

Dem Bebauungsplan 1. Änd. GU 34 „Alte Hauptschule Gindorf“ – Ortsteil Gindorf wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S 2141, 1998 I S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)“ folgende Begründung beigegeben:

0. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.07 geändert.

Die Gesetzesnovelle sieht in § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung vor.

Geplant ist der Abriss alter Schulgebäude und die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf den ehemaligen Schulflächen. Ein erhaltenswertes Schulgebäude soll zu einer Kindertagesstätte umgebaut werden.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren im Innenbereich handelt, durch das eine Umnutzung und Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche ermöglicht werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan sichert die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, führt zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und führt insgesamt zur Stärkung des Ortsteils Gindorf. Das Plangebiet ist 1,1 ha groß. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 0,4 fest; damit liegt die Grundfläche bei diesem 1,1 ha großen Grundstück weit unter 20.000 m², von daher ist der Fall § 13a (1) Nr. 1 anzuwenden.

Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, auch sind keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

Die Planung ist aus dem FNP entwickelt, da die Bauflächen im neuen FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. In Wohngebieten sind Kindertagesstätten allgemein zulässig.

1. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Gindorf. Es wird erschlossen durch die Eschenstraße, die Turmstraße und die Straße „Zur Hammhöhe“. Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Schulgrundstücke mit der Flurstücksnummer 572 und 682 sowie Teile der Straßenparzellen 638, 679 und 754. Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Gustorf, Flur 5.

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet ist in der Planzeichnung schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2. Vorhandene und umgebende Situation, planungsrechtliche Vorgaben

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Gindorfer Hauptschule. Auf dem Schulgelände befinden sich drei Schulbaukörper, der Pausenhof mit Grünanlagen, Spielgeräten und ein Lehrerparkplatz. Unterhalb des Schulhofes befindet sich eine Bunkeranlage, deren beiden Zugänge derzeit sichtbar sind.

Im näheren Umfeld befinden sich ausschließlich ein- bis maximal zweigeschossige Wohngebäude und eine öffentliche Grünanlage an der Eschenstraße, auf der ein Kapellchen, ein Denkmal und ein Spielplatz errichtet wurden.

Der neue Flächennutzungsplan 2006 – 2020 der Stadt Grevenbroich stellt das Plangebiet vorausschauend als Wohnbauflächen dar. Die Umgebung wird entsprechend der oben beschriebenen Wohnbebauung als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Stadtgebiet von Grevenbroich befinden sich keine FFH Gebiete bzw. europäischen Vogelschutzgebiete. Im weiteren Umfeld des Kreises Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Planbereich liegt im Innenbereich von Gindorf und wird daher nicht von Landschaftsplänen des Rhein-Kreis Neuss erfasst.

Im unmittelbaren Umfeld gibt es keinen verbindlichen Bauleitplan. Für das Änderungsgebiet selbst gilt der Ursprungsbebauungsplan GU 34. Die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan hatte folgenden Hintergrund:

Der Schulentwicklungsplan der Stadt Grevenbroich sah die Aufgabe der Hauptschule in Gindorf vor. Dazu musste der Hauptschulstandort im Stadtteil Orken entsprechend ausgebaut werden. Die Erweiterungsbauten der Hans-Sachs-Schule in Orken wurden im Jahre 2010 fertig gestellt. Danach konnte mit der Umnutzung des Schulgeländes in Gindorf begonnen werden.

Die Hauptschule Gindorf besteht aus 3 Gebäudekomplexen: Ein alter Backsteinbau, ein zweites Schulgebäude und ein Atriumsbau. Im Bereich des Schulhofes/Lehrerparkplatzes befindet sich eine Bunkeranlage.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde über eine Umnutzung der Schulgebäude z.B. als Altenwohnungen nachgedacht. Als Alternative wurde der Rückbau der Gebäude in Teilen und in Gänze sowie der Erhalt bzw. Rückbau der Bunkeranlage diskutiert. Hierzu wurden Gutachten erstellt und Kosten ermittelt. Letztendlich hatte sich der Rat der Stadt Grevenbroich für die wirtschaftlichste Lösung entschieden, die den Rückbau aller Gebäude sowie des Bunkers vorsah. [Der Atriumsbau soll nun doch – aufgrund einer Unterversorgung mit Kindergartenplätzen insbesondere im U3-Segment - erhalten und zu einer Kindertagesstätte umgebaut werden.]

Nach dem Abriss der Baulichkeiten sollte ein Wohngebiet entwickelt werden. Hierzu wurde der Bebauungsplan GU 34 aufgestellt.

Da keine Nachnutzung für die Hauptschule Gindorf gefunden werden konnte und ein Umbau z.B. zu Altenwohnungen nicht wirtschaftlich ist, sollte eine innerörtliche, mindergenutzte Fläche einer neuen, hochwertigen Nutzung zugeführt werden. Es gab und gibt hierfür keine Standortalternative. Die Fläche ist integriert und die Umgebung ist durch verschiedenste Wohnformen geprägt. Es wird eine bereits versiegelte Fläche entsiegelt und künftig zu Bauland entwickelt. Hierdurch wird der zu schützende Außenbereich vor weiterer Versiegelung geschützt und die Umwidmung und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Maß beschränkt.

Aufgrund der umgebenen Wohnnutzung und der zentralen Lage im Ortsteil Gindorf/Gustorf, in fußläufiger Nähe zu Kindergärten, Schulen, kirchlichen Einrichtungen, Einzelhandelsbetrieben und dem Bahnhofpunkt in Gindorf, wurde für die Zukunft eine Wohnbebauung präferiert; der Flächennutzungsplan wurde bereits im Neuaufstellungsverfahren entsprechend geändert. Untersuchungen zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich hatten zudem ergeben, dass die räumliche Erweiterung des Ortsteils Gindorf durch Straßentrassen, Auenbereiche und Kraftwerknähe sehr eingeschränkt ist und daher neuer Wohnraum kurzfristig nur durch Innenentwicklung wie z.B. Flächenrecycling/-umnutzung geschaffen werden kann. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit der Ausweisung von Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern wurde einer gerade bei dieser Wohnform anhaltenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen. Der Bebauungsplan zielte auf eine maßvolle Verdichtung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GU 34 verfolgte die Stadt Planungsziele nach § 1 (5) und (6) BauGB indem sie die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ sichert und die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ befriedigt. Durch eine Anreicherung des bisher hochgradig versiegelten Grundstückes (Schulgebäude und Schulhof) mit Gartenstrukturen sollte den umweltschützenden Belangen Rechnung getragen werden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der aktuelle KITA-Bedarfsplan der Stadt Grevenbroich zeigt eine Unterversorgung insbesondere im Bereich der U3-Betreuung. Um den gesetzliche Vorgaben gerecht zu werden, müssen kurzfristig in Grevenbroich bestehende Betreuungseinrichtungen erweitert, umgebaut oder sogar neu errichtet werden. Auf der Suche nach Räumlichkeiten im Bereich Gustorf/Gindorf wurden erneut die Hochbauten der ehemaligen Hauptschule in Gindorf betrachtet, die bisher noch nicht zurückgebaut wurden. Ausschließlich der Atriumsbau an der Eschenstraße bietet wirtschaftlich vertretbare Möglichkeiten einer Umnutzung. Nach Umbau soll nun dorthin die Kindertagesstätte der ‚Gemeinnützigen Gesellschaft für Paritätische Sozialdienste mbH‘ verlagert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan GU 34, der von einem Abriss des Atriumbaus ausging, sieht in diesem Bereich derzeit Wohnbauflächen für Einzel- oder Doppelhäuser vor. Zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Betreuungsplätzen für Grevenbroicher Kinder im Sinne des § 1 (6) Nr. 3 BauGB muss der Bebauungsplan GU 34 geändert werden. Das Kindergartengelände wird künftig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und erhält ein angemessen großes Baufenster zur Sicherung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten. Das westliche Plangebiet nimmt die bisherige Einfamilienhausbebauung aus dem Altplan mit wenigen Anpassungen auf. Kleinere Änderungen führen zu einer energetischen Optimierung der Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine innerörtliche, mindergenutzte Fläche einer neuen, hochwertigen Nutzung zugeführt werden. Es gibt hierfür keine Standortalternative. Die Fläche ist integriert und die Umgebung ist durch verschiedenste Wohnformen geprägt. Es wird eine bereits versiegelte Fläche entsiegelt und künftig zu Bauland entwickelt. Ein bestehendes Schulgebäude wird als Kindertagesstätte nachgenutzt. Hierdurch wird der zu schützende Außenbereich vor weiterer Versiegelung geschützt und die Umwidmung und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Maß beschränkt.

Für das künftige Neubaugebiet wird kein Freiraum in Anspruch genommen.

4. Auswahl des Vorhabenstandortes

Mit der geplanten Verlagerung einer Kindertagesstätte an die Eschenstraße konnte nun doch eine sinnvolle Nachnutzung für einen ehemaligen Schulbaukörper der Hauptschule in Gindorf gefunden werden. Das geplante Wohngebiet wird um diese Flächen entsprechend reduziert. Der nachhaltige Ansatz der Gebäudeumnutzung macht die Diskussion um Standortalternativen entbehrlich.

5. Bebauungskonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änd. GU 34 wird das geplante Wohngebiet zugunsten von Flächen für eine Kindertagesstätte reduziert. Der bestehende Schulbaukörper soll zu diesen Zwecken umgebaut und umgenutzt werden.

Die Erschließung des ca. 1,1 ha großen ehemaligen Schulgrundstück erfolgt weiterhin durch die Eschenstraße, die Turmstraße und die Straße „Zur Hammhöhe“.

Die Turmstraße wird aber entgegen der Ursprungsplanung nur fußläufig bis zur Eschenstraße durchgebunden. Dadurch kann der Eingangsbereich zum Kindergarten an der Westseite des Gebäudes vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Die Turmstraße endet künftig in einem Wendehammer, in dessen Randzone auch öffentliche Stellplätze angelegt werden sollen.

Die künftige Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Zur Befriedigung der anhaltenden Wohnraumnachfrage im Ortsteil Gindorf verbleiben 18 Grundstücke, die mit Einzelhäusern oder Doppelhaushälften und einer Hausgruppe bebaut werden können.

Diese - meist nach Süden ausgerichteten Wohnhäuser - orientieren sich zu den vorhandenen Straßenzügen und definieren durch eine baulichen Kante den Straßeraum. In den Mischverkehrsflächen und in der Eschenstraße soll Längsparken ermöglicht werden, soweit die Platzverhältnisse ausreichen. Zusätzlich werden im Bereich des Wendehammers und südlich des Schulaltbaus an der Straße Zur Hammhöhe – dort wo ein Trafohäuschen des örtlichen Stromversorgers versetzt bzw. neu errichtet wird - öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Die neuen Wohneinheiten profitieren von dem benachbarten öffentlichen Spielplatz und der geplanten Kindertagesstätte.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevenbroich wird der westliche Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die künftige Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung/KITA“ festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wird damit begründet, dass zum einen sowohl die vorhandenen als auch die beabsichtigte Bebauung mit ihrem vorwiegenden Wohncharakter zu schützen ist und nicht durch störende Nutzungen und zusätzliche Verkehre und Emissionen beeinträchtigt werden soll, zum anderen flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe einer Entwicklung der Wohnbebauung und Befriedigung der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum an dieser zentralen Stelle entgegenstehen würde.

Im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung hinsicht-

lich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse an der Binnensituation und der umgebenen Geschossigkeit. Zudem soll mit dem Boden sparsam umgegangen werden. Im Planbereich ist eine maßvolle Verdichtung beabsichtigt, was zu einer Festsetzung von einem Vollgeschoss führt. Hieraus resultiert, dass im WA bei einer eingeschossigen Bebauung eine GRZ von 0.4 und eine GFZ von 0.6 festgesetzt wird.

Zur Auflockerung der Baustruktur wird im WA eine der Umgebung angepasste offene Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Hiermit spricht man weite Bevölkerungskreise an.

Im Rahmen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll den Eigentümern der Einsatz aktiver und passiver Solarenergiegewinnung ermöglicht werden. In Hinblick auf passive Energiegewinnung durch Glasvorbauten wie Wintergärten etc. räumt der Bebauungsplan eine flexiblere Handhabung der Baugrenze ein, die im Einzelfall bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm überschritten werden kann, soweit der solarenergetische Nachweis geführt wird.

Um den Bedarf an Einfamilienhäusern an dieser Stelle zu sichern und eine zu hohe Verdichtung zu verhindern, wird im WA die Zahl der Wohneinheiten pro Haus auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung unterstreicht den Gedanken einer schonenden Nachverdichtung, die nicht zur Belastung der ansässigen Bevölkerung werden soll. Durch eine aufgelockerte Bebauung, mit beschränkter Zahl der Wohneinheiten, mit einer sparsamen Erschließung und einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen, die nicht zu unerwarteten Engpässen führt, können ökologische und nachhaltige Ziele verfolgt, die Bevölkerung vor Immissionen geschützt und so eine diesen Gedanken widersprechende Entwicklung in Richtung verdichtete Mehrfamilienhäuser verhindert werden.

5.2 Erschließung

Das Baugebiet auf dem Schulgelände der ehemaligen Hauptschule Gindorf wird durch die Eschenstraße, die Turmstraße und die Straße „Zur Hammhöhe“ erschlossen. Die Turmstraße und die Straße Zur Hammhöhe sollen verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Die Turmstraße wird entgegen der Ursprungsplanung nur fußläufig an die Eschenstraße angebunden. Die fußläufige Durchbindung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und einen kurzen öffentlichen Fußweg gesichert. Die Turmstraße endet in einem Wendehammer. Die Wendeanlage ist mit 8,0 m Radius so dimensioniert, dass für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge und 3-achsige Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit besteht. Um eine Tiefenerschließung der Doppelhausgrundstücke zu ermöglichen, werden 3 m breite Zuwegungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsträger belegt. Da der Bebauungsplan offen lässt, ob auf diesen Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, wird auf die Erstellung von öffentlichen Erschließungsstraßen verzichtet und die Möglichkeit der „Privatstraße“ planungsrechtlich vorbereitet.

Die Turmstraße und die Straße Zur Hammhöhe erhalten ein Lichtraumprofil von 6,50 m. Die Eschenstraße hat bereits heute eine innerörtliche Erschließungsfunktion und verbleibt im Separationsausbau.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die KITA und die 18 möglichen neuen Wohneinheiten sollen an das vorhandene Entwässerungsnetz angeschlossen werden. Die Wirtschaftsbetriebe Grevenbroich haben der Verwaltung mitgeteilt, dass das Neubaugebiet künftig über die Turmstraße zur Eschenstraße entwässert werden kann. Hierfür sind ca. 120 m DN 300 Mischwasserkanal neu zu bauen. Da 2 Haltungen in der Eschenstraße erhebliche Schäden aufweisen, müssen zusätzlich ca. 72 m Kanal DN 300 mit einem Inliner saniert werden.

Es ist anzumerken, dass bedingt durch die vorhergehende Nutzung die Böden über Jahrzehnte anthropogen überformt und massiv versiegelt sind. Aufgrund des Rückbaus der Schulgebäude und des Bunkers wird der Boden stark verdichtet und daher in seiner natürlichen Beschaffenheit stark verändert sein. Daher ist von einer Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken abzuraten.

In Abstimmung mit dem lokalen Stromversorger wird die Ortsnetzumspannstation „Schule“ an der Straße „Zur Hammhöhe“ südlich des alten Schulgebäudes versetzt. Hierfür wird eine Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ – festgesetzt. Die Anforderungen an die Größe und Erreichbarkeit wurden abgestimmt.

5.4 Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änd. GU 34 entstehen 18 neue Wohneinheiten. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 privaten Stellplatz pro Wohneinheit sind 18 Stellplätze in Form von Garagen/Stellplätzen vorgesehen und jeweils im Bauantrag nachzuweisen. Die Einzel- und Doppelhäuser haben im Bauwuch ausreichend Platz für ein bis zwei Stellplätze. Auf der ehemaligen Bunkeranlage an der Kreuzung Eschenstraße/Zur Hammhöhe wird eine Garagenzeile errichtet. In Teilen decken diese Garage den Stellplatzbedarf.

Um der allgemeinen Parkraumnot Einhalt zu gebieten, sind die Garagen/Stellplätze in einem Abstand von 5,5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So können Besucher auf dem Grundstück parken, ohne den Straßenraum zu verengen. Zusätzliche öffentliche Stellplätze werden bei der Straßenausbauplanung im Straßenraum und auf einem eingegrüntem Parkstreifen an der Straße „Zur Hammhöhe“ und im Bereich des geplanten Wendehammers an der Turmstraße vorgesehen. Auf der Eschenstraße ist bereits heute Parken in Längsrichtung möglich.

Der Parkplatzbedarf des Kindergartens muss auf dem Kindergartengrundstück gedeckt werden. So kann z.B. eine Stellplatzanlage vor dem Atriumbau entlang der Eschenstraße errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie im Vorgartenbereich – also außerhalb des seitlichen Bauwuchs - nicht zulässig sind. Somit werden die Vorgärten vor zu starker Versiegelung geschützt.

Um die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, sind Stellplätze und Garagenzufahrten zudem mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hierdurch wird erreicht, dass die Niederschlagswässer nicht auf den befestigten Fahrbahnen entwässert werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

5.5 Boden

Gemäß „stadtökologischem Fachbeitrag“ und Begründung zum neuen Flächennutzungsplan 2006 - 2020 befinden sich im Plangebiet potentiell ertragreiche Parabraunerden. Obwohl es sich dabei um allgemein schutzwürdige Böden mit gutem Entwicklungspotential und um nährstoff- und ertragreiche Böden handelt, ist darauf hinzuweisen, dass sie im Stadtgebiet weit verbreitet sind. Weiterhin ist zu bemerken, dass bedingt durch die Innenstadtlage, die Böden durch die vorhergehende Nutzung über Jahrzehnte anthropogen überformt und massiv versiegelt sind.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

5.6 Rückbau und Abbrucharbeiten sowie Altlasten und Kampfmittel

Sollten im Ursprungsbebauungsplan noch alle Schulgebäude abgerissen und die Bunkeranlage unter dem Schulhof zurückgebaut werden, ermöglicht der Änderungsplan den Erhalt des Atriumbaus an der Eschenstraße und den Verbleib des Bunkers vor.

Für sämtliche Schulhochbauten und den Rückbau der Schwarzdecke des Schulhofes wurde im Jahre 2007 ein Rückbaukonzept der Firma UCr. Planen und Beraten GmbH Büro Köln erstellt. Dieses Konzept ist Anlage dieser Begründung. Es wurden sowohl asbest-, KFM-, HSM und PCB-haltige Bauteile kartiert. Beim Rückbau der ange-troffenen schadstoffbelasteten Bauteile sind die Vorschriften hinsichtlich des Gesund-heits- und Arbeitsschutzes sowie die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben zu be-rücksichtigen.

Zur Erkundung des Bunkers auf dem Schulgelände wurde das Büro Dr. Tillmanns Partner GmbH aus Bergheim beauftragt. Der Abschlussbericht wurde im Jahre 2003 verfasst. Der Gutachter fasst die Erkundung wie folgt zusammen:

„Bei einer Nutzungsänderung im Bereich des Luftschutzbunkers können die vorlie-gende Schwarzdecke und die Tragschicht als teerfreies Straßenaufbruchmaterial wiederverwendet werden.

Die Auffüllungen, die über dem Bunker und in den Arbeitsräumen eingebaut wurden, bestehen aus einem bindigen Bodenaushub, der nach den Bohrergebnissen unauffäl- lig ist und voraussichtlich problemlos verwertet werden kann. Der Beton des Bunkers und ein im Bunker liegender Sand können nach den vorliegenden chemischen Unter- suchungen als LAGA-ZO-Material problemlos entsorgt werden.

Nach den vorliegenden Befunden liegt der Bunker unter einer Mindestüberdeckung von 1,07 bzw. 1,20 m. Die lichten Ausmaße betragen 1,95 (Höhe), 11,4 m in der Nord-Süd-Erstreckung und 9,1 m in der West-Ost-Erstreckung.“

Die Kosten für den Rückbau belaufen sich nach Aussage der U.C.R. planen und be- raten GmbH auf rund 71.400 €.

Auf den Rückbau des Bunkers wird verzichtet und im Bunkerbereich eine Stellplatz- anlage/Garagenhof errichtet.

Generell gilt für den Rückbau der Hochbauten, dass keine Schadstoffe in den Boden gelangen dürfen. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Sollten Altlasten, die derzeit nicht bekannt sind, entdeckt werden, so sind sie der Unteren Abfall- wirtschaftsbehörde beim Rhein-Kreis-Neuss zu melden. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden. Es wird ein Hinweis dazu aufgenommen, was bei Auffälligkeiten im Boden zu tun ist.

Kampfmittel

Die Auswertung des Plangebietes war wegen Schattenwürfen und Bewuchs teilweise nicht möglich.

Im ausgewerteten Bereich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher die Überprüfung des Bombenblindgängers und der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und Schützenloch). Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseiti- gungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffe- nen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitun- gen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestäti- gen.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die Ordnungsbehörde der Stadt Grevenbroich, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

5.7 Grundwasser

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb der Erfttaue. Im Nahbereich der Erft können jedoch durch in geringer Tiefe lagernde Ton bzw. Schlufflinsen noch heute flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Ebenfalls können bei natürlicher – vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation – im Bereich des Bebauungsplanes flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Generell gilt jedoch für das Grevenbroicher Stadtgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Aussage des Landesoberbergamtes werden sich nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Der Grundwasserspiegel wird künftig wieder ansteigen. Der max. Grundwasserstand liegt derzeit im Plangebiet bei ca. 54 m NHN, der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. 64 m NHN.

Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Da das Plangebiet in Teilen entsiegelt wird, erhöht sich die Grundwasserneubildung. Da nach den Abrissarbeiten das Gelände in Teilen aufgefüllt werden muss und somit kein natürlicher Boden ansteht, ist von einer Versickerung auf dem ehemaligen Schulgelände abzuraten.

5.8 Immissionsschutz

Die Regelungen zum Immissionsschutz werden aus den Ursprungsplan GU 34 übernommen. Aufgrund der Nähe zum Tagebau Garzweiler und zum Kraftwerk Frimmersdorf besteht eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen. Laut Schreiben von RWE Power vom 30.4.1998 zum Bebauungsplan Gu 25 ist im Bereich der „Turmstra-

ße“ mit Pegelwerten von 45 dB(A) zu rechnen. Hierbei werden die Werte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 überschritten. Daher werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen.

In der DIN 4109 wird von Tagwerten ausgegangen. Da es sich im vorliegenden Fall mit Tag- und Nachtwerten um 45 dB(A) um eine Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte handelt, entspricht das Gebiet dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (Tags: 56-60 dB(A)) Für diesen Bereich ist ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) erforderlich.

Aufgrund der Nähe des Planbereichs des 1.Änd. GU 34 zum rechtskräftigen Gu 25 wird analog eine entsprechende Festsetzung in diesen Bebauungsplan übernommen.

Eine weitere eher geringe Vorbelastung besteht aus dem ortsüblichen Fahrverkehr der Anwohner.

Durch die Planung entstehen im Plangebiet in geringem Umfang zusätzliche Verkehre, die hierdurch verursachten zusätzlichen Luftbelastungen sind jedoch nicht quantifizierbar. Im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung sind sie jedoch voraussichtlich zu vernachlässigen.

Während der Baumaßnahme ist mit Beeinträchtigungen des Verkehrs durch die Baustelle zu rechnen. Weitere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme, wie Lärm und Staubbelastung sollten auf das erforderliche Maß beschränkt werden.

Zu den zusätzlichen Emissionen bzgl. Luftbelastung und Stäube liegen keine detaillierten Ermittlungen vor; hier ist eine Vermeidung im Rahmen der Bauleitplanung kaum möglich. Die Staubbelastung könnte durch die Bepflanzung mit Bäumen (Staubbindung) reduziert werden.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist ebenfalls mit Emissionen während der Abriss- und Bauphase zu rechnen. Da die entstehenden Abfälle sachgerecht entsorgt werden müssen, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Emissionen auf das notwendige Maß reduziert werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass trotz der Vorbelastung durch die benachbarten Kraftwerke keine nachteiligen Immissionen für die künftige Wohnnutzung zu erwarten sind.

5.9 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das ehemalige Schulgelände ist zu 70 % versiegelt. Im Bereich der Schulgebäude findet man Rasenflächen vor, die mit einzelnen Gehölzen und Bäumen bestanden sind. Die Gehölze sollen möglichst erhalten bleiben. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der intensiven Nutzung des Geländes sowie der Strukturarmut ist die Vielfalt an Biotoptypen als eher überschaubar einzustufen.

Für dieses Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

5.10 Klima

Das Lokalklima des Plangebietes ist von der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung geprägt und wird von einer geringen Durchlüftung und relativ hoher Wärmespeicherung (Große Dachflächenbereiche, asphaltierter Schulhof) bestimmt.

Bei Realisation der Planung wird die Versiegelung verringert, so dass auf der Plangebietsfläche selbst eine geringere Temperaturerhöhung stattfinden wird als bisher. Durch die Begrünung der Außenanlagen und Pflanzung von Sträuchern und Bäumen

wird durch ihre Verdunstung das Kleinklima verbessert werden, was auch der Staubbindung dient. Es sind zusammenfassend unwesentliche Verbesserungen des lokalen Kleinklimas zu erwarten.

5.11 Denkmalpflege/Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das alte Schulgebäude an der Straße „Zur Hammhöhe“ steht nicht unter Denkmalschutz, prägt aber das Bild der Straße und sollte möglichst erhalten werden. Eine Umnutzung zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken ist durchaus vorstellbar.

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Baugebiete aus den 70er, 80er und 90er Jahren, die alle deutlich den architektonischen Geist ihrer Entstehungszeit widerspiegeln. Die künftigen Bauherren sollen in ihrer Architektursprache nicht eingeschränkt werden. Daher wird auf weitgreifende gestalterische Vorschriften auf dem ehemaligen Schulgelände verzichtet. Da durch eng gefasste Baugrenzen und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit) sehr maßstäbliche Vorgaben getroffen werden, sind Gestaltungsvorschriften, die ein Bild der historischen Dorfmitte suggerieren – zu der das Plangebiet nur wenige Bezüge hat – zu verwerfen, da sie nicht begründbar sind.

Aus diesem Grunde wird lediglich nur die Gestaltung von Dachgauben in der Art eingeschränkt, dass die Summe aller Gauben nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Firstlänge ausmacht und eine zweite Reihe Gauben über einer ersten Reihe abgeschlossen ist.

Diese beiden Einschränkungen zu den Gauben sind notwendig, da in der Vergangenheit überproportionierte und –dimensionierte Dachlandschaften entstanden sind, die zu einer Verunstaltung des Ortsbildes geführt haben und lediglich auf dem Motiv der Wohnflächenmaximierung begründet waren. Die Beschränkung der Länge aller Gauben auf die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe gibt den Bauherren angemessenen Spielraum im Rahmen der festgesetzten Geschossigkeit auch im Dachgeschoss ausreichende Belichtungsmöglichkeiten und „Kopffreiheit“ unter den Dachschrägen zu ermöglichen. Somit kann ein städtebaulich ausgewogenes und modernes Erscheinungsbild erreicht werden.

6. Umweltbericht

Im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder – sofern sie nicht zu vermeiden sind – ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Zum neuen Flächennutzungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der sich insbesondere mit der ökologischen Eignung von potentiellen, neudargestellten Bauflächen auseinandersetzt. Der beauftragte Ökologe kommt zu folgendem Resümee:

Für den Bebauungsplanbereich sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Die Emissions- und Immissionssituation wird sich durch das Vorhaben für die Umgebung nicht negativ verändern und auch für das Grundstück selbst sind keine ungesunden Wohnbedingungen zu erwarten.

- Ein Teil der Altbauten und die Schwarzdecke des Schulhofes werden gemäß Rückbaukonzept ordnungsgemäß entsorgt.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen. Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Als positive Auswirkung muss die Entsiegelung des Bodens im Plangebiet und die Erhöhung der Grundwasserneubildung erwähnt werden. Die wird vor allem durch die Anlage von Hausgärten und der öffentlichen Grünfläche erreicht. Unter Umständen können jedoch nicht alle Gehölze im Plangebiet erhalten werden.

Dieser Beeinträchtigung ist jedoch im Rahmen der Abwägung die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung gegenüberzustellen.

Die Fläche ist integriert und die Umgebung ist durch verschiedenste Wohnformen geprägt. Es wird eine bereits versiegelte Fläche entsiegelt und künftig zu Bauland entwickelt. Hierdurch wird der zu schützende Außenbereich vor weiterer Versiegelung geschützt und die Umwidmung und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Umnutzung eines Schulgebäudes für eine KiTa verfolgt ebenfalls diesen vorgenannten nachhaltigen Ansatz.

Für das künftige Neubaugebiet wird kein Freiraum in Anspruch genommen.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Im Stadtgebiet gibt es keine FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete.

Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Schulgelände, das von diversen Hochbauten und einem bituminös ausgestalteten Schulhof dominiert wird. Im Bereich der Atriumbaus an der Eschenstraße gibt es Rasen – und Gehölzflächen, die in das künftige Freiraumkonzept des Kindergartens integriert werden sollen.

Im Fachinformationssystem @LINFOS sind keine schützenswerten Tiere für das Plangebiet dokumentiert. Was die Lebensraumbedeutung des Plangebietes für die verschiedenen Tiergruppen betrifft, sind keine gesicherten Aussagen möglich. Angesichts der Strukturarmut des Plangebietes selbst ist jedoch nur ein eingeschränktes Artenspektrum zu erwarten.

Ausweislich der Landschaftsinformationssammlung des LANUV NRW (@linfos) sind geschützte Arten in und um das Plangebiet herum nicht anzutreffen. Brut-/Lebensraum- oder Nahrungshabitate sind nicht betroffen, so dass sich keine An-

haltspunkte dafür ergeben, 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.

Für heimische Vogelarten gilt das Tötungsverbot des §42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (2008) auch bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind Bauzeitenbeschränkungen bei der Baufeldfreimachung zu beachten.

8. Durchführung der Planung/Kosten

Die Grundstücke sind im Besitz der Stadt. Der Rückbau und die Erschließung der neuen Baugrundstücke obliegt dem heutigen (Stadt) oder künftigen Eigentümer (Investor). Die Entscheidung ist für das Planverfahren nicht relevant.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung gemäß § 46 BauGB ist im Plangebiet nicht erforderlich.

10. Ziele der Raumordnung

Der Gebietsentwicklungsplan stellt – wie oben erläutert - das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Flächennutzungsplan 2006 – 2020 stellt entsprechend der künftigen Nutzung Wohnbauflächen dar.

Oktober 2011

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 1.Änd. GU 34 „Alte Hauptschule Gindorf“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen sind unterhalb der Geländeoberfläche sowie im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Garagen sind unter Einhaltung von 5,50 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm überschritten werden, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzung gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB

Im gesamten Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachts überschritten (45 dB(A)). Mit dieser Überschreitung entspricht das Plangebiet dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109.

Gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind an Außenbauteilen der Wohngebäude folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A) erforderliches $R'_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$

Für Schlafräume wird der Einsatz einer schallgedämmten Lüftung empfohlen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Garagenzufahrten, Stellplätze und Carportflächen sind aus einem versickerungsfähigen Material herzustellen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

Dächer

Dachaufbauten

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Trauflänge betragen.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T.

Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149 zu berücksichtigen.

Oberflächenwasser

Hauseigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen.

So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20 cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Niederschlagswasser

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 3 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen

Um die Versiegelungsanteile des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, sollten die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten in versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasen- oder Splittfugenpflaster hergestellt werden.

Grundwasser

Im Nahbereich der Erft können durch in geringer Tiefe lagernde Ton bzw. Schlufflinsen noch heute flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Ebenfalls können bei natürlicher – vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation – im Bereich des Bebauungsplanes flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch RWE Power ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Baugrundverhältnisse

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

Zivile Luftfahrt

Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m. ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Abfallwirtschaft

Bei dem Genehmigungsverfahren für den Abbruch der Hauptschule Gustorf ist das Amt für Umweltschutz des Rhein-Kreises Neuss zu beteiligen.

Beim Rückbau der schadstoffbelasteten Bauteile sind die Vorschriften hinsichtlich des Gesundheits- und Arbeitsschutzes sowie die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenverunreinigungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBoSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBoSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBoSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und Verdichtung zu schützen. Des weiteren sind nach § 1 LBodSchG die Böden, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG natürliche sowie Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen. Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m³ je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

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

Die Hinweise sollen in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen werden.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichten-einbau, Bodenlockerung) zu beachten.

Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Einbau bodenfremder Stoffe

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

Kampfmittel

Die Auswertung des Plangebietes war wegen Schattenwürfen und Bewuchs teilweise nicht möglich.

Im ausgewerteten Bereich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher die Überprüfung des Bombenblindgängers und der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und Schützenloch). Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Orts-termin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die Ordnungsbehörde der Stadt Grevenbroich, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.