

Zum Bebauungsplan N 40
„Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße“

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN N 40
„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND WOHNEN AN DER
HÜLCHRATHER STRAÙE“**

GREVENBROICH – NEUKIRCHEN

Stand: 12.03.2018

TEIL A - BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Landschaftsplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Einzelhandelskonzept der Stadt Grevenbroich, Fortschreibung 2009	8
4	Bebauungskonzeption	9
4.1	Erschließung	10
4.2	Entwässerung	11
4.3	Freiraum	11
5	Begründung der Festsetzungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO	12
5.1.2	Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Neukirchen“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	12
5.2.2	Sondergebiet	13
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
5.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	15
5.7	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
5.9	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
5.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	18
5.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	19
5.12	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	19
5.13	Hinweise	19
6	Auswirkungen der Planung	20
6.1	Umweltauswirkungen	20
6.2	Ausgleich	21
7	Planverfahren	21

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

8	Kosten	22
9	Flächenbilanz	22

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

Dem Bebauungsplan N 40 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße“ im Ortsteil Neukirchen wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) folgende Begründung beigegeben:

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Grevenbroich strebt die Stärkung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Neukirchen an. Der in Neukirchen etablierte Edeka-Markt soll auf ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Sortiment erweitert und dafür innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Neukirchen“ umgesiedelt werden. Die Verkaufsfläche soll maximal 2.000 m² betragen.

Alternativ wurde im Rahmen des Einzelhandelsstandortkonzepts 2009 auch ein Standort zwischen den Stadtteilen Neukirchen und Hülchrath geprüft. Dieser wurde jedoch wieder verworfen, da an dieser Stelle die fußläufige Erreichbarkeit und die mögliche städtebauliche Integration nicht in dem Maße gegeben sind, wie am geplanten Standort an der K33. Entsprechend wurde der Sondergebietsstandort für großflächigen Einzelhandel zusammen mit weiteren Wohnbauflächen an der K33 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das ausdrückliche Ziel der vorliegenden Planung besteht darin, die Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Grevenbroich zu stärken, ohne vorhandene Versorgungsangebote zu gefährden. Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage eignet sich der Standort an der Hülchrather Straße für das geplante Vorhaben. Aufgrund der Lagegunst kann der geplante Edeka-Markt insbesondere Kaufkraftpotential aus den umliegenden Stadtteilen Neukirchen, Neukircherheide, Gubisrath, Münchrath, Mühlrath und Hülchrath binden.

Neben der Stärkung der Nahversorgungssituation möchte die Stadt die Siedlungsentwicklung im Stadtteil Neukirchen weiter fördern und hierzu angrenzend an den geplanten Edeka-Standort neues attraktives Wohnbauland am Ortsrand schaffen, um zur Deckung des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnbauflächen beizutragen.

Die Umsiedlung des Edeka-Marktes sowie die Realisierung ergänzender Wohnbauflächen wird seitens der Stadt Grevenbroich grundsätzlich als Bereicherung und Chance für den Stadtteil Neukirchen gesehen. Zugleich soll entsprechend den Zielen des Dorfentwicklungsplanes der Ortsrand durch eine Obstwiese gestaltet und aufgewertet werden.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Rhein-Kreis Neuss, in der kreisangehörigen Stadt Grevenbroich, im Nordosten des Stadtgebietes im Stadtteil Neukirchen. Die Stadt Grevenbroich hat eine Fläche von etwa 102 km² und eine Einwohnerzahl von ca. 67.000 Einwohnern (Stand Juni 2017).

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Neukirchen, Flur 32, Flurstücke 400, 401, 404, 92 und 93 tlw. sowie Teile der Wegeparzellen 42, 405, 638 und 523, ebenfalls Flur 32, Gemarkung Neukirchen und hat damit eine Fläche von ca. 39.000 m². Das Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt. Innerhalb Neukirchens befindet sich die Fläche im Südwesten, direkt an der K33 gelegen. Die K33 „Hülchrather Straße“ begrenzt das Plangebiet im Norden, im Osten grenzt das Plangebiet an die Siedlung „Am Nußbaum“, südlich und westlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Derzeit ist das Plangebiet weitgehend unbebaut und durch landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche geprägt. Zudem wird der Einmündungsbereich der neuen Planstraße in die Hülchrather Straße (K33) zur Regelung des Verkehrs in das Plangebiet einbezogen.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist, wie in Abbildung 3 ersichtlich, im Norden und Osten überwiegend durch kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Im Südosten werden aktuell weitere Wohnbauflächen entwickelt.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Hülchrather Straße (K33), die eine wichtige Ost-West-Verbindung innerhalb des Stadtteiles darstellt, erschlossen und an die umgebenden Stadtbezirke angebunden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes für die umliegende Wohnbevölkerung ist durch Fußwege gesichert. Zudem ist über die Haltestelle an der Hülchrather Straße das Plangebiet auch durch den ÖPNV erschlossen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Stadt Grevenbroich wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im Norden grenzt Grevenbroich an die Stadt Neuss, im Westen an die Stadt Dormagen und südwestlich an die Gemeinde Rommerskirchen. Im Süden grenzt die Stadt Bedburg an und im Westen der Tagebau Garzweiler sowie das Gemeindegebiet Jüchen.

Das Plangebiet liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf im Geltungsbereich des Gebietsentwicklungsplanes GEP 99. Im aktuell gültigen GEP 99 ist die Plangebietsfläche überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

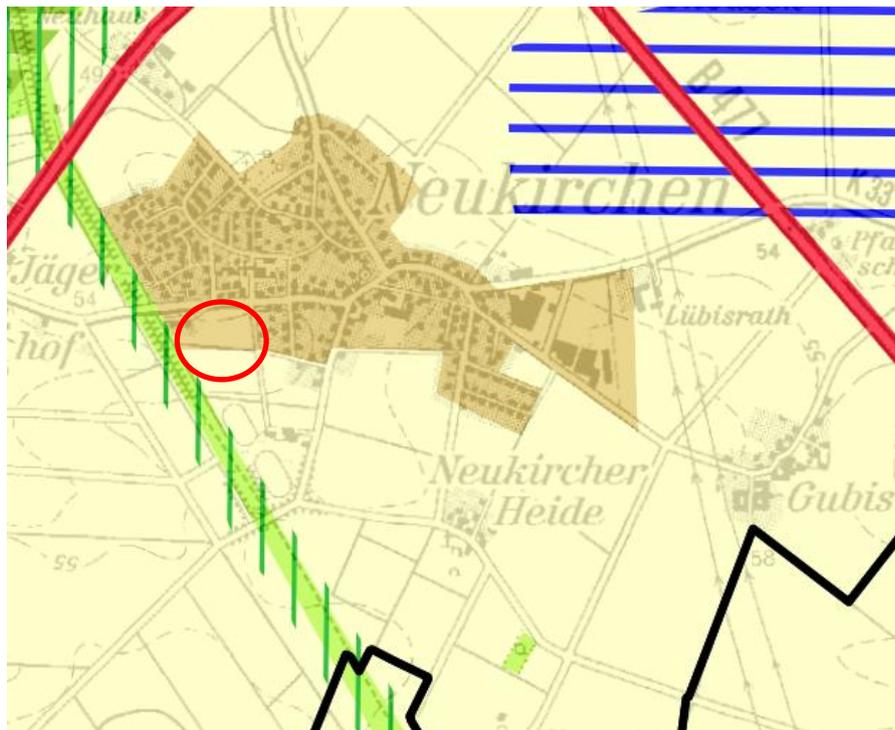


Abbildung 2 Auszug aus dem GEP '99

Gemäß dem Regionalplan dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind gemäß dem Regionalplan den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Das geplante Sondergebiet liegt vollständig in dem als ASB dargestellten Bereich Grevenbroichs, weshalb die Darstellung des GEP 99 der Planung folglich nicht entgegensteht.



Abbildung 3 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (Stand: Juni 2016)

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf befindet sich jedoch derzeit in der Neuaufstellung, der 2. Entwurf mit Stand vom Juni 2016 sowie die Änderungen zur 3. Beteiligungsrunde von Juli 2017 sind aktuell verfügbar. Auch dieser stellt das Plangebiet überwiegend als ASB dar und steht damit der Planung wie bereits vorangehend nicht entgegen.

Neben den Vorgaben des Regionalplans werden auch im Landesentwicklungsplan NRW für den großflächigen Einzelhandel Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert, welche die vorliegende Planung betreffen. Die im Landesentwicklungsplan NRW definierten Ziele unterliegen nicht der Abwägung und sind im nachfolgenden Planverfahren zu berücksichtigen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die Ziele 1, 2 und 3 von Bedeutung.

Gemäß Ziel 1 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden.

Gemäß Ziel 2 sind Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Großflächiger Einzelhandel ist sowohl in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) als auch in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie ihrer verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, zulässig. Unter engen Voraussetzungen kann eine Ausnahme von der Pflicht zur Unterbringung in zentralen Versorgungsbereichen zu Gunsten einer wohnortnahen Versorgung gewährt werden.

Gemäß Ziel 3 dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Stadt Grevenbroich liegt der geplante Lebensmittelvollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich „Neukirchen“ sowie im Allgemeinen Siedlungsbereich. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung können bei der vorliegenden Planung folglich erfüllt werden.

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind im Plangebiet keine Schutzgebiete oder schützenswerte Bestandteile ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan VI Grevenbroich-Rommerskirchen und weist für diese Fläche das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ aus. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des aufzustellenden Bebauungsplans außer Kraft, wenn nicht der Träger der Landschaftsplanung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Flächennutzungsplan widerspricht. Der Flächennutzungsplan stellt bereits ein Sondergebiet sowie Wohnbauflächen dar, sodass der Landschaftsplan an dieser Stelle mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zurücktritt.

In der näheren Umgebung westlich des Plangebietes befindet sich das Biotop „Eisenbahntrasse zwischen Helpenstein und Neukirchen“, welches gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet „ehemalige Bahntrasse“ (LSG 6.2.2.11) geschützt ist. Es handelt sich dabei um eine erhöht liegende Trasse mit artenreichen, meist standortgerechten Gehölzen. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist seit 2007 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Teil des Plangebietes, in dem der Lebensmittelvollsortimenter realisiert werden soll, bereits als Sondergebiet 4 „großflächiger Einzelhandel Neukirchen“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² dargestellt. Die weiteren Flächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen sowie im Süden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, können die geplanten Wohngebiete der Wohnbaufläche im FNP

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

zugeordnet werden. Damit steht der Flächennutzungsplan dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

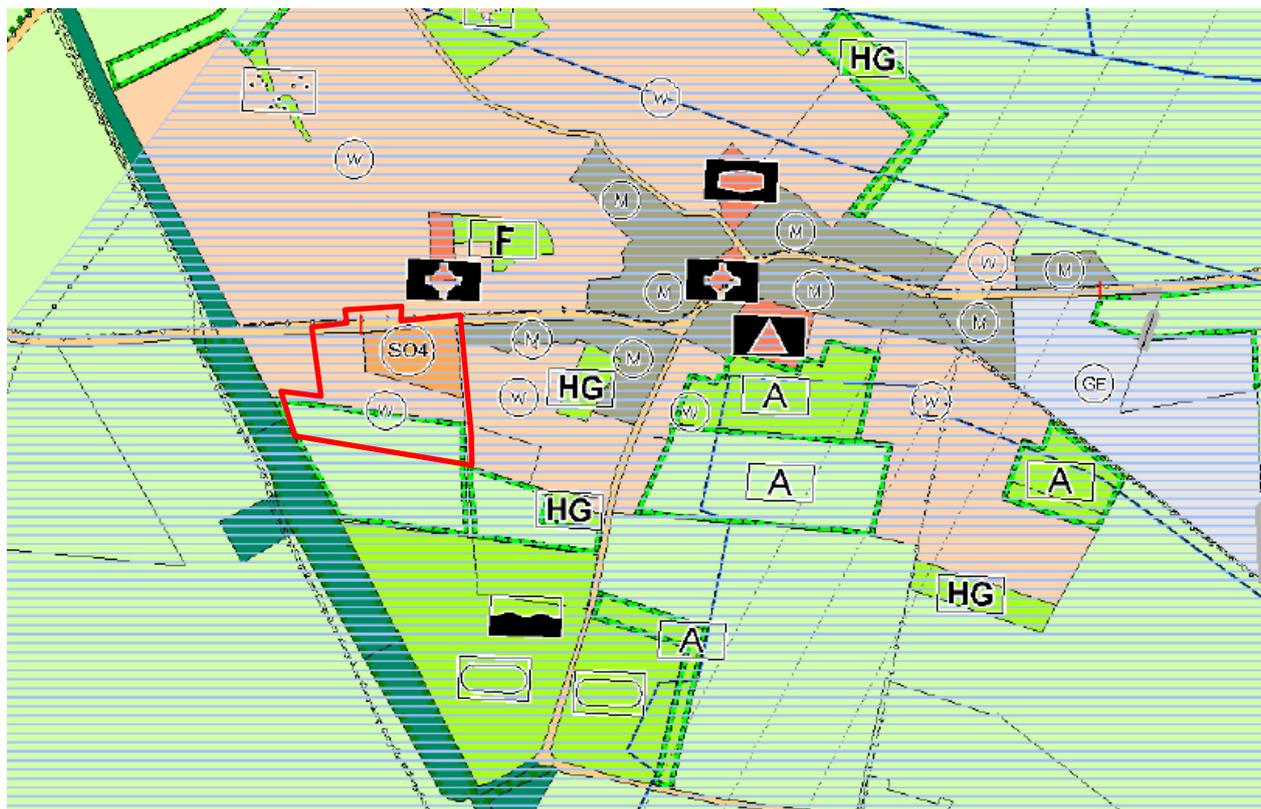


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grevenbroich, Fortschreibung 2009

Für die Stadt Grevenbroich wurde im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept durch die CIMA Beratung + Management GmbH¹ erstellt. Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Grevenbroich sieht für den zentralen Versorgungsbereich „Neukirchen“ die Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum vor. Der ZVB ist der kleinste Versorgungsbereich der Stadt mit 4.246 Einwohnern im Einzugsbereich, verteilt auf die Stadtteile Neukirchen, Neukircherheide, Gubisrath, Münchrath, Mühlrath und Hülchrath.

Bereits das Einzelhandelskonzept 2009 berücksichtigt das Plangebiet an der Hülchrather Straße als Potenzialfläche für die Umsiedlung und Erweiterung des in Neukirchen etablierten Edeka-Marktes. Die Potenzialfläche grenzt direkt an den Siedlungsbereich an und bietet so auch eine fußläufige Erreichbarkeit.

Derzeit wird eine Aktualisierung des Einzelhandelsstandortkonzeptes erarbeitet. Auch in der Aktualisierung wird das Plangebiet als Potentialfläche aufgeführt, allerdings mit der Einschränkung, dass dieser Bereich nur bei Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters als zentraler Versorgungsbereich erhalten bleibt. Andernfalls käme der Fläche lediglich eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich zu.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH 2009: Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich – Fortschreibung 2009

4 BEBAUUNGSKONZEPTION

Geplant ist die Umsiedlung und Erweiterung des in Neukirchen etablierten Edeka-Marktes im Norden des Plangebietes. Die weiteren Flächen, die sich südlich und westlich des geplanten Nahversorgers befinden, sollen mit wohnbaulicher Nutzung die aktuellen Siedlungsentwicklungen östlich des Plangebietes fortführen.

Im Sondergebiet 4 ist großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000m² zulässig. Der Edeka wird etwa 1.650 m² Verkaufsfläche erhalten und soll mit einer Mall und kleineren Shops wie beispielsweise einem Bäcker oder einem Kiosk inkl. Lotto-Toto Annahmestelle ergänzt werden. Das Gebäude mit den vorgelagerten Stellplätzen soll sich zur Planstraße hin orientieren. Der Markt bildet so eine Barriere für eventuelle Lärmimmissionen zu den bestehenden Wohnsiedlungen. Die erforderlichen Stellplätze (ca. 140 Stellplätze) werden vor dem Markt angesiedelt.

Die Anlieferung sowie ein Leergutlager für den Edeka-Markt soll an der von der Hülchrather Straße abgewandten Seite angelegt werden, sodass die Anlieferung einen größtmöglichen Abstand zur Haupterschließung und Ortseinfahrt des Stadtteils Neukirchen einhält. Zum südlich angrenzenden geplanten Wohngebiet soll mittels der Einhausung des Anlieferungsbereichs sowie einer Lärmschutzwand die Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf dem Edeka-Parkplatz minimiert werden. Die konkrete Dimensionierung der Lärmschutzwand wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.



Abbildung 5 Auszug aus dem Gestaltungsplan

"Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße"

Im geplanten Wohngebiet sind entsprechend des Ortsbildes im Stadtteil Neukirchen vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geplant. Zur Hülchrather Straße ist angedacht, mehrgeschossige Wohnbebauung (II Vollgeschosse + Staffelgeschoss/Dachgeschoss) zu realisieren, wie sie auch die Wohnbebauung weiter Richtung Ortskern aufweist. Dies ist auch eine Option für das geplante Gebäude gegenüber der Einfahrt zum Lebensmittelvollsortimenter.

Durch das geplante Wohngebiet werden die angrenzenden Wohngebiete abgerundet und der Edeka-Markt in die Siedlungsbereiche des Stadtteils integriert. Zur im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche soll mittels einer Streuobstwiese ein Abschluss des Wohngebietes geschaffen werden. Innerhalb dieser Streuobstwiese lassen sich ggfs. auch die Entwässerung und der erforderliche Ausgleich des Gebietes unterbringen.

4.1 Erschließung

Der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt an der Hülchrather Straße (K33), die eine Hauptverkehrsstraße der Stadt Grevenbroich darstellt. Während die Flächen westlich des Plangebietes entlang der Hülchrather Straße bislang unbebaut sind, führt die Hülchrather Straße östlich in den Stadtteil Neukirchen und bildet so die Haupteerschließung für den Stadtteil.

Der Knotenpunkt Hülchrather Straße / Münchrather Straße ist bereits gut ausgebaut. Hier soll über eine Planstraße ein Kreuzungspunkt in Form eines Minikreisverkehrs entstehen, der das Plangebiet erschließt. Von der Planstraße aus werden sowohl der Edeka-Markt als auch die geplanten Wohnbauflächen erschlossen.

Mit dem Mini-Kreisverkehr kann die an der Hülchrather Straße gepflanzte und gesetzlich geschützte Linden-Allee erhalten werden, die derzeit den Ortseingang rahmt. Für einen größer dimensionierten Kreisverkehr sind die durchschnittlichen täglichen Verkehre nicht ausreichend. Zudem müssten bei einem größer dimensionierten Kreisverkehr Bäume der gesetzlich geschützten Allee in Gänze entnommen werden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters und einer Wohnbebauung an der Hülchrather Straße in Grevenbroich-Neukirchen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand Dez. 2016 der Knotenpunkt als Verkehrszeichengeregelte Kreuzung untersucht. Dabei ergibt sich in der Prognose eine sehr gute Qualität (QSV A) des KFZ-Verkehrs für die morgendliche Spitzenstunde und eine gute Qualität (QSV B) für die nachmittägliche Spitzenstunde. Durch den geplanten Mini-Kreisverkehr lässt sich die Qualität des Verkehrsflusses gantztägig auf eine sehr gute Qualität verbessern².

Insbesondere der Edeka-Vollsortimenter wird ein erhöhtes PKW-Verkehrsaufkommen aufweisen. Für den Vollsortimenter werden ca. 140 Stellplätze angesetzt (1 Stellplatz pro 15-20 m² VK). Die erforderlichen Stellplätze sollen über eine ebenerdige Parkieranlage vor dem Edeka-Markt abgewickelt werden.

Das angrenzende Wohngebiet soll über verkehrsberuhigte Straßen erschlossen werden. Die Planstraße zur Erschließung des Edeka-Marktes soll im Anschluss als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche in das geplante Wohngebiet fortgeführt werden. Über zwei Erschließungsstraßen ausgehend von der Planstraße werden die weiteren Wohnbauflächen erschlossen und enden jeweils in einem Wendehammer. Die westliche Erschließungsstraße wird lediglich für den Fuß- und Radverkehr fortgeführt zur im Osten angrenzenden Marienstraße und den östlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg zum Sportplatz. So können Durchgangsverkehre im Wohnquartier vermieden werden.

² BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH: Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters und einer Wohnbebauung an der Hülchrather Straße in Grevenbroich-Neukirchen. Aachen Stand: Sept. 2017

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

Der ruhende Verkehr kann im öffentlichen Raum in den Straßenraum integriert werden, ange-dacht ist ein öffentlicher Stellplatz pro 4 Wohneinheiten. Private Stellplätze lassen sich auf den Grundstücken ausreichend realisieren.

Für die Fußgänger wird das Plangebiet hauptsächlich über den Knotenpunkt der Hülchrather Straße mit der Planstraße angebunden. Über Fußwege gelangen die Fußgänger zum Edeka-Parkplatz und in das angrenzende Wohngebiet. Die Verkehrsflächen im Wohngebiet sollen verkehrsbereit ausgearbeitet werden, sodass der Rad- und Fußverkehr die Verkehrsflächen mit dem motorisierten Verkehr gemeinsam nutzen. Ergänzend ist von der Hülchrather Straße ein Fußweg über den Parkplatz zum Eingang des Edeka-Marktes geplant, um auch den umliegenden Wohngebieten eine fußläufige Verbindung zum Lebensmittelvollsortimenter zu gewährleisten.

4.2 Entwässerung

Grundsätzlich soll das Plangebiet des Bebauungsplans N 40 im Trennsystem entwässert werden. Die Schmutzwasserleitungen werden an das vorhandene Kanalnetz in der Hülchrather Straße angeschlossen. Das Regenwasser soll auf den Grundstücken und in den Freiflächen versickert werden. Als entsprechender Nachweis zur Versickerungsfähigkeit wurden zwei Bodengutachten erarbeitet^{3,4}. Diese haben zum Ergebnis, dass eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist, sodass innerhalb des Sondergebietes und der Grünfläche im Süden des Plangebietes jeweils Flächen für ein Versickerungsbecken festgesetzt werden.

4.3 Freiraum

Im Norden vor dem geplanten Vollsortimenter ist aus Gründen des Schallschutzes ein ausreichend großer Abstand zwischen dem geplanten Markt und der an der Hülchrather Straße gegenüberliegenden Wohnbebauung zu wahren. Diese Fläche soll als Grünfläche entsprechend gestaltet und mit den erforderlichen Bäumen für die Stellplatzanlage (ein Baum je 10 angefangene Stellplätze) zum Markt bepflanzt werden. Zudem soll dort eine Versickerungsanlage angelegt werden für das Niederschlagswasser, welches auf dem Gelände des Vollsortimenters anfällt. Diese wird entsprechend begrünt und in den Freiraum integriert. Dazu sollen die Sohle und die Böschungen mit einer Grasmischung eingesät und die weiteren Randbereiche mit Sträuchern gerahmt werden. Zudem besteht derzeit die Überlegung, das Wegekreuz an der Hülchrather Straße, welches sich zum Teil auf privaten Grund befindet, an die Ecke Hülchrather Straße/Wirtschaftsweg auf das Grundstück des Vollsortimenters zu verlegen und wieder einsehbar zu platzieren.

Im Süden des Plangebietes wird der Grünstreifen des östlich angrenzenden Bebauungsplans und somit eine Idee aus dem Dorfentwicklungsplan Neukirchen, die Ortsränder dorftypisch und als Übergang zur Landschaft zu gestalten, aufgegriffen. Dieser ist dort als Bürgerwäldchen festgesetzt, welcher den Bürgern im Ort die Möglichkeit bietet, Streuobstgehölz zu pflanzen. Dieser Streifen wird auch im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 als Grünfläche festgesetzt, die zum einen als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und zum anderen als Versickerungsfläche für das anfallende Niederschlagswasser genutzt werden soll.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes N 40 soll zum einen die Umsiedlung eines Lebensmittelmarktes innerhalb der Ortschaft planungsrechtlich ermöglicht werden und zum anderen eine

³ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH: Baugrunderkundung für die Erschließungsmaßnahme, Hülchrather Straße in Grevenbroich-Neukirchen. Würselen, 12.10.2017

⁴ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH: Baugrunderkundung für den Teilbereich Vollsortimenter, Hülchrather Straße in Grevenbroich-Neukirchen. Würselen, 23.11.2017

"Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße"

ortsnahe Wohnbauflächenarrondierung erreicht werden. Dazu werden die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Im Süden und Westen des Plangebietes sollen weitere Wohnbauflächen im Ort Neukirchen geschaffen werden. Diese sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, es können aber auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dort integriert werden.

Gartenbaubetriebe sollen aufgrund des typischerweise hohen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund des Störpotentials durch Kundenverkehre und Lichtemissionen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

5.1.2 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Neukirchen“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Die bislang unbebaute Fläche an der Hülchrather Straße, östlich der Planstraße, soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen werden. Hier soll künftig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden. Derzeit ist hier ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche inklusive der ergänzenden Shops geplant. Durch die Begrenzung auf 1.650 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter und weiteren 3500 m² für ergänzende Nutzungen wird hier die Umsiedlung und Erweiterung eines im Ort ansässigen Vollsortimenters ermöglicht, der die bisherige Versorgungssituation in Grevenbroich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt (vgl. 3.4) deutlich verbessern kann. Die Shops sind als Ergänzung und Abrundung des Sortiments des Lebensmittelvollsortimenters festgesetzt und müssen sich diesem Hauptbetrieb unterordnen.

„Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Neukirchen“ dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung.“

Im Sondergebiet ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter als Hauptbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² zulässig. Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Grevenbroicher Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevenbroich. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Grevenbroicher Liste“ sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen, wie eine Bäckerei, ein Blumengeschäft oder ein Kiosk inkl. Lotto/Toto sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 350 m² zulässig.“

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**5.2.1 Allgemeine Wohngebiete**

Bezogen auf die Grundflächenzahl (0,4) sollen in allen allgemeinen Wohngebieten die Obergrenzen aus § 17 BauNVO angesetzt werden. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll Rechnung getragen werden. Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der möglichen Zahl der Vollgeschosse und soll daher mit 0,8 festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO durch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen bei Flachdächern oder maximale Trauf- und Firsthöhen bei geneigten Dächern bestimmt. Für die Gebäude an der Hülchrather Straße und der Planstraße bis zum Lebensmittelmarkt (WA 1) wird für Flachdachbauten eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Für geneigte Dächer wird

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

eine maximale Traufhöhe von 8,5 m und eine Firsthöhe von 15,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine zweigeschossige Bauweise, entweder mit zusätzlichem Staffelgeschoss bei Flachdächern oder mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bei geneigten Dächern. Diese festgesetzten Höhen greifen die Höhen der umliegenden Bebauung auf, ermöglichen damit ein Einfügen in die Straßenbebauung entlang der Hülchrather Straße und sind für das Fassen des Ortseingangs angemessen.

Für die weiteren allgemeinen Wohngebiete (WA 2) entlang der verkehrsberuhigten Planstraßen sind die gewählten Gebäudehöhen identisch zu den Festsetzungen des östlich angrenzenden Wohngebietes „zum Bürgerwäldchen“, sodass das Einfügen des neu geplanten Wohngebietes in die Umgebung gewährleistet wird. Diese Höhenbegrenzungen ermöglichen durch die Differenzierung der Gebäudehöhen für Flachdächer und geneigte Dächer auch moderne Hauskubaturen wie z.B. zweigeschossige Flachdachhäuser im Bauhausstil.

Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung am Ortsrand wird jedoch für die Flachdachbauten die maximale Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt auf 6,50 m begrenzt, was einem zweigeschossigen Gebäude entspricht. Somit wird am Ortsrand eine Errichtung von optisch dreigeschossigen Gebäuden aufgrund der Ausbildung von Staffelgeschossen verhindert. Bei Häusern mit geneigtem Dach wird die Kubatur auch über Maximalhöhen definiert. Die Traufhöhe wird auf maximal 4,70 m – so wird im Obergeschoss noch eine günstige Kniestockhöhe erzielt – und die Firsthöhe auf maximal 10,60 m begrenzt. Diese Höhe erzielt man bei den vorliegenden Baufens-tern und Dachneigungen um die 45 Grad.

Zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Höhe der massiven Attika maßgebend, wenn das Dach als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Zur Einhaltung der erforderlichen Brüstungshöhe als Absturz-sicherung der Dachterrassen können aufgesetzte, filigrane Geländer die festgesetzte Traufhöhe überschreiten.

Die Festsetzung maximaler Höhen soll dem zukünftigen Bauherrn genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäudehöhe, der Dachneigungen und der Nutzung des Dachraumes ermöglichen. Gleichzeitig verhindert die Regelung unmaßstäbliche Höhenentwicklungen und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude aus dem Siedlungszusammenhang.

Zudem wird in den allgemeinen Wohngebieten WA2 die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Damit kann der Bedarf an Einfamilienhäusern an dieser Stelle gesichert und eine zu hohe Verdichtung im Sinne einer schonenden Nachverdichtung verhindert werden.

5.2.2 Sondergebiet

Im Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung in GRZ sowie einer maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Diese entspricht ebenfalls der Obergrenze des § 17 BauNVO. Dies ist bei der Festsetzung von großflächigem Einzelhandel insbesondere auch deshalb von Bedeutung, da bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten mitzurechnen sind, sodass neben der überbaubaren Fläche auch die Stellplatzfläche zu berücksichtigen ist.

Um eine zu hohe Gebäudehöhe zu vermeiden, wird für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe definiert. Die First des Marktes darf maximal 10 m über Bezugspunkt liegen und gewährleistet somit, dass sich der geplante Lebensmittelvollsortimenter in die Umgebung an der Hülchrather Straße einfügt.

Für technische Aufbauten des Lebensmittelvollsortimenters, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden. Begrenzt wird Zulässigkeit aller Über-

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

schreitungen auf 20% der zugehörigen Dachfläche und es ist mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe der vorgenannten Aufbauten von der baulich zugeordneten Dachkante aufzuweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20 % der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

Bezugspunkt für alle festgesetzten Gebäudehöhen, sowohl im Sondergebiet als auch in den allgemeinen Wohngebieten, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Normalhöhen Null (NHN), welche im Hinblick auf die Ausbauplanung die geplanten Straßenhöhennpunkte als Bezugspunkt festsetzen. Diese Festsetzung ermöglicht eine Eindeutigkeit bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen, ohne die Flexibilität bei Grundstückszuschnitt und Bebaubarkeit unnötig einzuschränken.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es existiert im näheren Umfeld kein Baubestand, der bezogen auf eine geschlossene oder abweichende Bauweise eine Vorbildwirkung entfaltet. Eine offene Bauweise entspricht sowohl der bereits vorherrschenden Bauweise im Umfeld, als auch der Lage des Gebiets am Ortsrand.

Da sich die Planung insbesondere an junge Familien richtet, werden in den allgemeinen Wohngebieten im Süden und Westen des Plangebietes (WA2) nur Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen. Dies trägt zudem zur Auflockerung der Baustruktur am Ortsrand Neukirchens bei und gewährleistet, dass sich die Planung in die Umgebung einfügt. Zur Hülchrather Straße hin soll in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung weiter Richtung Ortskern mehrgeschossige Wohnbebauung realisiert werden. Daher wird auf die Festsetzung von Haustypen verzichtet.

Im Sondergebiet wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind. Gleichzeitig kann der geplante Lebensmittelvollsortimenter entsprechend zweckmäßig mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m innerhalb des Baufensters errichtet werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen und dennoch die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Baufenster in den allgemeinen Wohngebieten halten in der Regel einen Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche ein, um dort eine Fassung des Straßenraumes zu ermöglichen. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Die Baufenster entlang der verkehrsberuhigten Planstraßen weisen in der Regel eine Tiefe von 15 m auf, um eine Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Lediglich das Baufenster im Westen des Plangebietes wird auf Höhe des Wendehammers kleiner. Hier ermöglicht der Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche sowie zur Grenze des Plangebietes lediglich ein Baufenster von etwa 10 m Tiefe.

Das Baufenster entlang der Hülchrather Straße und der Planstraße bis zur Zufahrt zum Lebensmittelmarkt erhält aufgrund der größeren Gebäudehöhen ein Baufenster von 16 m Tiefe, um ebenfalls Flexibilität bei der Bebauung zu gewähren.

Das Baufenster im Sondergebiet ist sehr großzügig dimensioniert, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Stellung baulicher Anlagen zu gewährleisten. Es hält zur östlichen und südlichen Seite einen Abstand von 3 m ein, westlich vorgelagert schließen sich die erforderlichen Stellplatzflächen zum Vollsortimenter an. Die nördliche Baugrenze hält zur öffentlichen Verkehrsfläche

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

che einen großzügigen Abstand von 20 m und mehr ein. Hintergrund für diesen Abstand ist der Schallschutz zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden entlang der Hülchrather Straße. Mit diesem Abstand können die maßgeblichen Richtwerte für die Wohnbebauung eingehalten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten wird den Bauherren eine Gestaltungsmöglichkeit eröffnet, in dem er die rückwärtige Baugrenze um max. 2 m für die Errichtung von Wintergärten oder überdachten Terrassen als funktionales Element des Gebäudes überschreiten darf. Zusammen mit den recht großzügig festgesetzten Baufenstern gewährleistet diese Ausnahme einen ausreichend großen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen gem. §§12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen wurde jedoch eine Beschränkung der Größe auf entweder 7,5 m² Grundfläche oder 20 m³ umbauter Raum festgesetzt, um eine zu starke Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern.

Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen. Damit soll vermieden werden, dass die seitlichen Garagenwände unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nachteilig das Straßenbild prägen.

Ferner besteht keine Erforderlichkeit ihre räumliche Verteilung zu steuern. Allerdings wird im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt, dass Stellplätze und Garagenzufahrten in den allgemeinen Wohngebieten mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen sind. Dadurch wird die Bodenversiegelung in Grenzen gehalten und das Niederschlagswasser muss nicht zusätzlich auf den befestigten Fahrbahnen entwässert werden.

Im Sondergebiet sind aus Gründen des Lärmschutzes für die Wohngebäude entlang der Hülchrather Straße Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Für die Entwässerung des Plangebietes soll im Südwesten ein Versickerungsbecken errichtet werden. Dieses dient der Entwässerung des Niederschlagswassers, sowohl der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der privaten Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten.

Ferner wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Wunsch einer Versorgungsfläche im Plangebiet geäußert. Dem folgend wird an der Planstraße im südwestlichen Bereich des Sondergebietes eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

5.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser ist auch ein Spielplatz (Kategorie B) im Plangebiet vorgesehen, der die Attraktivität des Wohngebietes auch für junge Familien steigert und als weiterer Trittstein zwischen dem Sportplatz im Süden und der Spielanlage an der Landsberger Straße dienen kann. Daher wird im Süden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von etwa 550 m² mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1, unmittelbar angrenzend an die Hülchrather Straße, liegt eine Gasleitung der NEW Netz GmbH. Aufgrund der Umplanung der Verkehrsflächen im Bereich des geplanten Minikreisverkehrs liegt diese Gasleitung nun auf zukünftig privaten Grundstücken und wird daher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers abgesichert.

5.9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand / Technische Anlagen

Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelsortimenters im Plangebiet kommt es im Zusammenhang mit dem Betrieb des Marktes zu Geräuschimmissionen, die auf die Nachbarschaft einwirken. Wesentliche Geräuschquellen sind dabei der Parkplatz, die LKW-Anlieferung, technische Anlagen sowie die Einkaufswagenboxen. Zur Untersuchung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter sowie der auf die vorgesehene Wohnbebauung einwirkenden Geräusche wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt⁵.

Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Abrücken des Marktes von der Hülchrather Straße Richtung Süden die zulässigen Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohngebäuden entlang der Hülchrather Straße eingehalten werden. Für die geplanten Wohngebäude südlich des Marktes ist zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzwand zu errichten. Im Bereich der geplanten Anlieferung ist eine Lärmschutzwand in der Höhe von 5 m erforderlich (Abschnitt B-C). Aus städtebaulichen Gründen empfiehlt es sich, diese in das Gebäude zum Lebensmittelmarkt einzubinden. In Ergänzung zur Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung werden maximale Geräuschemissionen für die Haustechnik des Vollsortimenters sowie der Bäckerei im Gutachten vorgegeben, die als Anforderungen zu verstehen sind.

Im Bereich des Parkplatzes ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3 m erforderlich (Abschnitt A-B), sodass die Immissionsrichtwerte in den südlich des Marktes geplanten allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung werden daher folgende Festsetzungen für das Sondergebiet in den Bebauungsplan aufgenommen:

Entlang der festgesetzten Linie für baulichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist eine Lärmschutzwand oder eine bauliche Vorkehrung mit vergleichbarer Wirkung wie folgt zu errichten:

- *Im Abschnitt A-B mit einer Höhe von mindestens 3 m, Schalldämmung $D_{LR} \geq 24$ dB (entsprechend Gruppe B3, DIN EN 1793-2, Tabelle 1A) und Schallabsorption $DLa \geq 8$ dB (entsprechend Gruppe A3, ZTV Lsw 06, Tabelle 1)*
- *Im Abschnitt B-C mit einer Höhe von mindestens 5 m, Schalldämmung $D_{LR} \geq 24$ dB (entsprechend Gruppe B3, DIN EN 1793-2, Tabelle 1A) und Schallabsorption $DLa \geq 8$ dB (entsprechend Gruppe A3, ZTV Lsw 06, Tabelle 1)*

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist die geplante Ausbauhöhe der angrenzenden Stellplatzanlage im Sondergebiet. Diese ist auf 55,0 m ü. NHN festgesetzt.

Haustechnische Anlagen und Aufbauten im Sondergebiet dürfen die nachfolgenden Schallschutzwerte nicht überschreiten:

⁵ Graner + Partner Ingenieure: „Schalltechnische Prognosegutachten, Bebauungsplan Grevenbroich Neukirchen“. Bergisch Gladbach, 16.10.2017

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

Haustechnik Vollsortimenter: LWA = 80 dB (A) tagsüber bzw. 70 dB(A) nachts

Wrasenabzug (Bäcker): LWA = 70 dB(A) tags/nachts

Im Sondergebiet ist zu gewährleisten, dass keine störenden tieffrequenten Geräusche im Sinne der DIN 45680 sowie keine störenden Einzeltöne im Sinne der DIN 45681 in der Nachbarschaft einwirken.

Auch für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Regelung für technische Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese regelt Schutzabstände, die im Außenbereich aufgestellte technische Anlagen, wie etwa Wärme-Pumpen, Klima- oder Lüftungsanlagen, Miniblockheizkraftwerke und ähnliche Anlagen zum Schutz bestimmter Nutzungen (Schlafzimmer, Wohnzimmer, etc.) einhalten müssen.

Lärmpegelbereiche

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kreisstraße 33 im Plangebiet eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte für die geplanten allgemeinen Wohngebiete südlich der Kreisstraße sowohl tagsüber als auch in der Nacht durch den öffentlichen Straßenverkehr im Bereich der Hülchrather Straße überschritten werden und daher Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgläuschen erforderlich sind.

Im Nahbereich der Hülchrather Straße werden Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 55 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte für die geplanten allgemeinen Wohngebiete um bis zu 10 dB überschritten werden.

Zum Schutz vor diesen Geräuscheinwirkungen kommen verschiedene Alternativen⁶ in Betracht. Mit Hilfe einer Schallschutzwand als aktive Maßnahme entlang der Hülchrather Straße sowie teilweise entlang der Planstraße lassen sich die Orientierungswerte bei der geplanten Wohnbebauung an der Hülchrather Straße einhalten. Allerdings müsste diese Lärmschutzwand auf einer Länge von 105 m in einer Höhe von 5,5 m errichtet werden und hat damit erheblichen Einfluss auf das Stadtbild, insbesondere am Ortseingang zu Neukirchen.

Daher werden entsprechend der Empfehlung des Gutachters zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen die Lärmpegelbereiche aufbauend auf den strengeren Nachtwerten festgesetzt. Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kommen hier alternativ passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Durch bauliche Maßnahmen (passiver Schallschutz) für schutzbedürftige Räume lassen sich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herstellen. Diese werden anhand der Lärmpegelbereiche und den Anforderungen der DIN 4109 ausgelegt. Die Lärmpegelbereiche I, II, III und IV sind im Plangebiet relevant und werden daher in der auf der DIN 4109 beruhenden textlich festgesetzten Tabelle hervorgehoben. Die Lärmpegelbereich VI ist allerdings nur in Randbereichen des Bebauungsplans vorhanden, in direkter Nähe zur Hülchrather Straße. Der Lärmpegelbereich II und III betreffen vor allem die Bereiche zwischen der Hülchrather Straße und an der südlichen, von Ost nach West verlaufenden Planstraße. Der Großteil des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen.

Aus der Betrachtung des Verkehrslärms und den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben sich folgende Festsetzungen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten

⁶ Graner + Partner Ingenieure: „Bebauungsplan Grevenbroich Neukirchen, Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz“. Bergisch Gladbach, 12.01.2018

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Bezüglich des erforderlichen Schalldämm-Maßes (erf. R_w, res) wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Punkt 5, Seite 13, Tabelle 8):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. R _w ,res. des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

Innerhalb des WA1 sind innerhalb der Räume, deren Fassaden oder Fenster nach Norden direkt zur Hülchrather Straße ausgerichtet sind, schutzwürdige Nutzungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) nur zulässig, wenn Fenster mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen ausgestattet sind.

Von diesen Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Stellung sowie der Aus- und Grundrissgestaltung der Gebäude die Anforderungen gem. Punkt 5 der DIN 4109:1989 zum Schutz vor Außenlärm eingehalten werden.

5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und vor dem Hintergrund der Ziele des Dorfentwicklungsplanes soll der südliche Ortsrand durch entsprechende Grünflächen gefasst und aufgewertet werden. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen getroffen, die zur Strukturierung des Ortsrandes beitragen. Den Übergang zur Landschaft bilden private Hausgärten, die in Richtung Süden in Teilen mit Pflanzgeboten belegt sind. Es schließt sich eine öffentliche Ausgleichsfläche an, auf der Streuobstgehölze angepflanzt werden sollen, welche nach Süden durch eine Gehölzpflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke gefasst werden.

Die im Plangebiet erforderlichen Versickerungsbecken sind, soweit es die technischen Anforderungen zulassen, möglichst naturnah zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Dabei sollen die Sohle und Böschungen mit einer für Versickerungsbecken geeigneten Grassaat eingesät werden. In Randbereichen oberhalb des Beckens sollen zur Eingrünung Sträucher gepflanzt werden. Gleiches gilt für die im Sondergebiet festgesetzte Lärmschutzwand. Diese soll entsprechend begrünt und in ein natürliches Ortsbild eingebunden werden.

Um die Begrünung im Bereich des Sondergebietes und insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Anzahl anzupflanzender Bäume festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist daher je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die weiteren Freiflä-

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

chen im Sondergebiet, die nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO genutzt werden, sind ebenfalls dauerhaft zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Um die Gestaltungsqualitäten und Charakteristik des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich sicherzustellen, sind gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW zusätzliche örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Es werden Regelungen für Dachaufbauten getroffen, die angemessene Möglichkeiten zur Ausgestaltung des Dachgeschosses geben. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhen nicht durch überdimensionierte Dachaufbauten verfremdet werden und insbesondere bei einem späteren Dachausbau, das Hauptdach als durchlaufendes städtebauliches Element ablesbar bleibt.

Zudem werden im Bebauungsplan Vorgartenzonen festgesetzt, in denen zusätzliche Vorgaben für Einfriedungen und Nebenanlagen zu berücksichtigen sind. Damit bleibt der ortstypische Vorgarten als solcher erhalten und eine zu starke Versiegelung dieser Bereiche kann in Sinne des Bodenschutzes verhindert werden.

5.12 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Kalker Sprunges“, welcher dieses von Nordwest nach Südost quert. Sumpfungseinwirkungen sind daher nicht auszuschließen und bei der Planung zu berücksichtigen.

5.13 Hinweise

Externer Ausgleich

Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe kann nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes abgegolten werden. Daher werden den Eingriffen weitere externe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes Grevenbroich zugeordnet. Eine 3.742 m² große Teilfläche der Flurstücke 77, Flur 7 und 395, Flur 8, Gemarkung Kapellen, die derzeit noch Ackerfläche ist, soll aufgeforstet werden. Hierbei handelt sich um eine Fläche im Besitz der Stadt Grevenbroich.

Artenschutz

Vorsorglich ist die alte Brutstätte des Steinkauzes (Flurstück 633, Flur 32, Gemarkung Neukirchen) im März/April 2018 auf einen Besatz hin zu überprüfen. Sollte hierbei ein Brutpaar festgestellt werden, muss die Baustelle durchgehend durch einen sichtundurchlässigen Bauzaun im Westen, zum Hof hin, abgeschirmt werden. Die geplante Streuobstwiese südlich des Plangebietes ist dann extensiv, aber möglichst kurzrasig als Jagdrevier für den Steinkauz zu entwickeln.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsreich. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 sowie in der Untergrundklasse T. Bei Bebauung sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Rhein-Kreis Neuss) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde 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 oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Immissionsschutz

Zum Schutze vor Verkehrslärm wird für die Gebäude entlang der Hülchrather Straße empfohlen, schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sowie sonstige Aufenthaltsräume durch eine konsequente Grundrissorientierung an der zur Hülchrather Straße abgewandten Gebäudefassade anzuordnen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist nach Luftbildauswertung auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet hin und empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und militärische Anlage).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung Grevenbroich, Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Aufgabe der Bauleitplanung ist unter anderem dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungs-

"Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße"

fähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss. Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separaten Teil der Begründung (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan N 40 werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

6.2 Ausgleich

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, den es auszugleichen gilt. Insgesamt wird das Vorhaben in keine wertvollen Biotopstrukturen eingreifen. Der Verlust der Vegetationsflächen der Plangebietsbereiche wird zunächst im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgewertet und dargelegt. Derzeit stellt sich das Plangebiet weitgehend als Ackerfläche (92%) dar. Durch den Bebauungsplan werden etwa 60 % des Plangebietes durch Versiegelung (Wohngebäude, Verkehrsflächen, Lebensmittelmarkt) nicht mehr zur Verfügung stehen. Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den Grünflächen wird eine Ersatzvegetation in Form von Gehölzstreifen sowie einer Streuobstwiese geschaffen. Damit kann ein Großteil des Ausgleiches innerhalb des Plangebietes erfolgen. Der weitere Ausgleich erfolgt extern und wird auf einer 3.742 m² großen Teilfläche des Flurstücks 77, Gemarkung Kapellen, Flur 7 innerhalb des Stadtgebietes Grevenbroich erbracht. Diese Fläche ist Teil des Ökokontos „Zweifaltem“ der Stadt und es erfolgt eine Aufforstung der Ackerfläche.

7 PLANVERFAHREN

Da der Flächennutzungsplan im Plangebiet bereits ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel sowie Wohnbauflächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der Planung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor.

Der Plan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Von der Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, wird vorliegend folglich kein Gebrauch gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 08.12.2016 durch den Rat der Stadt Grevenbroich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 19.12.2016 bis zum 23.12.2016. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 05.12.2017 bis zum 08.01.2018 durchgeführt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planunterlagen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen im Anschluss die öffentliche Auslegung sowie die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und tritt gemäß

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

§ 3 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

8 KOSTEN

Der Stadt Grevenbroich entstehen durch die Planung keine Kosten. Durch eine städtebauliche Rahmenvereinbarung gemäß § 11 BauGB zu Gunsten der Stadt, hat sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die sich aus dem Verfahren unmittelbar ergebenden Kosten zu tragen. Dies ist vertraglich gesichert.

9 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 39.100 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.303 qm
Sondergebiet	ca. 12.683 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 5.797 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 8.293 qm
- Davon Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 1.892 qm