“, Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, Düsseldorf, September 2015
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Korschenbroich–West“, BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, November 2015
- Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „An der Niers-Aue“ (ehemals Korschenbroich-West“), BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, Juli 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 10/37 Korschenbroich-West „An der Niersaue“, TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 16.09. 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 10/37, Korschenbroich-West „An der Niersaue“ (ehemals „Gilleshütte“), Hier: Ergänzung bezüglich der Geräuschemissionen aus Hahnenkrähen, Landwirtschaftlicher Betrieb Gillehüte 71 (Stellungnahme TAC 2742-16-3), TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 10.10.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 10/37, Korschenbroich-West „An der Niersaue“ (ehemals „Gilleshütte“), Hier: Ergänzung bezüglich der Geräuschemissionen eines Abwasserpumpwerkes im Plangebiet (Stellungnahme TAC 2742-16-4), TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 19.12.2016
- Erläuterungen zum Entwässerungskonzept – Erschließung des Baugebiets „An der Niers-Aue“ in Korschenbroich, Ingenieurbüro für Bauwesen Schmidt GmbH, Honnef, September 2016
- Landschaftspflegerischer Gestaltungsplan (Lageplan und Geländeschnitte) zum Bebauungsplan Nr. 10/37 „An der Niersaue“, Landschaft!, Aachen, August 2016
- Ökologische Bilanz zum Bebauungsplan Nr. 10/37 „An der Niers-Aue“, 3D Architekten und Stadtplaner, Aachen, 26.09.2016
- BV Korschenbroich-West, BP Nr. 10/37 „An der Niersaue“ (FNP, 95.Änd.), Ergänzende Bodenuntersuchungen, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 15.12.2016

4 Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

4.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf, 2000 (Aktualisierung 2011).
- Geologischer Dienst NRW (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zur DIN 4149
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss. Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Pestel Institut für Systemforschung e.V., Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Korschenbroich bis zum Jahr 2020, Hannover, 2008, im Auftrag der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (1982):Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (2005): Stadtentwicklungskonzept 2004-2015.

4.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, o. M.	10
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, o. M.	11
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Teilbereich III Meerbusch / Kaarst / Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss, o. M.....	12
Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und des Planumfeldes, Oktober 2015, o. M.....	13
Abbildung 6: Darstellung der archäologischen Elemente, LVR, 2009, o. M.	15
Abbildung 7: Darstellung der Konfliktbereiche (archäologische Fundstellen), LVR, 2016, o. M.	16
Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss, Zugriff über Grappa/online am 08.10.2015, o. M.	18
Abbildung 9: Luftbildauswertung, Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 16.06.2016, o. M.	19
Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet, 2016, 3D Architekten und Stadtplaner, o. M.	22

4.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	35
--------------------------------	----