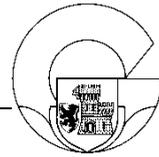


Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan G 158 10. Änderung

„Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“

- Ortsteil Stadtmitte



Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan G 158 10. Änderung
„Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“
- Ortsteil Stadtmitte
Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan Nr. G 158 10. Änderung „Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“ - Ortsteil Stadtmitte wird gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, folgende Zusammenfassende Erklärung beigegeben:

Inhalt

1.	Verfahrensablauf	2
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3.1.	Immissionsschutz	3
3.2.	Altlasten	4
3.3.	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich externe Ausgleichsmaßnahmen	5
3.4.	Artenschutz	6
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	6
4.2.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	7
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
6.	Planentscheidung	7

stadtraum
Architektengruppe

■ Dipl. Ing. Bernd Strey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner

■ Düsseldorf 11
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

■ Am Mittelhafen 42 - 44
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803

eMail: office@stadtraum-architekten.de, im Internet: www.stadtraum-architekten.de

1. Verfahrensablauf

Beschluss des Rates zu Aufstellung des Bebauungsplanes	12.05.2016
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12.04.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und frühzeitigen Beteiligung	25.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30.05.2016 - 03.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2016 - 27.07.2016
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	13.09.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	24.09.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.10.2016 - 04.11.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	04.10.2016 - 04.11.2016
Beschluss des Rates über den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	26.01.2017
In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung	01.02.2017

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die aus dem im Jahr 2006 verabschiedeten Rahmenplan „Buckau-Viertel“ abgeleitete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Buckaugeländes ist bis auf Einzelgrundstücke fast vollständig umgesetzt.

Wegen fehlender Nachfrage nach gemischt genutzten Bauflächen, die mit den Planungsziel des Rahmenplans als „Puffer“ zwischen der Wohnbebauung und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen von Lindenstraße und Nordstraße eine Gliederungsfunktion im städtebaulichen Gesamtgefüge übernehmen sollten, war ein Umsetzen des ursprünglichen Planungsziels – fixiert durch die rechtskräftige 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 „Nordstraße / Montanusstraße / Lindenstraße - nicht mehr möglich.

Durch Umwandlung der heutigen Mischgebietsflächen in ein „Allgemeines Wohngebiet“ soll eine zügige bauliche Umnutzung erreicht werden. Planungsziel ist der bauliche

Abschluss des in den letzten Jahren entstandenen Wohngebietes nach Süden zur Hundhausen-Straße. Das seitens eines privaten Vorhabenträgers vorgelegte Bauungskonzept sieht drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in zwei Gebäudekomplexen vor, die sich L-förmig zueinander orientieren. Es sind etwa 25 barrierefreie Wohnungen in kleineren Eigentümergemeinschaften geplant.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 betrifft ausschließlich den Ersatz der im südlichen Geltungsbereich der 8. Änderung festgesetzten Nutzung als „Mischgebiet“ durch ein „Allgemeines Baugebiet“ nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung. Die Bauflächenanteile werden durchgehend zugunsten von privaten Freiflächen reduziert. Vor dem Hintergrund des zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans G 158 erstellten Umweltberichtes¹ aus dem Jahr 2011, der grundsätzlichen Verbesserung der Umweltbelange mit Reduzierung der Bauflächen und Bebauungsdichte sowie Erhöhung der privaten Freiflächenanteile und ergänzenden Anpflanzflächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, erschien eine erneute Begutachtung der Flächen und Erstellung eines ergänzenden Umweltberichtes zur 10. Änderung nicht erforderlich. In resümierender Betrachtung der über § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definierten Schutzgüter erfolgte dennoch eine Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf Grundlage der getroffenen Aussagen über den Umweltbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1. Immissionsschutz

Insbesondere mit dem östlich an das Plangebiet grenzenden bestehenden Lebensmittel-discounter mit der ebenerdigen Stellplatzanlage in Richtung Lindenstraße ist eine Lärmtechnische Untersuchung unter heranrückender Wohnbebauung über das Ingenieurbüro GRANER UND PARTNER² erstellt worden.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung sind mit den unterschiedlichen Immissionsquellen, wie Parkplatz, Pkw-Fahrspur sowie Lkw-Warenanlieferung und Papierpresscontainer - auch unter Berücksichtigung des Ruhezeitzuschlages, - weder tags noch nachts Immissionsrichtwertüberschreitungen für eine Wohnnutzung verbunden.

Darüber hinaus wurden nach Anregung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, mit Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet, die Auswirkungen des Betriebes an der Lindenstraße 63 mit ergänzender Stellungnahme³ gutachterlich bewertet. Die gewerblichen Geräuschemissionen des

¹ BKR AACHEN, CASTRO & HINZE: Begründung Teil B zur 8. Änderung des Bebauungsplans G 158 „Nordstraße / Lindenstraße“, Teil B: Umweltbericht;; Stand 23.05.2011

² GRANER UND PARTNER INGENIEURE: Schalltechnisches Prognosegutachten, Wohnbebauung Hundhausenstrasse neben der Aldi-Filiale an der Lindenstrasse in Grevenbroich; Projektnummer A6017; Bergisch Gladbach 22.01.2016

³ GRANER UND PARTNER INGENIEURE: Bebauungsplan G158 - 10. Änderung - in Grevenbroich; Bergisch Gladbach 05.12.2016

benannten Betriebes wurden mit dem Schallimmissionsgutachten⁴ zum Bebauungsplan 1B bereits im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmitteldiscounters gemäß TA-Lärm untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens werden die einschlägigen Richtwerte eingehalten. Mit Rücknahme der Baufläche über das vorliegende Verfahren wird der Abstand der zukünftigen Wohnnutzung zu den untersuchten Betrieben erhöht, der nach Abstandsliste NRW von 2007 geforderte Abstand von 50 m zu derartigen Steinmetzbetrieben zu Allgemeinen Wohngebieten wird eingehalten.

Mit Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, im Bereich der nutzbaren Außenflächen, ist eine uneingeschränkte Außenbereichsnutzung der Terrassen- und Gartenbereiche der zukünftigen Wohnbebauung gewährleistet.

Neben den gewerblichen Immissionen wird mit ergänzender Stellungnahme des Ingenieurbüros zum Schallimmissionsschutz⁵ festgehalten, dass angesichts des Abstandes von rd. 130 m zwischen der Lindenstraße und dem Geltungsbereich Verkehrslärmeinwirkungen über das Verkehrsaufkommen auf der Lindenstraße ausgeschlossen werden können. Mit baulichen Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik (Wärmeschutzverordnung, EnEV) sind die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt.

Ferner sind neben den Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung und Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet die über die Nutzung des Plangebietes generierten Auswirkungen insbesondere der Verkehre auf der nördlichen Stellplatzanlage der Wohnanlage zu beachten. Das in der TA-Lärm enthaltene Spitzenpegelkriterium (Vermeidung von Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmimmissionswerte um mehr als 20 dB(A) durch einzelne nächtliche Spitzenpegel) findet auf den durch die zugelassene Wohnnutzung in WA- und WR-Gebieten verursachten Parklärm keine Anwendung. Der Grundstücksnachbar hat die Errichtung der für ein zulässiges Wohngebäude notwendigen Stellplätze und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen hinzunehmen. Mit der planungsrechtlich möglichen grenznahen Errichtung von Stellplätzen und/ oder Carports ist jedoch zum Baugenehmigungsverfahren eine Nachbarschaftsvereinbarung beizubringen.

3.2. Altlasten

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 liegt im Bereich des bekannten Altstandortes mit der Kennzeichnung Gr-0062,00 des Industriebetriebes „Krupp-Buckau“. Mit der bereits fast vollständigen Entwicklung des ehemaligen Geländes zu Wohnnutzungen und des damit verbundenen Rückbaus der Industriegebäude sowie den gutachtlichen Untersuchungen der Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Berg-

⁴ GRANER UND PARTNER INGENIEURE: Schalltechnisches Gutachten, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1B „Lindenstraße / Nordstraße / Montanusstraße“ (1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. G158 Lindenstraße/Nordstraße/Montanusstraße) Neubau einer Aldi-Filiale und eines Geschäftshauses im Eckbereich Lindenstr./Hundhausenstraße;Projekt-Nr. A6069; Bergisch Gladbach 24.05.2006

⁵ GRANER UND PARTNER INGENIEURE: Bebauungsplan G158 in Grevenbroich, Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz; Bergisch Gladbach 16.08.2016

heim, zu dem vorgelagerten Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen. Diese Annahmen wurden bereits für die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans getroffen und in Teilen über erneute gutachterliche Untersuchungen bestätigt (Dr. Tillmanns & Partner GmbH, März 2006).

Da Auffüllungen vorhanden sind, sollte der Baugrund (im Rahmen von Ausführungsplanung bzw. Bauantragsverfahren) überprüft und entsprechend gehandhabt werden. Die Erdbaumaßnahmen sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Darüber hinaus ist zur Sicherung der Außenbereiche un bebauten Flächen, die als Grünfläche genutzt werden sollen, entweder ein Bodenaustausch oder eine Bodenabdeckung (jeweils mindestens 0,5 m mächtige Schicht aus kulturfähigem Boden Z0-Qualität der TR LAGA) vorzunehmen.

Gemäß Hinweis im Bebauungsplan ist bei Auffälligkeiten im Zuge von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Dazu gehören geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, - strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen. Im Falle einer Entsorgung von Material \geq Z2 ist ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

3.3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Als Teilbereich der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G158 ist der vorliegende Vorhabenstandort der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. G158 Bestandteil des Umweltberichtes zum Planungsverfahren der 8. Änderung. In Anbetracht der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet und damit verbundenen Reduzierung der möglichen Versiegelung von Grund und Boden, in Beschränkung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 nach § 17 BauNVO, wird eine grundsätzliche Verbesserung in Bezug auf den § 1a BauGB erzielt. Das im Zuge des Umweltberichtes bereits ermittelte positive Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G158 (Bestand: 84.136 Biotopwertpunkt / Planzustand: 84.157 Biotopwertpunkte / Bilanz: +21 Biotopwertpunkte) wird mit Reduzierung der planungsrechtlich möglichen Baumassen und Versiegelung von Grund und Boden weitergehend erhöht.

Mit den Festsetzungen und damit verbundenen grundsätzlichen Verbesserungen über das Vorhaben sowie die noch als aktuell zu bezeichnende Begutachtung der Umweltbelange über den Umweltbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G158 erscheint keine erneute Begutachtung der Flächen als notwendig. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und damit verbundenes Kompensationserfordernis besteht somit nicht.

3.4. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange für den gesamten Entwicklungsbereich des Rahmenplans „Buckau-Viertel“ wurden im Rahmen von Artenschutzrechtlichen Prüfungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans und der folgenden Änderungsverfahren ausführlich untersucht, zuletzt über die Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 im Jahr 2011/2012.

Hinweise auf Schutzgebiete, Biotop oder naturschutzrechtlich geschützte Arten sind nicht vorhanden, die Biotop weisen aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte eine eher geringe Naturnähe, ein geringes Alter und eine geringe Reife auf. Ein Vorkommen der für das Stadtgebiet Grevenbroich potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ist für den vorliegenden Änderungsbereich nicht wahrscheinlich, da die Misedistanzen von bodenbrütenden Vogelarten zu Gebäuden und Straßen unterschritten werden. Wegen der fehlenden Gehölzstruktur können Höhlenbrüter und Baumbrüter ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Hinblick auf mögliche Brutvorkommen von ubiquitärer Arten sind Bauarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison im Zeitraum Oktober bis Februar zu beginnen. Ist dies nicht mit den Bauabläufen vereinbar, muß über eine Begehung das Vorkommen von Brutvögeln überprüft werden. Würde im Rahmen dieser Begehung ein Vorkommen nachgewiesen, ist ein artenschutzrechtlich relevanter Eingriff nur durch das Aufschieben der Bauarbeiten bis zur Selbstständigwerdung der Jungvögel zu erzielen.

Das Vorhaben ist artenschutzrechtlich unter der Voraussetzung unbedenklich, dass Vermeidungsmaßnahmen bzgl. möglicherweise vorkommender Brutvogelarten Beachtung finden. Ein Hinweis zur Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Mit Stellungnahme des Rhein-Kreis-Neuss zum Verfahren sind die Aussagen der Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2011/2012 zur Präzisierung und Anpassung an die aktuelle Gesetzeslage in Teilen umformuliert worden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage der Planunterlagen vom 30.05.2016 bis 03.06.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.06.2016 bis 27.07.2016 durchgeführt.

Über die 21 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Planungsausschusses vom 13.09.2016 beraten. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Auf Grundlage der Auswertung der Stellungnahmen und überarbeiteten Planung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage 373/2016 wird verwiesen.

4.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte parallel im Zeitraum vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen zur Planung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgestellt.

im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 25 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Grundsätzliche Bedenken bestanden nicht. Sie bezogen sich auf folgende Themen:

- Ausweitung des Schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich einer zukünftigen Erweiterung der Betriebszeiten des Lebensmitteldiscounters.
- Möglicher Immissionskonflikt bestehender Gewerbebetriebe in Bezug auf die Heranrückende Wohnbebauung.
- Hinweis auf mögliche temporäre Geruchsbelästigungen über die Betriebe des Industriegebietes-Ost.

Weitergehende nicht planungsrelevante Anregungen wie z.B. Deklaration und Ausbau von Feuerwehruzufahrten wurden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess berücksichtigt. Planungsrechtliche Belange waren von den vorgetragenen Hinweisen nicht betroffen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das seitens der van der Looy Projektmanagement GmbH vorgelegte Bebauungskonzept soll das Vermarktungspotenzial des Grundstückes, nach langjähriger Brachlage, verbessern und eine zügige bauliche Umnutzung erreicht werden. Anderweitige Bebauungskonzepte und/oder Kaufinteressen bestehen für das Grundstück nicht.

6. Planentscheidung

Auf die Sitzungsvorlagen im Gesamtverfahren und zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich Bezug genommen. Alle Grundlagen für die Abwägung sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie den zum Bebauungsplan zugehörigen Gutachten differenziert dargelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Diskussion der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 abschließend über die Anregungen befunden und eine Gesamtabwägung vorgenommen. Im Ergebnis hat der Rat den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst. Auf die Sitzungsvorlage 512/2016-2 sowie die Niederschrift über die Sitzung des Rates hinsichtlich der Abwägung der Stellungnahmen wird verwiesen.