

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 137
„Wohngebiet im Laacher Hamm“
AV 25.04.1996**

Dem Bebauungsplan Nr. G 137 „Wohngebiet im Laacher Hamm“ wird gem. § 9 (8) Bau-gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466), folgende Begründung beigegeben:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nord-Osten des Stadtteils Laach und wird wie folgt abgegrenzt:

1. Lage im Stadtgebiet

- a) im Norden durch die „Bergheimer Straße“ und die südliche Begrenzung der Flurstücke 792, 564, 566, 676 und 677,
- b) im Osten durch die westliche Begrenzung des Bundesbahngrundstücks, Flurstück 788,
- c) im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 472, 474 und 748,
- d) im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 748 und 813. Die Abgrenzung verläuft ab dort entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 747 und trifft auf die „Bergheimer Straße“ und folgt der östlichen Grenze der „Bergheimer Straße“ bis zum Ausgangspunkt.

2. Aussage des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich ist seit dem 11.05.1981 wirksam und weist für den betreffenden Bebauungsplanbereich „gemischte Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.

Für den betreffenden Bebauungsplanbereich wurde ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 11.06.1994 wirksam.

Eine erneute Auslegung der vorliegenden Planung wird nach einer Überarbeitung des Planes insbesondere nach den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer ökologischen Überarbeitung (in bezug auf Himmelsrichtung, Erschließung und Ausnutzung) notwendig.

3. Heutige Nutzung und Struktur

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit im südlichen Drittel landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Parzelle 574 ist eine gemischte Bebauung vorhanden, bestehend aus Wohngebäuden, einer Kohlenhandlung sowie einer Lagerfläche für Gebrauchtwagen. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über eine ausgebaute Stichstraße.

Ein großer Teil des Plangebietes ist zur Zeit noch mit den Gebäuden der Stadtgärtnerei besetzt. Durch Beendigung der Pacht dieser Grundstücke stehen große Flächen zur Überplanung zur Verfügung.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Wohngebiet an; auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Bergheimer Straße“ entsteht ebenfalls ein Wohngebiet.

4. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die „Bergheimer Straße“ angebunden. Im Plangebiet spaltet sich die Straße in zwei Anliegerstraßen mit Breiten von jeweils 6,5 m. Beide Straßen enden in Wendeanlagen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist vorgesehen.

Eine untergeordnete Anbindung an die Straße im Laacher Hamm ist im Süden des Plangebietes gegeben. Der nördliche Planbereich wird durch eine vorhandene Nebenstraße der „Bergheimer Straße“ erschlossen.

5. Bebauungskonzeption

Entsprechend der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Lediglich der nördliche Teilbereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und zur Weiterentwicklung derselben als Mischgebiet ausgewiesen. Im gesamten Plangebiet ist eine Geschossigkeit von max. 2 Geschossen festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind der Bebauung zum einen direkt zugeordnet, zum anderen stehen zusätzliche Garagen und Stellflächen in Garagenhöfen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Planbereich anlehnend an die Ausweisung des Flächennutzungsplanes öffentliches Grün fest. Der Ausbau der Grünanlage erfolgt durch die Stadt in Abstimmung mit dem Leitungsträger der 110 kV Freileitung (RWE).

Der Bebauungsplan zielt auf eine zweigeschossige Reihenhausbebauung als Hausgruppen sowie Doppelhäusern und wenigen freistehenden Einfamilienhäusern im Norden des Plangebietes ab. Hierauf ist auch die Stellplatzausweisung ausgerichtet. Die vorgesehene Parzellenbreite von 7 m läßt die planerische Variante zu, die Garage im Ausnahmefall ins Reihenhaus zu integrieren. Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wurde die Baukörperanordnung gewählt, um bei kleineren und bezahlbaren, stadtnahen Grundstücken mit Süd- und Westorientierung die Ansiedlung insbesondere von Familien zu ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe mehrerer Schulen sowie die Erreichbarkeit des Stadtkerns und der Geschäfte am Hammerwerk für Fußgänger und Radfahrer.

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind an der Wiesenstraße gegeben, darüber hinaus befindet sich ein Spielplatz für größere Kinder am Lappenweg sowie ein Bolzplatz neben der Kirche.

Entlang der Grüntrasse und im nördlichen Planbereich parallel zur Bahnlinie ist eine Schallschutzeinrichtung als Wand festgesetzt, die die geplante Bebauung vor den Emissionen durch die Bahn schützt. Für die Parzelle 678 werden keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, da es sich um einen seit Jahren vorhandenen Bestand handelt. Das Haus ist durch eine dichte Reihe von Nadelgehölzen zur Eisenbahn hin abgeschirmt. Es ist davon auszugehen, daß das Wohnhaus über ausreichende passive Lärmschutzeinrichtungen verfügt. Auf dem angrenzenden Grundstück wurde eine Baufläche festgesetzt, um den Eigentümer gegenüber der jetzigen Rechtslage nicht schlechter zu stellen.

Aus den nachfolgend genannten Gründen werden an der "Bergheimer Straße" keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

Der Lärmschutzwall ist zur 2. Auslegung des Planentwurfes aufgrund der Bedenken des Gesundheitsamtes in die Planung aufgenommen worden. Das Gutachten des Beratenden Ingenieurs Mitter vom 15.10.1991 mit Nachtrag vom 20.01.1993 stellt in 20 m Abstand von der Fahrbahnachse der Bergheimer Straße einen Mittelungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts fest.

Damit sind die laut DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau) einzuhaltenden Orientierungswerte (55 dB(A) Tag, 45 dB(A) Nacht im Wohngebiet, 60 dB(A) Tag und 50 dB(A) Nacht im Mischgebiet) um 10 bzw. 5 dB(A) an der Grenze des geplanten Allgemeinen Wohngebietes überschritten. Im Inneren des Gebietes verringert sich die Belastung auf 56 dB(A) bzw. 41 dB(A).

Da nur im kleineren Teil des Plangebietes die bedeutungsvolleren Orientierungswerte "nachts" überschritten werden und es sich auch zum Teil lediglich um Bestandsüberplanung handelt, soll auf die Anlage eines Lärmschutzwalles an der Bergheimer Straße verzichtet werden.

Es kommt hinzu, daß es sich lediglich um eine Abrundung des bestehenden Ortsteiles Laach in Richtung Innenstadt handelt und nicht um eine Planung einer neuen eigenständige Siedlung und eben wegen dieser Lage innerhalb der Gesamtstadt würde ein Lärmschutzwall eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen. Zudem ist die Wirksamkeit der Schutzmaßnahme fraglich, da unumgängliche Grundstückszufahrten und die Erschließungsstraße mehrere Unterbrechungen des Walles erforderlich machen, durch die der Schall ungehindert in das Gebiet eindringen könnte.

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung machen aber passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die wie folgt als Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden:

1. Gem. DIN 4109 sind an Außenbauteilen der Wohngebäude folgende Schalldämmmaße einzuhalten:
 - a) bis 80 m von Mitte Bergheimer Straße $R'w_{res} = 35$ dB
 - b) bei Abstand ab 80 m $R'w_{res} = 30$ dB
2. Die lärmzugewandten Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.
3. Wohn- und Schlafräume sind möglichst in den östlichen Gebäudeteilen unterzubringen.

6. Landschaftspflege/ Umweltbelange

Bei dem vorgesehenen Baugebiet handelt es sich um eine ortsnahe, zum Teil bebaute Fläche, welche im überwiegenden Teil ackerbaulich bzw. gärtnerisch genutzt wurde. Der ökologische Wert der Flächen ist eingeschränkt durch die vorhandene 110 kV-Freileitung, die stark befahrene Kreisstraße K 22 von Gustorf nach Grevenbroich sowie die Eisenbahntrasse Neuss-Horrem.

Die zur Zeit noch vorhandenen Gebäude der ehemaligen Gärtnerei sollen im Zuge der Erschließung abgeräumt werden.

Belastungen des Bodens außerhalb einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die Flächen unterhalb und westlich der 110 kV-Freileitung werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Gemeinde wird eine Bepflanzung in Abstimmung mit dem Leitungsträger vornehmen. Um der Ausbauplanung nicht vorzugreifen, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf eine genauere Festsetzung verzichtet. Beabsichtigt ist die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern mit einem Anteil von 75 %. Die restlichen 25 % können aus Ziergehölzen bestehen. Hierdurch wird dem landschafts-ästhetischen wie dem abschirmenden Aspekt gegenüber der Straße Rechnung getragen.

Im Osten des Plangebietes, angrenzend an die Bahn, wird eine Fläche, welche von der Bebauung freizuhalten ist, als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus werden Baumpflanzungen im Straßenraum vorgenommen, wesentliche Bäume werden im Plan festgesetzt, weitere Baumstandorte werden der Ausbauplanung überlassen.

Die straßenseitige Einfriedung der rückwärtigen Grundstücke wird als Schnitthecke festgesetzt. Zur Auswahl empfohlen werden z.B.: Hainbuche, Liguster oder Eibe.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen, primär mit Rankern oder Klimmern wie Efeu, Wein, Knöterich. Strauchpflanzungen heimischer Arten werden zur Ergänzung empfohlen.

Kompensationsmaßnahme

Die überplante Fläche besteht derzeit aus offenen Ackerflächen und dem Betriebsgelände der Gärtnerei. Die Gewächshäuser des Geländes sind als bauliche Anlagen zu betrachten. Ferner sind die Eingrünung der Gärtnerei und die brachgefallenen Freiflächen von der Überplanung betroffen.

Als Ausgleich für die entstehende Versiegelung wurde gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Obstwiese im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Laut Bilanzierung ergibt sich im Bebauungsplangebiet eine Neuversiegelung durch Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten von ca. 6.465 m². Im Bebauungsplan sind 2.970 m² Gewächshausflächen und 820 m² Wegeflächen vorhanden, welche entsiegelt werden. Es verbleibt damit eine auszugleichende Fläche von 6.465 m² - 3.790 m² = 2.675 m². In Anbetracht der Verschiedenartigkeit der betroffenen Biotope (Ökol. Wert 7 - 15) wird der Mittelwert von 11 für die zu versiegelnde Fläche angesetzt, so daß sich ein auszugleichender Wert von 29.425 ergibt.

Von der neu zu versiegelnden Fläche (6.465 m²) entfallen 4.757 m², d. h. 73 %, auf Verkehrsflächen. Die Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahme wurde entsprechend getroffen.

Nach Inkrafttreten des neuen Landschaftsgesetzes sind auch für Wohngebäude Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. G 137 ermöglicht eine Wohnbebauung auf verschiedenartig genutzten Flächen:

5 Gebäude mit insgesamt 420 m² befinden sich in einem als Ackerbrache (Einschlag) genutzten Bereich, dessen Wertigkeit nach Sporbeck mit 12 Biotoppunkten anzusetzen ist.

Für die übrigen Gebäude ist als Biotopverlust der Wert für Ackerflächen anzusetzen.

Es ergibt sich somit ein Eingriff in Höhe von

420 x 12 = 5.040 + 2.300 x 7 = 16.100 ges. 21.140 Einheiten.

=====

Die nördlich und südlich des Wendehammers Laacher Hamm gelegene, z. T. an die Berghheimer Straße angrenzende Grünfläche hat eine Größe von ca. 3.300 m². Diese Fläche soll als Parkanlage mit größerem Gehölzbestand angelegt werden und erhält dadurch den Wert 15 gegenüber dem jetzigen Wert 7 für Acker.

Die Ausgleichsfläche hat somit einen Wertgewinn von 8 x 3.300 = 26.400 Einheiten. Insgesamt wird ein Ausgleich von 53 % erreicht.

Zur Sicherung der ökologischen Wertigkeit der Ausgleichsfläche wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

In der Bilanz ist die öffentliche Grünfläche entlang der Bahn nicht als Kompensationsmaßnahme eingerechnet.

Weitere ökologische Aspekte, wie Nähe zum Stadtkern, die Baukörperorientierung, Begrünung der Lärmschutzwand, versickerungsoffene Beläge und sparsamer Umgang mit Grund und Boden, geringere Gebäudehüllflächen durch Hausgruppen, bleiben aufgrund des gewählten Bilanzierungsmodells unberücksichtigt.

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) BauONW

Die durch die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung getroffenen Regelungen gem. § 86 (1) BauONW gelten für das gesamte Baugebiet. Sofern bestehende Gebäude betroffen sind, ist hier von Bestandsschutz auszugehen.

Durch die Festlegung von Mindestanforderungen für Dachformen von Hauptgebäuden sowie Außenwände und Einfriedungen soll das neue Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur eingefügt werden. Zudem soll ein Zusammenhang im Gestaltungsbild der entstehenden Anlagen erreicht werden. Es soll eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

8. Infrastruktur

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Stadtkerns von Grevenbroich. Schulen, Sporteinrichtungen und kirchliche Einrichtungen sind in annehmbarer Entfernung vorhanden.

Die notwendigen Leitungstrassen werden im Rahmen der Straßenbaumaßnahme an die örtlichen Versorgungsnetze, gemäß den Ausbauplanungen der Stadt Grevenbroich, angeschlossen.

9. Maßnahmen zur Abwasser- und Abfallbeseitigung

Kanäle zur Aufnahme der Abwässer werden im Zuge der Straßenausbauplanung verlegt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Gemäß § 51a (1) LWG wird das Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer eingeleitet.

Eine gute Versickerungsfähigkeit der Böden ist aufgrund der vorhandenen Bodensituation (bindige Böden) nicht gegeben.

10. Bodenordnung

Für das Bebauungsplangebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei sind zu beseitigen, es erfolgt eine Umlegung der überplanten Flächen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

12. Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Eingaben Dritter

Verkehr

Die Deutsche Bahn AG weist mit Schreiben vom 15.03.1996 darauf hin, daß das Bebauungsplangebiet von km 33,06 bis 33,40 an die Bahnstrecke Düren-Neuss der DB-AG grenzt.

Unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Punkte bestehen ihrerseits gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Die Deutsche Bahn AG übernimmt für evtl. Folgen, wie die durch den Bahnbetrieb entstehenden Geräusche und Erschütterungen, keinerlei Haftung.

- Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, daß das aus den versiegelten Flächen ablaufende Niederschlagswasser dem Bahnkörper zugeführt wird.
- Es ist sicherzustellen, daß durch die Festsetzungen die Sicht auf technische Einrichtungen, Signale, Überwege und deren freizuhaltenden Flächen nicht eingeschränkt wird.
- Die Deutsche Bahn AG ist vor Baubeginn bei Bauvorhaben an bzw. in der Nähe Grundstücksgrenzen als Nachbar zu beteiligen (z. B. zur Feststellung der genauen Kabellage bahneigener Kabel etc.

Der Bebauungsplan sieht - parallel der Bahntrasse - die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor. Bei Umsetzung dieser Planung ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Anpflanzungen sind - wie alle sonstigen Anpflanzungen zur Bahngrenze - mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.
- Die öffentliche Grünfläche ist - wie alle Grundstücksflächen parallel zur Bahn - durch geeignete Maßnahmen so abzusichern, daß das Betreten der Bahnanlagen verhindert wird und keine wilden Bahnübergänge entstehen.

Der Kreis Neuss weist mit Schreiben vom 01.04.1996 darauf hin, daß dem Kreistiefbauamt rechtzeitig vor Baubeginn der Bauentwurf für die Anbindung der Planstraße an die K 22 zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist.

Immissionsschutz

Die Handwerkskammer Düsseldorf teilt mit Schreiben vom 01.04.1996 mit, daß keine Bedenken bestehen. Sie geht dabei davon aus, daß gewerbliche Immissionen für das Plangebiet und die dort vorgesehenen Nutzungen nach Realisierung der Bebauung keine unzulässig beeinträchtigende Rolle spielen.

Der Kreis Neuss weist in seinem Schreiben vom 01.04.1996 auf seine früheren Stellungnahmen hin, daß die zu hohen Lärmbelastungen durch geeignete Maßnahmen auf ein zulässiges Maß zu mindern sind.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um ein stadtnahes Baugebiet, welches sich durch eine besondere Nähe zu Schulen und anderen Infrastruktureinrichtungen auszeichnet. Es befinden sich zwei Verbrauchermärkte in angemessener Entfernung, die Innenstadt ist sowohl mit dem Rad als auch zu Fuß gut erreichbar. Das Baugebiet zielt durch die geplante Reihenhausbebauung auf Familien mit normalem Einkommen ab .

Für das Baugebiet wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Hieraus folgernd wurde sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz festgesetzt.

Auf eine straßenseitige Schallschutzeinrichtung wurde zugunsten des Stadtbildes und einer ausreichenden Durchlüftung und Belichtung des Baugebietes verzichtet. Sollte jemals eine Nutzungsänderung des dargestellten Grünzuges erfolgen, sind hierzu weitere Planungen erforderlich, wobei weitere Schutzansprüche erneut zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Landwirtschaft, der gewerblichen Wirtschaft sowie des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Stadtgestaltung wird an den Planfestsetzungen festgehalten (§ 2 (1) i.V. mit § 1 (5) und (6) BauGB).

Landschaftspflege

Der Kreis Neuss bittet in seinem Schreiben vom 01.04.1996 um Präzisierung der Bilanzierung und der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Die Bildung eines Mittelwertes für verschiedene Biotope ist zwar grundsätzlich akzeptabel, sollte aber so dargestellt werden, daß die Endergebnisse nachvollziehbar werden. Dies kann entweder durch eine Auflistung der einzelnen Biotop-typen und ihrer Flächengröße oder aber durch einen Bestandsplan geschehen.
2. Die nördlich und südlich des Wendehammers „Laacher Hamm“ gelegenen angrenzenden öffentlichen Grünflächen sollten in ihrer geplanten Ausführung beschrieben und in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.
3. Der jetzige Planentwurf läßt erkennen, daß die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe nicht ausreichend sind. Aus landschaftsrechtlicher Sicht sollte daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Einzelbäume und Heckenanpflanzungen auf den Privatgrundstücken (Gärten o.ä.) festzusetzen. Die geplante Lärmschutzwand könnte mit einer Heckenanpflanzung sinnvoll eingegrünt werden. Desweiteren könnten weitere Kompensationsmaßnahmen auf dem „anbaufreien“ Bereich zur K 22 hin realisiert werden. Die Anpflanzungen könnten neben landschaftsästhetischer Funktion auch abschirmende Funktionen übernehmen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen wird näher beschrieben.

Auf eine Festsetzung im Plan wird verzichtet, um der Ausbauplanung in gestalterischer Sicht einen größeren Spielraum zur Art und Lage der Pflanzungen zu lassen. Hier handelt die Stadt im eigenen Wirkungskreis und kann selbst Einfluß auf die Qualität der Planung nehmen. Ebenso ist beabsichtigt, die Lärmschutzwand zu begrünen. Auf eine Festsetzung wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet, es erfolgt eine Ergänzung der Begründung. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahn ist teilweise bereits mit Sträuchern (Forsythien) und jungen Obstbäumen bestanden. Unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, des Wohnens, des Verkehrs, des Immissionsschutzes sowie des sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden die Planfestsetzungen beibehalten, die Begründung wird ergänzt (§ 2 (1) i.V. mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Der BUND hält in seinem Schreiben vom 04.04.96 eine Abwägung einer zu einem späteren Zeitpunkt möglichen zu planenden Umgehungsstraße, deren Planungserfordernis derzeit nicht feststeht, für notwendig.

Er hält die geplanten öffentlichen Grünflächen für nicht ausreichend.

Er schlägt vor, auf Ausweisung einzelner Baugrundstücke zu verzichten, um eine Verknüpfung des Grünzuges mit dem Grünlandgelände zu erreichen.

An den Planfestsetzungen wird festgehalten, die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es bestehen keine konkreten Planungsabsichten zum Bau einer Umgehungsstraße in Laach. Aus städtebaulichen Gründen wird lediglich eine Fläche in städt. Eigentum geplant, um für einen späteren Zeitraum Möglichkeiten einer Entscheidungsfreiheit einzuräumen. Die Grünfläche entlang der Bahn geht nicht in die Grünbilanzierung des Baugebietes ein.

Eine Verlegung der K 22 wäre eine Planung des Kreises, welche eigene Verfahren erfordert und somit eigene Ausgleichsmaßnahmen, unabhängig vom Baugebiet, nach sich zieht. Seitens des Kreises bestehen derzeit keine Ausbauabsichten.

Die Lage der Schallschutzeinrichtung wurde lediglich vorsorglich auf die Baugebichtsseite verlegt, um ggf. doppelte Kosten zu vermeiden und sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Es gibt in Grevenbroich nur noch wenige so gut an das Zentrum angebundene Bauflächen, so daß beabsichtigt ist, bei einer familienorientierten Bauweise (Reihenhäuser) möglichst vielen Familien die Möglichkeit dieses stadtnahen Wohnens zu gewähren. Da die Erreichbarkeit der Innenstadt, Schulen und Einkaufsstätten gut zu Fuß oder mit dem Rad gegeben ist, wird ein täglicher Autoverkehr aus Stadtrandlagen vermieden.

Eine Reduzierung der Wohneinheiten hier würde weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in den zugehörigen dörflichen Ortslagen nach sich ziehen und zu einer weiteren Zersiedelung mit der bekannten Verkehrsproblematik führen.

Daher wird hier mit Rücksicht auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, des Wohnens, des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Landwirtschaft sowie des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und dem sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln an den Planfestsetzungen festgehalten, die Bedenken werden zurückgewiesen (§ 2 (1) i.V. mit § 1 (5) und 1 (6) BauGB).

Stellungnahme Dritter

Herr Alfred Breiden wendet sich in seinem Schreiben vom 22.03.1996 gegen die geänderte Straßenführung und die daraus resultierende mögliche Lärmbelastung für sein Grundstück im Bestand und in der ausgewiesenen Baufläche. Er bietet der Stadt für das Straßenland Tauschflächen an:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Die Parzellen mit bestehender Bebauung im Norden des Plangebietes werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung Kohlenhandlung, Gebrauchtwagenhändler, Wohnen als Mischgebiet festgesetzt. Hier bestehen geringere Schutzansprüche als im allgemeinen Wohngebiet. Um eine Überbauung des hinteren Grundstücks zu ermöglichen, wie es im Zusammenhang bebauter Ortslage auch möglich ist, wurde eine Baufläche ausgewiesen. Hierbei ist an eine Mischnutzung und nicht an reines Wohnen gedacht. Für eine gewerbliche Nutzung ist der Schutzanspruch geringer anzusetzen, zudem würde eine Schallschutzwand dort aus stadtgestalterischer Sicht und auch aus Sicht eines Gewerbetreibenden das Grundstück beeinträchtigen.

Der Eigentümer kennt die Lage seines Grundstückes und ist angehalten, mit der Planung eines Gebäudes angemessen auf die Umgebung einzugehen.

Es ist die Absicht, den Eigentümer mit der Planung gegenüber dem derzeitigen Status nicht schlechter zu stellen.

Im Zuge der Umlegung der dargestellten Flächen wird die Stadt bemüht sein, eine einvernehmliche Regelung für diesen Planbereich zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, der gewerblichen Wirtschaft, des Wohnens, des Naturschutzes und der Landespflege, des Immissionsschutzes sowie des Stadtbildes werden die Festsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V. mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Frau Faßbender wendet sich in ihrem Schreiben vom 30.03.1996 gegen die Ausweisung ihrer Grundstücke als öffentliche Grünfläche und bietet diese als Garagen- und Stellplatzfläche an.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Das Baugebiet wird von der K 22 aus erschlossen. Es handelt sich nach wie vor um die freie Strecke der Bergheimer Straße zwischen Laach und Grevenbroich.

Wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird das Baugebiet von der K 22 aus mit einer Straßeneinmündung erschlossen. Hier fällt der gesamte Erschließungsverkehr des Baugebietes an. Dieser verteilt sich im Baugebiet und wird dezentral in der Nachbarschaft der zugehörigen Wohngebäude verteilt.

Garagen in den dargestellten öffentlichen Grünflächen haben folgende Nachteile:

- Beachtung von Schutzvorschriften des Leitungsträgers, keine Zulässigkeit unter den Leitungsseilen,
- zusätzlicher Verkehr in der bestehenden Erschließungsstraße „Am Laacher Hamm“, zusätzlicher Verkehr im geplanten Baugebiet,
- Zerschneidung des Grünzuges unter der Leitungstrasse (vom Elsbach ausgehend) bis in die freie Landschaft,
- Verkehrslärmkonzentration auf städtebaulich unattraktiven Garagenhoffläche.

Aufgrund des Umlegungsverfahrens entstehen dem Eigentümer keine Nachteile durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, da die Flächen nach der Umlegung neu zugewiesen werden und gerade durch das Umlegungsverfahren diese Ungleichheiten ausgeräumt werden.

Daher werden die Festsetzungen beibehalten und die Bedenken unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, des Verkehrs, des Immissionsschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zurückgewiesen (§ 2 (1) i.V. mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Grevenbroich, den 25.04.1996/e.