



Bebauungsplan Nr. G 127, 1. Änderung „Feuerwehr/Industriegebiet Ost“

Begründung zur Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Planungsstand November 2018

Dem Bebauungsplan Nr. G 127, 1. Änderung "Feuerwehr/Industriegebiet Ost" – Ortsteil Industriegebiet Ost - wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Begründung beigegeben:

0. Wahl des Verfahrens

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, dessen Gegenstand die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist, deren alte Nutzung ausgelaufen ist, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen liegen hier vor: durch den geplanten Umzug der Feuerwehrhauptwache an ihren neuen Standort an der K 10 wird ihr Altstandort frei, so dass sich die Frage nach einer Nach- oder Wiedernutzung stellt. Das Verfahren gem. § 13a darf allerdings nur angewendet werden, wenn die im neuen B-Plan vorgesehene Grundfläche nicht größer als 20.000m² ist und keine Natura 2000-Gebiete von der Planung berührt werden. Beides ist hier der Fall. Erkenntnisse, die einem Verfahren gem. § 13 a entgegen stünden wie etwa eine besondere Schutzwürdigkeit des Plangebiets oder das Vorkommen von Rote-Liste-Arten, liegen nicht vor.

Im Verfahren gem. § 13a BauGB brauchen die frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt zu werden. Ein Monitoring ist entbehrlich.

Das Verfahren kann auch durchgeführt werden, wenn die geplanten Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der noch bestehenden alten Feuerwehrhauptwache der Stadt Grevenbroich, für deren Neubau parallel zu diesem Änderungsverfahren ein Bauleitplanverfahren läuft. Er umfasst die Flurstücke 240, 148, 139, 217, 142, 26, 182 (Teil) und 186 (Teil) der Flur 9 der Gemarkung Grevenbroich und hat eine Fläche von 11.607m². Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Grevenbroich; bei den Flurstücken 182 und 186 handelt es sich um auch als Straßenverkehrsfläche (Zeppelin-, Lilienthalstraße) genutzte Flurstücke. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft anders als die des B-Planes G 127 an der faktischen Straßenbegrenzungslinie, sie ist auf der Planzeichnung eindeutig definiert.

Das Gelände der Feuerwache liegt im Bereich des IG Ost. Es wird im Süden begrenzt durch die Zeppelinstraße, im Westen durch die Landstraße 362, im Norden durch gewerbliche Nutzungen des IG Ost und im Osten durch die Lilienthalstraße.

2. Vorhandene Situation, planungsrechtliche Vorgaben, Ziele der Raumordnung

Die einzige Nutzung innerhalb des Plangebiets ist die Feuerwehrhauptwache. An der Lilienthalstraße sind die Pkw-Parkplätze der Feuerwehrbediensteten gelegen, dahinter erstrecken sich in die Tiefe des Grundstücks das Verwaltungs-/Schulungs-/Wachgebäude und die Fahrzeughalle. Der nordwestliche Teil des Grundstücks ist wie das Vorfeld der Fahrzeughalle befestigt bzw. stellt sich als Schotter- und Rasenfreifläche dar. Entlang der Zeppelinstraße und der L 361 sind wie im B-Plan G 127, der am 16.01.1992 Rechtskraft erlangte, vorgesehen Bäume und Gebüsch gepflanzt worden.

Die Erschließungstichstraße, die der G 127 von der Lilienthalstraße aus vorsah, ist abweichend von seinen Festsetzungen realisiert worden: sie hat eine faktische Länge von ca. 125m statt ca.100m - diese Verlängerung auf städtischem Grund geschah, um noch ein zusätzliches Gewerbegrundstück erschließen zu können. Diese Fakten wird der G 127, 1. Änderung nachzuvollziehen haben. Des Weiteren hat die Stichstraße keine für einen Lastzug geeignete Wendeanlage. Auch dies wird der G 127, 1. Änderung zu korrigieren haben; diese Wendeanlage wird unproblematisch auf dem Gelände der Feuerwache zu errichten sein.

Die Stichstraße ist mit 7,00m Breite für eine Gewerbestraße relativ schmal. So verfügt sie z.B. über keine abgetrennten Fußwege. Angesichts der wenigen durch sie erschlossenen Grundstücke scheint das bis zum heutigen Tage allerdings auch tatsächlich kein Problem gewesen zu sein. Die Breite von nur 7,00m schien dagegen den Sicherheitsanforderungen der Feuerwehr nicht genügt zu haben: um im Einsatzfall nicht durch ev. in der Stichstraße regelwidrig parkende Lkw am schnellen Ausrücken behindert zu werden, wurde auf dem Feuerwehrgrundstück eine eigene Anbindung an die Lilienthalstraße gebaut. Sie liegt direkt neben der Stichstraße und ist nur im hinteren Bereich von ihr durch einen Zaun von ihr getrennt.

Abweichend von den Festsetzungen des G 127 wurde der entlang der Zeppelinstraße vorgesehene Grünstreifen nur auf dem Flurstück 182 realisiert. Im Bereich des Wachengebäudes stellt das ein „Unterschreiten“, dafür aber im Bereich des Bedienstetenparkplatzes ein „Überschreiten“ der Grünfläche dar. Dieser Tatsache soll der G 127, 1. Änderung Rechnung tragen und die vorhandenen, auch z.Zt. noch außerhalb des Geltungsbereichs des G 127 liegenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern als zu erhalten festsetzen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Feuerwehrgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Diese Darstellung, obwohl nicht parzellenscharf, umfasst auch das Flurstück 182, das sich als Zeppelinstraße bzw. die oben erwähnte Grünfläche präsentiert. Mit der Ausweisung des im G 127, 1. Änderung geplanten GE wird diese Darstellung natürlich hinfällig. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann das Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden: sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird – was beim G 127, 1. Änderung der Fall ist - kann der FNP im Wege einer „Berichtigung“ angepasst werden; hier muss der FNP dann also GE darstellen.

Die Ziele der Raumordnung sind allemal beachtet, da gem. § 13a BauGB der B-Plan G 127, 1. Änderung unter Berücksichtigung des oben Stehenden als aus dem FNP entwickelt gelten kann.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der G 127, 1. Änderung verfolgt zwei Ziele: zum einen soll mit ihm eine Fläche, die als Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr tatsächlich nicht mehr benötigt wird, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Sie schließt direkt an das bestehende Industriegebiet Ost an und ist durch dieses selber, innerörtliche Gewerbestraßen, eine Landstraße und die Eisenbahnstrecke Mönchengladbach – Köln so starken Immissionen ausgesetzt, gleichzeitig aber auch für Schwerlastverkehr hervorragend erschlossen, dass eine andere als die GE-Nutzung überhaupt keinen Sinn ergibt.

Gleichzeitig dient die Planung wenigstens in gewissem Umfang der Kompensation des an anderer Stelle für die Feuerwehr in Anspruch genommenen Gewerbe- und Industriebereichs (GIB). Dessen Darstellung im Regionalplan ist mittlerweile beschlossen (Inkrafttreten: 16.04.2018) und sieht nordöstlich der K 10, nordöstlich anschließend an das IG-Ost ein GIB vor. Innerhalb dieses GIB läuft aktuell das FNP-Änderungs- und das B-

Planaufstellungsverfahren für die neue Feuerwehrhauptwache. Die grundsätzliche landesplanerische Zustimmung für die Inanspruchnahme eines Teils des GIBs für die Zwecke der Feuerwehr wurde erteilt. Der G 127, 1. Änderung kann die wegen der Feuerwehr im GIB nicht mehr für gewerbliche und industrielle Zwecke zur Verfügung stehende Fläche wenigstens zum Teil ersetzen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits oben erläutert, ist die einzig sinnvolle Nach-Nutzung des Feuerwehrgrundstücks eine gewerbliche.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO deshalb ein Gewerbegebiet vorgesehen. Zielsetzung ist zum einen, innerhalb des Planungsgebietes möglichst zahlreiche Arbeitsplätze zu schaffen, die in Bezug auf die notwendigen Qualifikationen der Arbeitnehmer breit gefächert sind, zum anderen soll ein Standort mit gutem Image entwickelt werden. Diesen Zielsetzungen entsprechen in erster Linie produzierende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit einem breiten Angebot. Die Gewerbeflächen unmittelbar an die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes G 127.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 1 (teilweise) und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen im GE nicht zulässig sind:

- selbstständig geführte **Lagerhäuser und Lagerplätze** ohne direkten Bezug zu dem sonstigen Gewerbebetrieb im gleichen Plangebiet (andersartige Lagerhaltungen sind zulässig) sowie **'Tankstellen'** (Nr. 3). Diese Arten der Betriebe benötigen in der Regel große Flächen, bieten nur wenige Arbeitsplätze und laufen darüber hinaus dem gewünschten Image eines hochwertigen Gewerbegebiets entgegen.

Zur Sicherung der bestehenden und Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsstruktur der Stadt Grevenbroich sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 8 und 1 Absatz 8 und 9 BauNVO darüber hinaus

- **Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe** mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in allen Baugebieten ausgeschlossen.

Durch den vollständigen Ausschluss soll das GE für das produzierende und artverwandte Gewerbe gesichert werden, also für Betriebe die z.B. aufgrund ihres Emissionsverhaltens, besonderer betrieblicher Belange, Flächenbedarfe oder Standortanforderungen auf ein Gewerbegebiet angewiesen sind.

Weiterhin gilt es die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsstandorte in Grevenbroich zu stärken und zu sichern und keine neuen Konkurrenzstandorte zu entwickeln. Grundsatz für eine auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Stadtplanung ist es, Einzelhandelsbetriebe nur dort planungsrechtlich zuzulassen, wo sie nach Art und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Sie sollen räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten, d.h. hier den Ortsteilzentren, zugeordnet sein. Für die Stadt Grevenbroich wurde daher ein Einzelhandelsstandortkonzept ausgearbeitet, das im Dezember 2001 von der GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Düsseldorf vorgelegt wurde und nach einer Entscheidung des Rates der Stadt Grevenbroich vom 21.3.2002 als verbindliche Grundlage für die Ansiedlungsentscheidung weiterer Einzelhandelsnutzungen dient. Dort wird empfohlen, neben der Sicherung des vorhandenen Supermarktstandortes einen zusätzlichen Nahversorger an der Talstraße in den

Standort der Entwicklungsmaßnahme zu integrieren. Eine darüberhinausgehende zusätzliche Ansiedlung zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe im IG Ost wäre mit einer Beeinträchtigung für die mit erheblichen Investitionen umgestaltete Grevenbroicher Innenstadt und die vorhandenen Ortsteilzentren verbunden. Die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 127 sind als nicht integrierte Standortlagen aufzufassen, an denen sich eine Einzelhandelsnutzung verbietet.

Sofern ein Antragsteller beabsichtigen sollte, untergeordnete, am Standort produzierte Warenverkäufe zu betreiben, so kann dies im Einzelfall über eine Befreiung ermöglicht werden. Verkaufsstätten von Produktions- oder Handwerksbetrieben, in denen das Unternehmen die Waren verkauft, die es am Standort produziert und bei denen die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet und dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet ist oder im unmittelbaren Sachbezug mit der handwerklichen Tätigkeit steht – wie z.B. der Verkauf von Motoröl in einer Kfz-Werkstatt – wären dann über eine Befreiungsregelung möglich.

Untergeordneter Annexhandel stellt nach Rechtsprechung des OVG Münsters – Urteil vom 12.02.2014 und dem Bundesverwaltungsgericht – Urteil vom 27.03.2013 – eine typische Gegen Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen dar und ist als solcher in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert. Der Fall des Annexhandels kommt im Stadtgebiet bisher relativ selten vor, daher erscheint es gerechtfertigt, für den Fall einer Beantragung die Zulässigkeit über eine Befreiung zu regeln. Hierbei könnten auch Fragen potentieller Auswirkungen der Ansiedlung auf die zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden, wobei der Sonderfall existiert, dass die Hauptnutzung eine gewerbliche ist und der Einzelhandel wie oben erläutert nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung und untergeordnet möglich wäre.

Zur Versorgung der im Gebiet Tätigen mit Lebensmitteln, Zeitschriften u.ä. in deren Pausen wurde die Zulässigkeit von Kiosken diskutiert. Zum einen ist in der Südstadt in ca. 450m Luftlinie Entfernung ein Nahversorger entstanden und zum anderen handelt es sich auch bei einem Kiosk um einen seltenen Bedarfsfall, so dass auch hierzu keine Festsetzung formuliert, sondern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für solch einen Kiosk eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, da hierdurch die Grundsätze des Einzelhandelsstandortkonzeptes nicht berührt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im GE ausgeschlossen: sie lägen abseits jeder Wohnbebauung und wären somit städtebaulich nicht integriert. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten gem. § 8 (§) Nr. 3 BauNVO: das vom Rat der Stadt beschlossene Vergnügungsstättenkonzept beschreibt in einer planerischen Zielsetzung, wo derartige Nutzungen zulässig sein sollen; dieser nicht integrierte Standort gehört nicht dazu. Vergnügungsstätten werden demzufolge ebenfalls nicht Bestandteil des B-Planes. Die Nutzung entspräche nicht dem gewünschten Nutzungsprofil eines hochwertigen Gewerbegebietes („trading-down-Effekt“); der Ausschluss von Vergnügungsstätten deckt sich mit dem erwähnten Vergnügungsstättenkonzept.

Zur Umsetzung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG, durch den sichergestellt werden soll, dass durch Betriebsbereiche, die dem Störfallrecht (Stichwort Seveso III-Richtlinie und 12. Bundesimmissionsschutzverordnung) unterliegen, keine „schweren Unfälle“ in Bezug auf die benachbarten Baugebiete verursacht werden können, wird eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der 12.BImSchV (Störfall-Verordnung) bilden oder Bestandteil eines solchen wären, in den Bebauungsplan aufgenommen. Gewerbegebiete dienen zwar nicht im Sinn des § 50 BImSchG dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen, werden aber dennoch als zeitweise dem Aufenthalt von Menschen dienende Gebiete

hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit diesen ähnlich gewertet. Umgekehrt werden Nutzungen öffentlicher Art, die einem nicht bekannten, ungehinderten Personenverkehr offen stehen - wie Verkaufsflächen - zum Schutz vor Störfällen in benachbarten, der Störfallverordnung unterliegenden Betrieben ausgeschlossen. Grund für diese Ausschlüsse ist die Lage eines der StörfallVO unterliegenden Betriebs im IG Ost in ca. 450m Entfernung. Dessen erforderlicher Achtungsabstand verläuft im Planbereich nahezu identisch mit der Trasse der L 361, erfasst das Plangebiet also komplett.

Da die dem GE nächst gelegene Wohnbebauung lediglich eine Entfernung von ca. 125m zu ihm aufweist, müssen im GE gemäß dem Abstandserlass Betriebe oder Anlagen, die einen Mindestabstand von mindestens 200m (=Abstandsklasse I bis VI) erfordern, ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem des G 127 und soll bei einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,4 und einer BMZ von 10 liegen. Dies sind auch die in der BauNVO vorgesehenen Höchstmaße und es ist kein Grund erkennbar, hiervon nach „unten“ abzuweichen.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen/Höhe baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche soll das gesamte GE umfassen: die zukünftigen Nutzer sind derzeit naturgemäß nicht bekannt und Einschränkungen des Bauraums sind in städtebaulicher Hinsicht nicht zu begründen. Zudem würden sie den Kreis eventueller Nutzer des GE in unangemessener Weise einschränken.

An der Ecke Lilienthal-/Zeppelinstraße soll der Bauraum allerdings gegenüber dem G 127 verkleinert werden und seine Grenze soll zukünftig mit der Grenze der Flurstücke 26 und 182 identisch sein: der dort vorgesehene, dreiecksförmige, auf dem Flurstück 182 gelegene Teil des Bauraums ist nicht bebaut und auch nicht anderweitig genutzt. Er ist mit großkronigen Bäumen besetzt, die erhalten bleiben sollen, weshalb dieses Dreieck genau wie der gesamte übrige vom G 127, 1. Änderung erfasste Teil des Flurstücks 182 zukünftig als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden soll.

Wegen der das Plangebiet kreuzenden Funkstrecken und des Maßstabes neu geplanter Baukörper im Verhältnis zur umgebenden Bebauung muss eine Höhenbeschränkung auf 12,50m über Gelände erfolgen. Der für die Festsetzung maßgebliche Höhenpunkt ist auf der B-Planzeichnung vermerkt.

Aufgrund einer Anregung eines Leitungsträgers musste die südwestliche Grenze des Bauraums an der Lilienthalstraße um zwei Meter in Richtung Nordwesten zurückgenommen werden, da sich dort auf dem Flurstück 26 ein Leitungsschutzstreifen bzw. eine Reglerstation befindet. Dieser Schutzstreifen darf nicht durch Gebäude überbaut werden.

4.3 Erschließung

Das GE ist wie oben bereits angedeutet in hervorragender Weise an das Straßennetz angeschlossen. Die überörtliche L 361 liegt sozusagen vor der Haustür und über sie ist auch in ca. 1,5km Entfernung das Bundesfernstraßennetz in Form der A 540/A 46 erreichbar.

Die Erschließung des Gebietes selber bedarf wie bereits oben angedeutet der Nachbesserung: aus nicht mehr recht nachvollziehbaren Gründen wurde beim Bau der Erschließungsstraße, die zudem länger gebaut wurde als im G 127 vorgesehen, auf eine Wendeplatte verzichtet. Zudem hat die Fahrbahn nur eine Breite von 7m, ein Gehweg ist nicht vorhanden. Dies hat bisher nicht zu größeren Problemen geführt, was aber auch daran liegen mag, dass sich die Feuerwehr gewissermaßen eine eigene Zufahrt zur Lilienthalstraße parallel

zur Stichstraße auf ihrem Grundstück gebaut hat, so dass die Gesamtbreite der Erschließung 17m beträgt. Zukünftig soll die Breite 8m betragen und aus einer Fahrbahn von 6,5m und einem Gehweg von 1,5m Breite bestehen. Die Erschließungs-stichstraße soll auf den Flurstücken 142, 217 und 139 liegen. Für die Wendeplatte wird ein kleiner Teil des Flurstücks 26 in Anspruch genommen werden müssen. Zu prüfen wäre, ob der Unterbau der bereits vorhandenen Fahrbahnen dem heutigen Standard für Schwerlastverkehr entspricht.

Durch den Entfall der doppelten Erschließung kann in nicht unerheblichem Umfang Fläche für gewerbliche Zwecke bzw. für die Freifläche eines dort anzusiedelnden Gewerbebetriebs gewonnen werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist vorhanden.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist seit mehr als zwanzig Jahren auf der Grundlage eines B-Planes in Nutzung, der B-Plan G 127, 1. Änderung stellt insofern keinen Eingriff i.S.d. Natur- und Landschaftsrechtes dar, eine Nutzungsintensivierung stellt er nicht dar.

Anhaltspunkte dafür, dass Belange von Natur und Landschaft mehr als durch den Ursprungsplan G 127 oder gar ein Natura 2000-Gebiet berührt werden, liegen nicht vor. In einem Verfahren gem. § 13a BauGB kann deshalb auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden; so auch hier im Fall des G 127, 1. Änderung.

Ähnlich wie bei der oben erwähnten Stichstraße weicht die Wirklichkeit auch hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen vom B-Plan G 127 ab. Das oben bereits angesprochene Dreieck in der Ecke zwischen Zeppelin- und Lilienthalstraße (Festsetzung: überbaubare Grundstücksfläche) ist nahezu komplett mit Bäumen bepflanzt, während im Bereich der Fahrzeughalle der Feuerwehr eine Fläche mit Pflanzgebot im G 127 festgesetzt ist, die sich in der Wirklichkeit aber als simple Rasenfläche darstellt.

Diesen Tatsachen soll durch an die Wirklichkeit (=vorhandene Bäume) angepasste Festsetzungen Rechnung getragen werden. Zugleich wird das bisherige planerische Niemandsland, das zwischen der Grenze des G 127 und der tatsächlichen Grenze der Straßenfläche der Zeppelinstraße liegt und mit Bäumen bepflanzt ist, vom G 127, 1. Änderung erfasst und die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt.

4.6 Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmale, Wasserschutzzonen

Eine zuletzt 2009 durchgeführte Untersuchung einer Altlastenverdachtsfläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs hat den Verdacht nicht erhärtet. Im Gegenteil stellte das Gutachten des Büros Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 04.09.2009 (Projekt Nr. 7046-08-09) weder Ablagerungen von problematischen Inhaltsstoffen noch eine Beeinflussung durch eine möglicherweise benachbarte Altlast fest. Gleichwohl soll unter „Textfest-setzungen/Hinweise“ auf das diesbezüglich erforderliche Vorgehen bei Erdarbeiten hingewiesen werden.

Auch auf das Vorgehen beim Auffinden von Kampfmitteln oder Bodendenkmalen wird hingewiesen.

Wasserschutzzonen, die noch im G 127 nachrichtlich enthalten sind, berühren aktuell das Plangebiet nicht mehr.

4.7 Leitungsrecht/Schutzzone

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Gasleitung mit einem oberirdischem Reglergebäude. Zu ihrem Schutz ist ein beidseitig vier Meter breiter Schutzstreifen festgesetzt; zusätzlich ist der Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belastet, so dass die Leitung planungsrechtlich gesichert ist.

5. Durchführung der Planung/Kosten

Die Erschließungsschlagstraße muss wie oben unter 4.3. um- bzw. ausgebaut werden. Die Grünflächen sind bereits wie festgesetzt vorhanden, unmittelbare, im Zusammenhang mit dieser B-Planänderung stehende Kosten für Pflanzungen entstehen also nicht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Plangebietes liegen im Eigentum der Stadt Grevenbroich. Formliche bodenordnende Verfahren sind also nicht erforderlich.

7. Kenndaten der Planung

Der Planbereich hat eine Größe von 11.607m². Hiervon sind 7.789m² GE, 1.584m² Straßenverkehrsfläche und 2.234m² Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

8. Artenschutzprüfung

Eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch diese B-Planänderung ist nicht zu befürchten, da diese kein über das bestehende Baurecht des G 127 hinausgehendes neues Baurecht schafft. Gegenstand der Änderung ist die Regelungen der Nutzungsart innerhalb der bestehenden Baurechtsflächen. Bei deren Bebauung sind allenfalls ubiquitäre Arten betroffen.

Hinsichtlich der Lebensraumbedeutung des Plangebietes für die verschiedenen Tiergruppen ist festzustellen, dass angesichts der Strukturarmut des Plangebietes nur ein eingeschränktes Artenspektrum zu erwarten ist.

Die Landschaftsinformationssammlung des LANUV NRW (@LINFOS) wirft innerhalb des Geltungsbereiches keinerlei Vorkommen irgendeiner gem. Anhang der FFH-Richtlinie streng geschützten Art aus.

Ausweislich @LINFOS sind auch keine geschützten Arten im und um das Plangebiet herum anzutreffen. Brut-/Lebensraum- oder Nahrungshabitate sind nicht betroffen, so dass sich keine Anhaltspunkte 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.

Auch in bzw. an den bestehenden, zukünftig funktionslos werdenden und somit kurz- bis mittelfristig abzubrechenden Baulichkeiten der Feuerwache sind keine Brutplätze geschützter Arten beobachtet worden.

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan G 127, 1. Änderung

Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2c BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Absätze 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

(1.1) Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind die nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen 'Lagerhäuser und Lagerplätze' unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze mit direktem Bezug zu einem sonstigen Gewerbebetrieb im Plangebiet.

(1.2) Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind die nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.

(1.3) Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 8 und 1 Absatz 8 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig.

(1.4) Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(1.5) Im gesamten GE sind Betriebe und Anlagen, die Betriebsbereiche gemäß §3 Abs. 5 a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung) bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig.

(1.6) Im gesamten Geltungsbereich sind Wohnungen im Sinn des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wegen der Lage innerhalb eines Achtungsabstandes nach Störfallverordnung unzulässig.

(1.7) Im gesamten GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhanges des Abstandserlasses der MUNLV (RdErl d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

(2) Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit 12,50m über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt (Kanaldeckel in der Lilienthalstraße) festgesetzt.

Ev. Befreiungen hiervon mit mehr als 30m über Grund sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 zur Genehmigung vorzulegen.

(2) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Absatz 6 BauGB)

(2.1) Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2.2) Nach- und/oder Neupflanzungen müssen einheimische Bäume sein.

Die nachfolgende Pflanzliste stellt einen unverbindlichen Vorschlag für die Artenauswahl dar. Grundsätzlich können auch sonstige gemäß der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter' geeignete Arten Verwendung finden.

Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn i.S.)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)

Crataegus crus-galli (Hahnen-Dorn)

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche i.S.)

Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)

Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)

Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schmalkronige Mehlbeere)

Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde i.S.)

Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde i.S.)

Ulmus hollandica 'Lobel' (Stadt-Ulme)

Hinweise

(1) Bodenschutz/Altlasten

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, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen. Im Bereich der geplanten Hausgärten und Spielplätze soll ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 0,5m erfolgen.

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

Nach § 1a (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

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.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/601-6821) 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.

(2) Rückbau bestehender baulicher Anlagen

1. Beim Rückbau baulicher Anlagen ist ein Bodengutachten zu erstellen. Dieses muss die Bereiche des Plangebietes, in denen zu Übungszwecken der Feuerwehr mit PFT-haltigem Löschschaum gearbeitet wurde, auf mögliche Kontaminationen untersuchen.
2. Der Rückbau der Eigenbedarfstankstelle der Feuerwehr darf nur durch einen entsprechend anerkannten Fachbetrieb erfolgen.
3. Vor dem Ausbau und dem Verfüllen der unterirdischen Anlagen sind diese durch einen anerkannten Sachverständigen i.S.d. §§ 52 und 53 der VO über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) prüfen zu lassen.
4. Die Nachweise der ordnungsgemäßen Stilllegung sind der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss vorzulegen.

(3) Kampfmittel

Vor Erdarbeiten wird eine Detektierung empfohlen. Aus diesem Grunde wird auf das entsprechende Merkblatt des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf hingewiesen, das Richtlinien zur Durchführung von Sicherheitsdetektionen und zum Verhalten bei Kampfmittelfunden enthält. Selbst nach Ausräumen eines konkreten Verdachts kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden.

(4) Bodendenkmalfunde

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 zuständigen Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Archäologische Bodenfunde und -befunde sowie Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit innerhalb des Plangebiets sind weder bekannt noch können diese ausgeschlossen werden, da zwar keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen, jedoch auch bisher keine systematische Erfassung für diesen Bereich erfolgte. Deshalb wird hier auf die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

(5) Grundwasserwiederanstieg/Bodenbewegungen

Durch den bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Es wird empfohlen, sich zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln und hinsichtlich konkreter Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim zu wenden.

(6) Anbaubeschränkungs-/Anbauverbotszone

In einer Entfernung von bis zu 40m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Aluminiumstraße - herrscht eine Anbaubeschränkungszone gem. § 25 StrWG NRW. In ihr dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet werden, die den Verkehr weder durch Licht,

Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche und Erschütterungen und dergl. gefährden oder beeinträchtigen.

In einer Entfernung von bis zu 20m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Aluminiumstraße – herrscht eine Anbauverbotszone gem. § 28 (1) StrWG NRW. In ihr dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden.

Auch über die Anbaubeschränkungszone hinaus ist die Straßenbauverwaltung bei Werbeanlagen, Firmennamen u. ä., die den Verkehr auf der Aluminiumstraße beeinträchtigen können, im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.