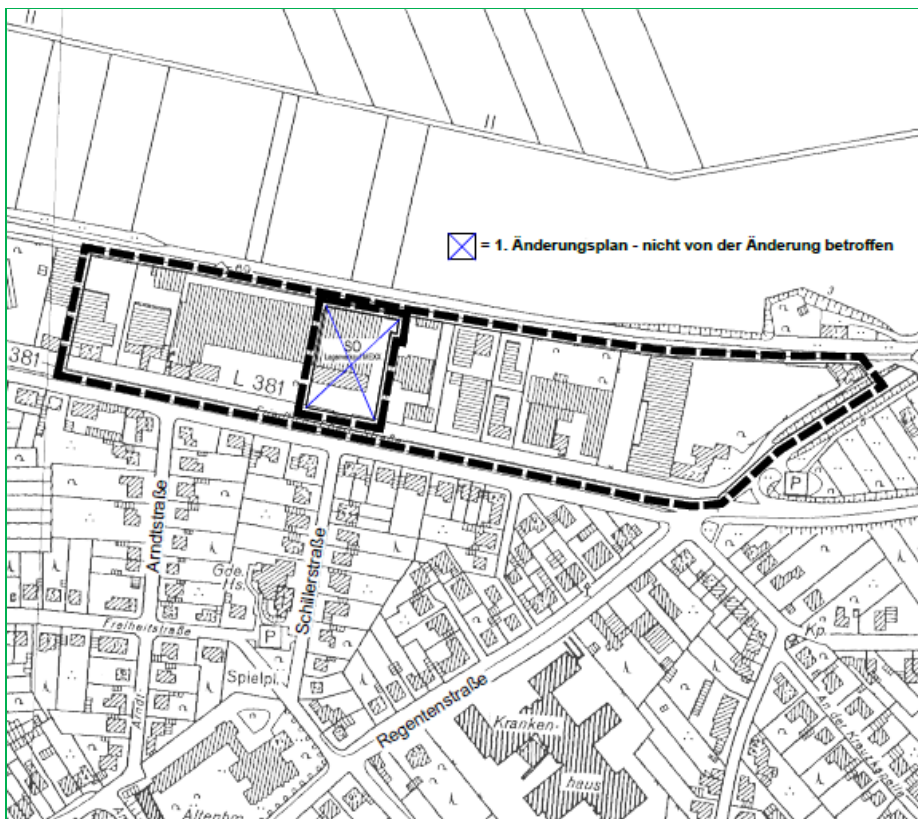


4. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 10/18

„Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“

Abbildung 1: Übersichtsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/18
„Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße - Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.



Begründung

28.03.2019

Bearbeitung:

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich

Entwurf

Verfahrensstand:

Offenlage

Inhaltsverzeichnis

4. Änderung des Bebauungsplans Nr 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“	1
Begründung.....	1
1 Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und –erfordernis	3
1.2 Alternativenprüfung.....	3
1.3 Aufstellungsverfahren	4
1.4 Gesetzliche Grundlagen.....	5
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	5
Abb. 2 – Auszug aus der Katasterkarte des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab	6
1.6 Übergeordnete Planung	6
1.6.1 Regionalplan	6
1.6.2 FNP.....	7
1.6.3 Landschaftsplan.....	7
1.6.4 Fachplanungen	7
1.7. Räumliche und Strukturelle Situation	8
1.7.1 Lage im Gemeindegebiet.....	8
1.7.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht	8
1.7.3 Eigentumsverhältnisse.....	8
1.7.4 Umfeld Plangebiet	8
1.7.5 Anbindung	8
1.7.6 Immissionsschutz	8
1.7.7 Altlasten/Bodenschutz	8
1.7.8 Geophysik	8
1.7.9 Grundwasser	9
1.7.10 Kampfmittel.....	9
2 Inhalt B-Plan	9
2.1 Grundzüge und Ziele der Planung.....	9
2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2.2.1 Art der Nutzung	10
2.2.2 Geltungsbereich	11
2.3 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
2.4 Erschließung	11
2.5 Ver- und Entsorgung.....	11
2.6 Umweltbelange, Natur und Landschaft.....	11
2.6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
2.6.2 Artenschutz	11
2.6.3 Baumschutzsatzung	11
2.6.4 Klimaschutz/Energieeinsparung	12
2.7 Haushaltswirksamkeit der Planung	12
3. Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	13
3.1 Literaturverzeichnis	13
3.2 Abbildungsverzeichnis	13
4 Anlage Protokoll Artenschutzprüfung	14

1 Einleitung

Am 31.08.2017 wurde gemäß § 60 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom Bürgermeister der Stadt Korschenbroich, dem Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege sowie einem Ratsmitglied per Dringlichkeitsentscheidung der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“ gefasst.

Ziel der Planung ist die Feinsteuerung von Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“ im Stadtteil Korschenbroich liegt seit Ende Juni 2017 eine Bauvoranfrage zur „Schaffung von Räumen zur Erbringung sexueller Dienstleistungen“ vor. Auf dem Antragsgrundstück ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das Gewerbebetriebe aller Art zulässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten lediglich feinsteuernde Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Da es sich bei dem Vorhaben laut anerkannter Rechtsprechung um einen Gewerbebetrieb handelt, wäre es planungsrechtlich zu genehmigen.

Es steht zu befürchten, dass die im Gewerbegebiet „Friedrich-Ebert-Straße“ vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch die Ansiedlung eines bordellartigen Betriebes zur Abwanderung gedrängt werden, da es durch die einhergehende Niveauabsenkung zu Attraktivitätsverlusten für die klassischen Gewerbebetriebe und zu einer schleichenden Gebietsveränderung kommen kann. Gleichzeitig ist anzunehmen, dass das Miet- und Kaufpreisniveau sich dergestalt entwickelt, dass klassische gewerbliche Betriebe aus Vermarktungsinteressen heraus verdrängt werden und der Standort für weitere bordellartige Betriebe attraktiv wird. Diese Entwicklung lässt sich unter dem Oberbegriff „Trading-Down-Effekt“ zusammenfassen. Die zentrale innerörtliche Lage des Gewerbegebietes „Friedrich-Ebert-Straße“ an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt erfordert einen besonders sensiblen Umgang mit Vergnügungsstätten und Vergnügungseinrichtungen bzw. Betrieben im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe). Eine Prägung durch klassische Gewerbebetriebe und Handel ist für diesen Standort von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Zur Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung und zur Bewahrung der derzeitigen Nutzungsstrukturen sollen durch das Bebauungsplan-Änderungsverfahren im Zuge der Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Im Wesentlichen bleiben der Bebauungsplan und somit auch die Begründung erhalten. Daher wird bezüglich der nicht aufgeführten Punkte auf die Begründungen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“ verwiesen.

1.2 Alternativenprüfung

Eine mögliche Nutzung für das Planungsgebiet könnte alternativ auf Grundlage des bestehenden Baurechts erfolgen. Dies ist jedoch aufgrund des Planungsanlasses nicht möglich.

1.3 Aufstellungsverfahren

Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die bei Durchführung des Bebauungsplans versiegelte Fläche weniger als 20.000 qm beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Zudem muss der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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

Die Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans umfasst die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen. Als Feinsteuerung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Zur Umsetzung der Empfehlungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Korschenbroich von April 2007 wurden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
2. Entsprechend den Empfehlungen im Vergnügungstättenkonzept der Stadt Korschenbroich von Mai 2012 sind Vergnügungstätten im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll erweitert werden. Eine Anpassung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht, daher wird durch die Aufstellung der Änderung keine zusätzliche Fläche versiegelt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Stadtgebiet Korschenbroich und im unmittelbaren Umfeld liegt kein Natura 2000-Gebiet. Es liegen demnach keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Plangebiet oder -umfeld, daher sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu befürchten.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Kriterien für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im beschleunigten Verfahren nicht zu erstellen, ebenso ist keine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
-

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

- Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich Ebert-Straße“ und wird begrenzt:
- Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und die Bahnlinie Aachen -Düsseldorf,
- im Nord-Osten durch die Neusser Straße,
- im Süden durch die L 381(Friedrich-Ebert-Straße) und
- im Westen durch den Bebauungsplan Nr.10/36 „Senioreneinrichtung Am Bahnhof“ .

Die Flurstücke Gemarkung Korschenbroich, Flur , Nr. 22, 368, 367, 253, 362, 361, 373, 333, 334, 325, 326, 377, 342, 343, 344, 190, 195, 267, 355, 356, 345, 346, 347, 348, 351, 352 liegen ganz bzw. teilweise im Plangebiet.



Abb. 2 – Auszug aus der Katasterkarte des Rhein-Kreises Neuss, ohne Maßstab

1.6 Übergeordnete Planung

1.6.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, 2018) weist den Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus.

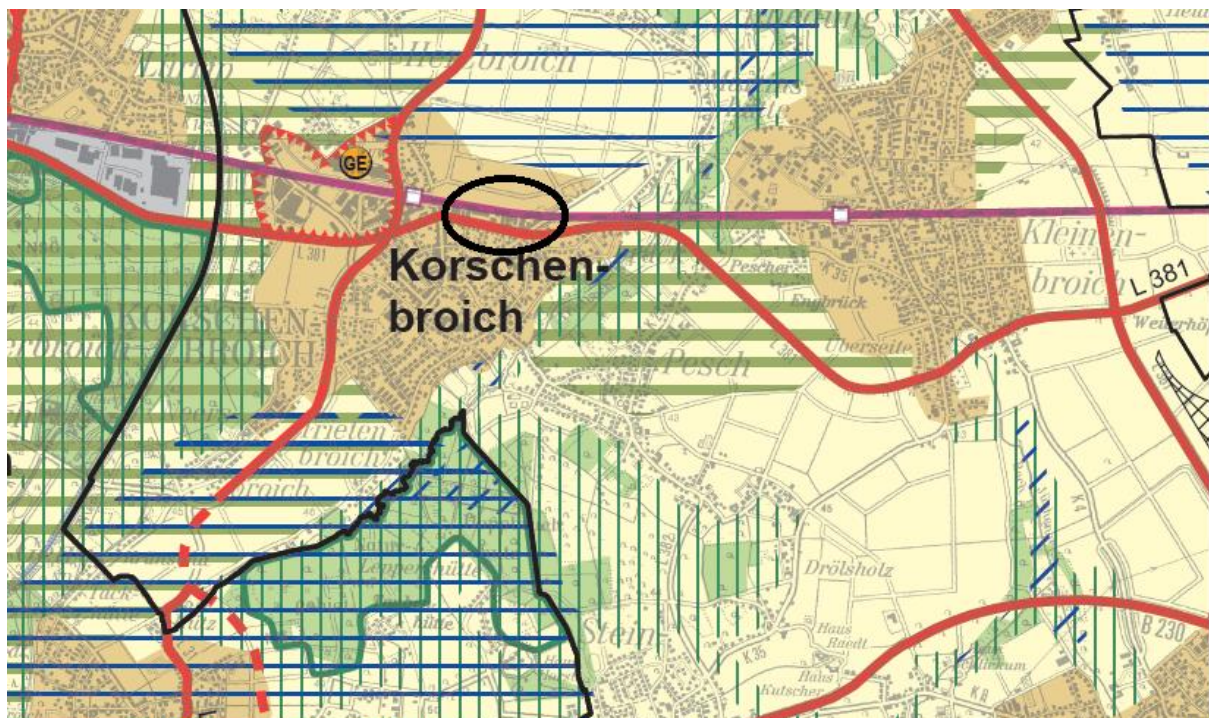


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab.

1.6.2 FNP

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



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

Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

1.6.4 Fachplanungen

a. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Flugplatzbezugspunktes für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach. Es kann zu Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach kommen. An einem in der Nähe des Plangebiets befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 60,7 dB(A) ermittelt.

b. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

c. Anschluss- und Benutzungszwang

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

d. Bundeswehr

Sollte bei baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Bauteile eine Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, sind die Planunterlagen vor Genehmigung der Bundeswehr zuzuleiten.

1.7. Räumliche und Strukturelle Situation

1.7.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Korschenbroich und grenzt unmittelbar an die S-Bahnlinie Aachen-Düsseldorf.

1.7.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Planungsrechtlich gilt der Bebauungsplan Nr. 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“.

1.7.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im Privateigentum.

1.7.4 Umfeld Plangebiet

Im Planumfeld sind Praxis- und Büronutzungen sowie Wohnnutzungen vorhanden. Westlich angrenzend befindet sich ein Seniorenwohnheim.

1.7.5 Anbindung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen erschlossen. In rund 500 m Entfernung liegt der S-Bahnhof Korschenbroich mit Anschluss an Neuss, Düsseldorf und Mönchengladbach. Im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen.

1.7.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Umfeld des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach. Es ist nicht auszuschließen, dass Beeinträchtigungen durch Fluglärm auftreten.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Störfallbetriebes.

1.7.7 Altlasten/Bodenschutz

Die Planänderung, Ausschluss von Nutzungen mit sexuellem Bezug, hat keine Auswirkungen auf bodenrechtliche Belange.

1.7.8 Geophysik

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

1.7.9 Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Beeinflussungen sind nicht auszuschließen.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter

<https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/grundwasser/grundwasserstand/>.

Es wird auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen, dem Einbau von industriellen Nebenprodukten und der Nutzung von Erdwärme für Heizung/Klimaanlagen hingewiesen.

1.7.10 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weitere Angaben zu Kampfmitteln werden nach Offenlage ergänzt.

2 Inhalt B-Plan

2.1 Grundzüge und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist der Ausschluss von Nutzungen, die das Gewerbegebiet „Friedrich-Ebert-Straße“ negativ beeinflussen bzw. negativ beeinflussen können.

Bordelle, bordellartige Betriebe (z.B. Sauna-Clubs, Single-Clubs) sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, werden im Planungsrecht nicht den Vergnügungsstätten zugeordnet. Nach geltender Rechtsprechung werden sie als „gewerbliche Nutzungen eigener Art“ eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig.

Das Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße liegt an einer exponierten Stelle im Stadtgebiet zwischen L 381 und Bahnlinie und wird derzeit mit Anspruch auf eine höherwertige Nutzung und Gestaltung entwickelt. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben kann sowohl die funktionalen und städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Gebietes beeinträchtigen als auch an der zentralen Durchgangsstraße nach Mönchengladbach eine negative Ausformung der Stadteingangssituation zur Folge haben.

Für zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“ im Stadtteil Korschenbroich liegen Bauvoranfragen zur „Schaffung von

Räumen zur Erbringung sexueller Dienstleistungen“ bzw. eines Sauna-Clubs vor. Da noch unbebaute Flächen im Plangebiet bestehen und eine Umnutzung bestehender Gebäude nach der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht ausgeschlossen werden kann, besteht die Gefahr einer Häufung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben in diesem Gewerbegebiet. Hieraus ergibt sich ein entsprechendes städtebauliches Handlungserfordernis, um einen negativen Imagewandel des Gewerbegebietes zu vermeiden. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können im Bebauungsplan modifizierte Festsetzungen über bestimmte Arten von (baulichen) Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen werden.

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans werden nicht überplant.

2.1.1 Trading-Down-Effekt

Da Bordelle und bordellartige Betriebe regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, sind sie geeignet, andere „normale“ Gewerbebetriebe (z.B. handwerkliche Betriebe), für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war, mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Vergnügungsstätten und Vergnügungseinrichtungen bzw. Betriebe im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) können daher zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Darüber hinaus muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes gerechnet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung Bordellen bzw. eine Konzentration bordellartiger Betriebe zu befürchten ist. Als Folge einer solchen Abwertung des Gebietes kann es zu Abwanderungen kommen und das Gebiet für Neuansiedlungen „klassischer“ Gewerbebetriebe unattraktiv machen. Dies kann zu zunehmenden Leerständen führen. Es kann so zu einer massiven Konzentration von Vergnügungseinrichtungen bzw. Betrieben im Erotikgewerbe und einer negativen Milieubildung kommen. Langfristig besteht eine Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur.

Das Zusammenwirken dieser Effekte führt zum so genannten Trading-Down-Effekt und einem erheblichen Imageverfall des Standorts. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Um diesen möglichen Effekt an diesem Standort zu vermeiden, ist der planungsrechtliche Ausschluss bzw. die gebietsverträgliche Begrenzung durch Ausschluss dieser Nutzungen geplant.

Da die zuvor genannten „Vergnügungseinrichtungen im Erotikgewerbe“ - Swinger-Clubs, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind - zu den im Plangebiet bereits ausgeschlossenen Vergnügungsstätten zählen, beschränkt sich die ergänzende Festsetzung auf den Ausschluss der zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählenden Bordellen und bordellartigen Betrieben.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Art der Nutzung

Folgende Festsetzungen werden für das Plangebiet getroffen.

Ausschluss bestimmter Arten allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

„Im Plangebiet sind die gemäß § 8 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig.“

2.2.2 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde gewählt, um eine Entwicklung dem Planungsanlass entsprechend zu ermöglichen.

2.3 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

2.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Stadt ist bestrebt, im gesamten Stadtgebiet eine Versorgung mit breitbandigen Internetanschlüssen sicher zu stellen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird frühzeitig Kontakt mit den örtlichen Leitungsbetreibern aufgenommen.

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Leitungssysteme zur Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch das von der Stadt Korschenbroich beauftragte Unternehmen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Abwassernetz.

2.6 Umweltbelange, Natur und Landschaft

2.6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erfolgt dementsprechend nicht. Gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt.

2.6.2 Artenschutz

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung oder eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht. Daher erfolgt keine zusätzliche Belastung der geschützten Arten. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das entsprechende Artenschutzprotokoll verwiesen.

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

2.6.3 Baumschutzsatzung

Für zur Fällung vorgesehene Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von einem Meter über dem Boden, sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Korschenbroich zu beachten.

2.6.4 Klimaschutz/Energieeinsparung

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.

2.7 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt entstehen Kosten für das Bauleitplanverfahren. Bodenordnende und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

3.1. Literaturverzeichnis

- Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf, Düsseldorf, 2018.
- Erftverband, Hydrologie und Wasserversorgung (1999): Gebiete/ Bereiche mit Flurabständen von 0-3m im Stadtgebiet Korschenbroich, Stand Oktober 1955,
- 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.
- Kreis Neuss (1998): Kataster über Altstandorte u. Altablagerungen Hrsg.: Kreis Neuss, Amt f. Umweltschutz. Grevenbroich
- Stadt Korschenbroich (1982): Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.

3.2 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Übersichtsplan - Auszug aus der DGK 5, o.M.
- Abbildung 2: Auszug aus der Katasterkarte des Rhein-Kreises Neuss – ohne Maßstab
- Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf- ohne Maßstab
- Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich – ohne Maßstab
- Abbildung 5: Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss, Grappa-Online, Zugriff am 22.03.2018 – ohne Maßstab

4 Anlage Protokoll Artenschutzprüfung

Anlage Protokoll Artenschutzprüfung

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/18 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße“

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Korschenbroich Antragstellung (Datum): 20.03.2019

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Anpassung der Festsetzungen der Ortskernbebauungspläne erreicht werden. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung oder eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht.

Es wird inhaltlich auf die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes verwiesen.

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

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

ja

nein

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

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung oder eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht. Daher erfolgt keine zusätzliche Belastung der geschützten Arten.