



Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 219

„Quäker-Quartier“

Begründung

Oktober 2019



Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 219 „Quäker-Quartier“

Begründung



STADT GREVENBROICH

**Stadt Grevenbroich
Der Bürgermeister
Am Markt 1
41515 Grevenbroich**

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



StadtUmBau

Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Planverfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich	3
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplan.....	4
4.4	Denkmalschutz	4
4.5	Bebauungsplan	5
4.6	FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete	6
5	Beschreibung des Bestandes	7
5.1	Städtebauliche Situation.....	7
5.2	Verkehrliche Erschließung	7
5.3	Umwelt	7
5.4	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur.....	7
5.5	Immissionen	7
5.6	Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasser	8
5.7	Boden	8
5.8	Altlasten	8
5.9	Kampfmittel.....	9
5.10	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	9
6	Städtebauliche Konzeption	11
6.1	Planungsalternativen	11
6.2	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	11
6.3	Erschließungskonzept	12
6.4	Entwässerung.....	13
6.5	Freiraumkonzept	13
7	Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen	14
7.1	Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	14
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	14

7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
7.1.4	Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	16
7.1.5	Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (+gestalterische Festsetzungen).....	17
7.1.6	Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	17
7.1.7	Straßenverkehrsflächen	19
7.2	Kennzeichnungen	19
7.3	Hinweise.....	19
8	Bodenordnung	19
9	Planungsstatistik	20
10	Umweltbelange.....	20
10.1	Eingriffshinweis.....	20
10.2	Schutzgut Mensch.....	20
10.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft (Natur und Landschaft)	21
10.4	Schutzgut Boden	24
10.5	Schutzgut Fläche.....	24
10.6	Schutzgut Wasser	24
10.7	Schutzgut Klima und Luft.....	24
10.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	25
10.9	Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe	25
11	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	26
11.1	Festsetzungen	26
11.2	Hinweise.....	28

1 Anlass und Ziele der Planung

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Investors, die Brachfläche neben der früheren Quäker-Mühle an der Ecke Merkatorstraße/Rheydter Straße sowie das Grundstück des ehemaligen spanischen Zentrums einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Geplant ist eine Straßenrandbebauung entlang der Merkatorstraße und der Rheydter Straße sowie die Errichtung zweier Stadtvillen im Blockinnenbereich. Die Fläche liegt in räumlicher Nähe zum Bahnhof von Grevenbroich und bildete als verwilderte Fläche mit einem auffälligen Gebäude einen städtebaulichen Missstand in dieser zentralen Stadtlage. Inzwischen ist die Fläche abgeräumt.

Das Plangebiet umfasst Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G 183 und einen Teil, der derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist. Das Vorhaben des Investors ist in der geplanten Form wegen der vorgesehenen Stadtvillen im Blockinnenbereich sowie einer Tiefgarage planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 219 erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier neben den genannten Genehmigungsanforderungen des konkreten Vorhabens auch dadurch, dass verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufriedenstellend zu berücksichtigen sind.

Die Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten und heute brachliegenden Bereiches ist ein wichtiger städtebaulicher Baustein zur Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfeldes in zentraler Lage und wird den Nahversorgungsbereich im angrenzenden Bahnhofsquartier (Rheydter Straße) stärken. Gemeinsam mit benachbarten Flächen soll hier ein gemischt genutztes Quartier entstehen, welches auch dem Stadtkern positive Impulse gibt. Das Plangebiet befindet sich nur rund 90 m westlich des genannten Nahversorgungszentrums Rheydter Straße. Auch das rund 550 m östlich beginnende Hauptzentrum Innenstadt¹ befindet sich in einer fußläufig erreichbaren Entfernung.

Die Entwicklung des hier geplanten Urbanen Gebiets ist somit auch im Zusammenhang dieser Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen sowie zum Bahnhof zu sehen. Die Stadt Grevenbroich verfolgt mit der Bauleitplanung das Ziel, ein attraktives Quartier zu entwickeln, das eine Mischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht und sich in die Nutzungs- und Bebauungsstruktur der Umgebung einfügt.

Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche in Innenstadtlage. Das Potenzial hierzu wurde ihr auch bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes² (ISEK) attestiert. Im Rahmen einer übergeordneten Betrachtung ist die Entwicklung der vorliegenden Fläche auch im Zusammenhang mit der durch das ISEK vorgeschlagenen Aufwertung der Rheydter Straße sowie der Umgestaltung der Bahnstraße und Dechant-Schütz-Straße zu sehen.

Die Planung korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Grevenbroich, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

¹ GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018

² Stadt Grevenbroich, Dezernat II: Integriertes Handlungskonzept „Innenstadt Grevenbroich“, Stand 09/2017

2 Planverfahren

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB, wonach von einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Allerdings werden – auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird – die Umweltbelange ermittelt und berücksichtigt. Im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) entfällt außerdem die Pflicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB. Die wesentlichen Natur- und Umweltschutzbelange werden dennoch in der vorliegenden Planung beschrieben, bewertet und berücksichtigt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 219 umfasst die Flurstücke 72, 73 und 138 der Flur 15 der Gemarkung Elsen in Grevenbroich.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 5.200 m².

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

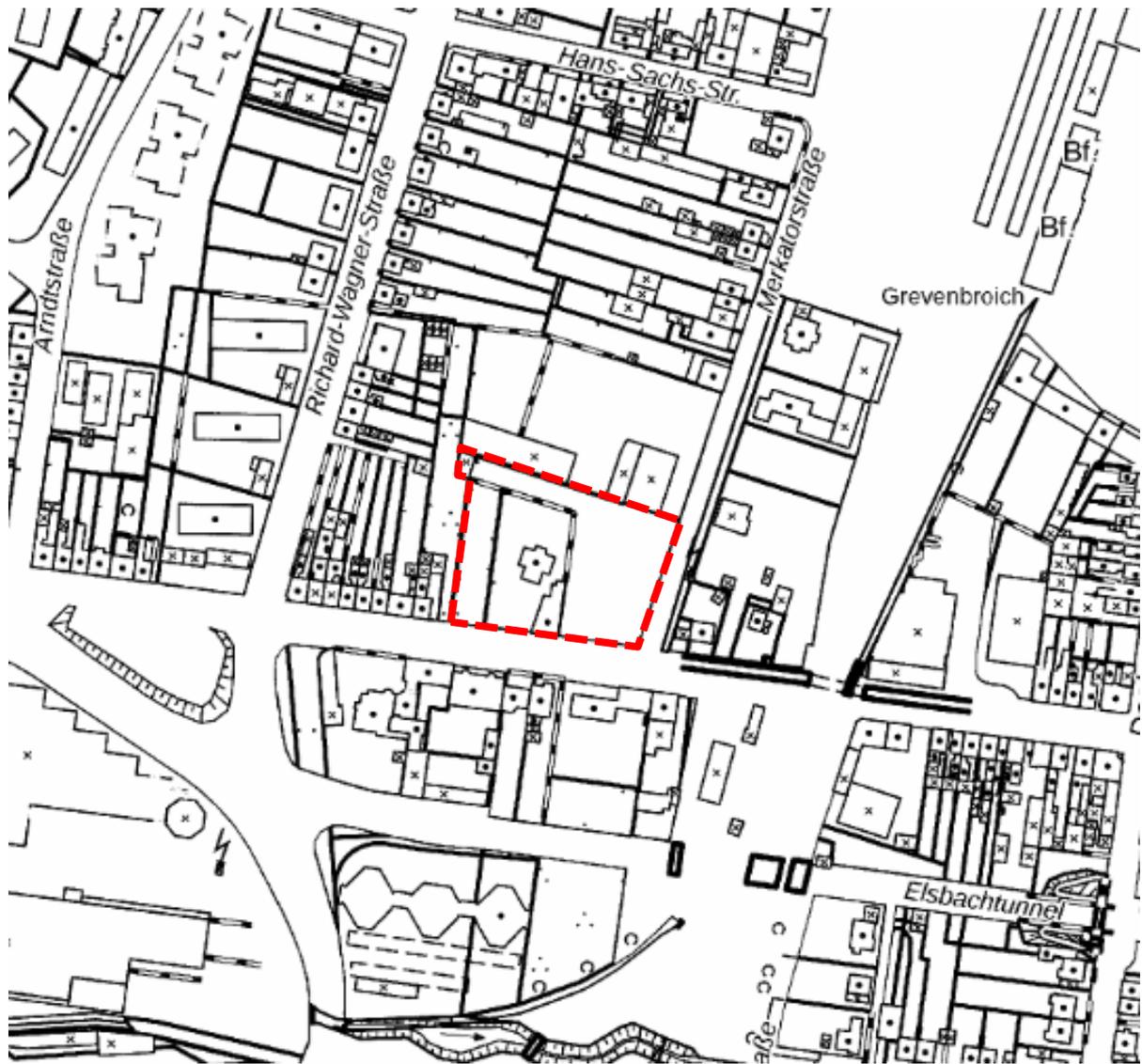


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Grundlage: Allgemeine Basiskarte; ohne Maßstab)

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Insofern wird dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

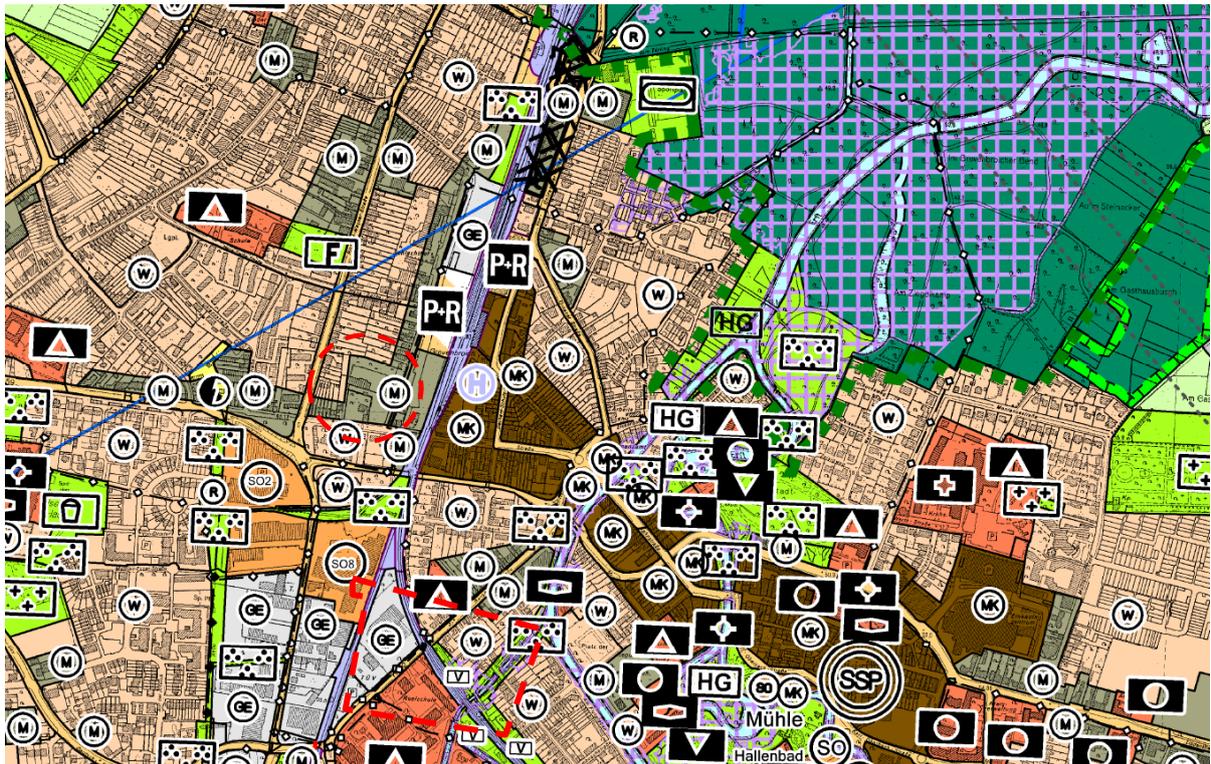


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans.

4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden.

4.5 Bebauungsplan

Für den nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. G 183. Diese Flächen sind als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans verliert der bisherige Bebauungsplan für die betreffenden Flächen seine Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Bebauungsplan Nr. G 219 verweist.

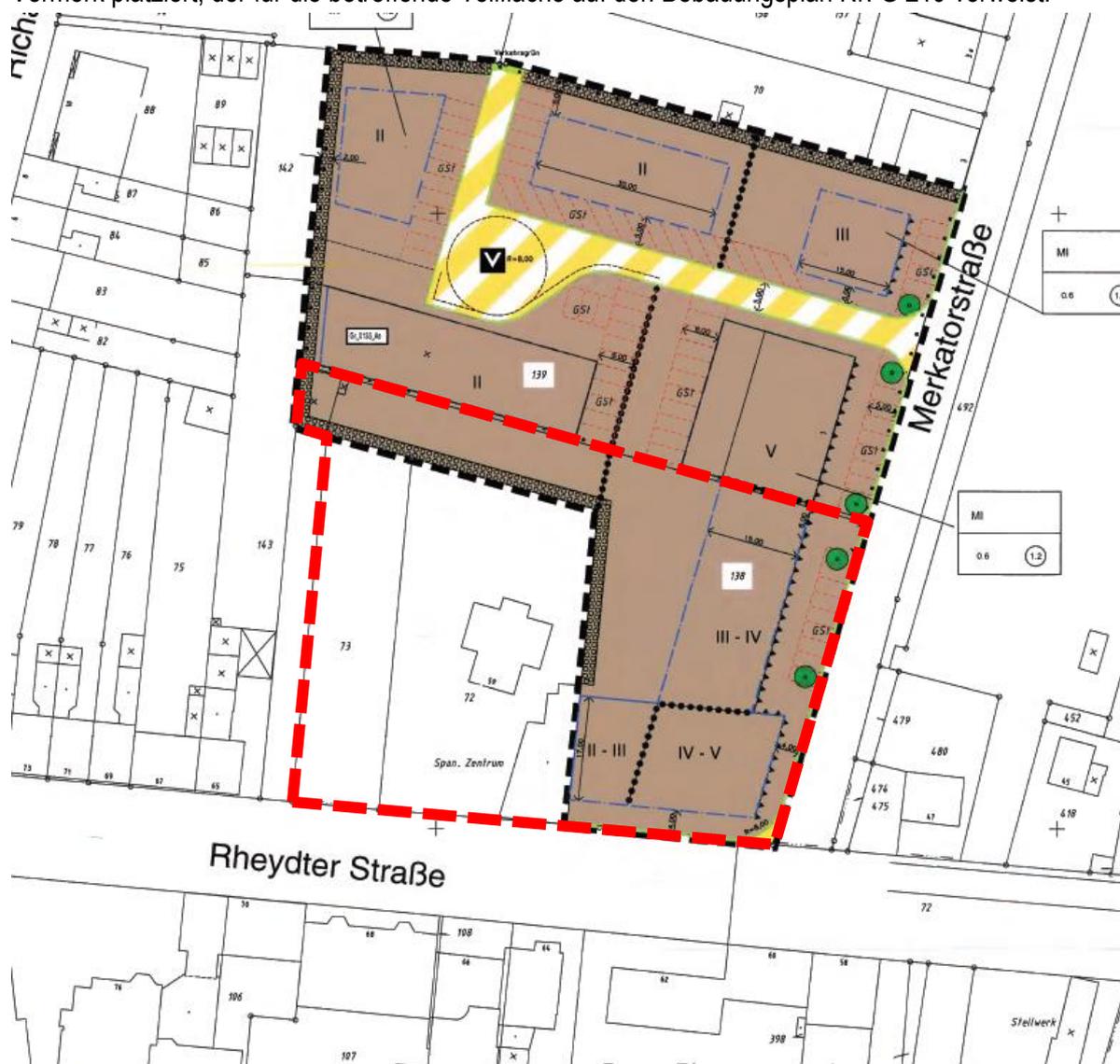


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. G 183 und der Planbereich des Bebauungsplans Nr. G 219 (rot)

Östlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 174 „Merkatorstraße“. In diesem Bebauungsplan sind Mischgebiete, Gewerbegebiete und Verkehrsflächen festgesetzt. Teilflächen sind mit „emissionsflächenbezogenen maximalen Schalleistungs-Beurteilungspegeln“ belegt. Diese wurden bei der Erarbeitung des Schallgutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan als Emissionsquelle berücksichtigt.

Der südlich der Rheydter Straße angrenzende Bebauungsplan Nr. G 46 - Bahnüberführung Rheydter Straße – enthält für die Bereiche gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 219 WA- und MI-Festsetzungen.

4.6 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder der relevanten Umgebung ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Beschreibung des Bestandes

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Grevenbroich mit räumlicher Nähe zum Bahnhof, umgeben von einer Mischung aus Wohnbebauung, Gewerbe und Einzelhandel. Die Fläche liegt aktuell brach. Sie war zuletzt durch Wildwuchs und ein auffälliges Gebäude geprägt. Inzwischen ist das gesamte Baufeld geräumt.

Die direkte Umgebung ist im Westen durch Wohngebäude und die dazugehörigen Gärten geprägt. Nördlich grenzt das Plangebiet an eine Gewerbehalle und ein Gebäude der ehemaligen Quäker-Mühle an. Die Gebäude in der direkten Umgebung weisen überwiegend Satteldächer, vereinzelt auch Flachdächer auf. Die Zahl der Vollgeschosse schwankt – bei einzelnen Ausreißern nach oben und unten – zwischen drei und vier.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Rheydter Straße und Merkatorstraße. Nach Süden wird das Plangebiet durch die Rheydter Straße und nach Osten durch die Merkatorstraße begrenzt.

5.3 Umwelt

Die Fläche des Plangebietes besteht ausschließlich aus einem umzäunten und vollständig geräumten Baufeld mit Rohboden. Im Zuge der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, um das Auslösen möglicher Verbotstatbestände zu prüfen.

5.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung ist vollständig über die vorhandenen Leitungen bzw. Kanäle in den angrenzenden Straßen vorhanden.

5.5 Immissionen

Die Fläche befindet sich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen und dem Bahnhof Grevenbroich. Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Siedlungsbereich und ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm geprägt. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten³ erarbeitet worden, welches die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf die geplante Nutzung im Plangebiet untersucht.

(Anmerkung: Der Arbeitstitel des Bebauungsplans wurde im Zuge der Entwurfserstellung von „Merkator-Carré“ in „Quäker-Quartier“ geändert. Das Schallgutachten trägt noch den alten Titel. Änderungen oder Auswirkungen auf die Geräuschsituation im Plangebiet stehen damit nicht im Zusammenhang.)

³ Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans G 219 Merkatorcarée in Grevenbroich, Köln, 16.05.2019

5.6 Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem nach § 76 WHG i.V.m. § 83 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Die Fläche liegt im Auenbereich. Bevor der Einfluss des Braunkohlebergbaus den Raum Grevenbroich erreichte, wurden an der Grundwassermessstelle bis zu 49,4 m NHN gemessen. Im Bereich des Bauvorhabens lagen die höchstgemessenen Grundwasserstände bei rund 49,2 m NHN. Nach Beendigung des Braunkohlenbergbaus steigt die Grundwasseroberfläche wieder an. Entsprechend der Einschätzung des Erftverbandes ist damit zu rechnen, dass sich auch im Bereich des Bauvorhabens witterungsbedingt Grundwasserstände entsprechend der höchstgemessenen Grundwasserwerte einstellen können.

5.7 Boden

Nach erfolgtem Abbruch der Bestandsgebäude und Rodung des Vegetationsbestandes ist auf der Fläche Rohboden vorzufinden. Aufgrund langjähriger anthropogener Prägung enthält die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen für die Fläche keine Aussage mehr bezüglich der anstehenden Bodentypen. In der Umgebung sind Parabraunerden anzutreffen.

5.8 Altlasten

Für das vorliegende Plangebiet finden sich im Altlastenkataster des Rhein-Kreis-Neuss keine Eintragungen.

Im Zuge des erarbeiteten Bodengutachtens⁴ wurde neben der Erkundung des Baugrundes eine abfalltechnische Deklaration des Bodenaushubs und eine Untersuchung und Bewertung der anstehenden Auffüllungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorgenommen. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden 15 Rammkernbohrungen eingebracht. Die entnommenen Einzelproben wurden zu Mischproben zusammengestellt und laboranalytisch untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für Teile der im Zuge der Erdarbeiten anfallenden Aushubmassen aufgrund teilweise erhöhter PAK-, Arsen- oder TOC-Werte eine Wiederverwertung ausscheidet. Einzelheiten in Bezug auf Verwertung oder Entsorgung werden auf der nachfolgenden Genehmigungsebene festgelegt.

Bezüglich der umwelthygienischen Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist dem Gutachten zu entnehmen, dass die oberflächennahen Bodenmaterialien der Mischprobe MP 01 die Prüfwerte für die sensibelste Nutzung einhalten. Gefährliche Abfälle sind aufgrund der Untersuchungsergebnisse im Boden nicht zu erwarten. Von einer schädlichen Bodenveränderung ist nicht auszugehen.

Nördlich grenzt das Gelände einer ehemaligen Mischfuttermittelfabrik an. Das hier betroffene Flurstück 139 ist im genannten Kataster als Verdachtsfläche Gr 133 markiert.

⁴ Althoff und Land GbR: Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration und umwelthygienischer Bewertung gemäß BBodSchV Wirkungspfad Boden-Mensch

Im für diese Fläche rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. G 183 ist vermerkt, dass „keinerlei altlastenrelevanten Informationen zu diesem Gelände bekannt“ sind. Es könne „von einer allgemeinen Unbedenklichkeit ausgegangen werden“.

5.9 Kampfmittel

Bei den bereits stattgefundenen Abräumarbeiten der Fläche konnten keine Kampfmittel festgestellt werden. Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

5.10 Klimaschutz / Klimaanpassung

Das Plangebiet wurde komplett abgeräumt. Davor war die Fläche durch eine einzelne Stadtvilla sowie Wildwuchs geprägt. Sie ist dementsprechend nur geringfügig versiegelt gewesen und diente auch als natürlicher Retentionsraum bei Starkniederschlag bzw. war durch ein gewisses Grünvolumen in der Lage, für eine lokale Kühlwirkung zu sorgen.

Mit dem Abräumen der Fläche ist kurzfristig der Anteil der unversiegelten Fläche gestiegen, jedoch ist auch der Großteil des Grünvolumens verschwunden, welcher insbesondere in Bezug auf den Klimaschutz eine zentrale Rolle spielt, da die Pflanzen die Treibhausgase wie CO₂ verwerten und auch Feinstaub binden.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets (Quelle: TIM online; ohne Maßstab)

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungsalternativen

In dem für den nördlichen und östlichen Teilbereich der Fläche bestehenden Bebauungsplan Nr. G 183 wird die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche war zuvor bereits teilweise überbaut. Die Planung sieht an dieser Stelle die Umsetzung eines Urbanen Gebietes vor. Durch die Maßnahme wird eine gezielte Nachverdichtung im Siedlungsbereich angestrebt, um dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege zu entsprechen. Durch diese Entwicklung der Fläche im Siedlungsbereich kommt die Stadt dem Planungsgrundsatz der Innen- vor Außenentwicklung nach und verfolgt eine boden- und flächenschonende Strategie der räumlichen Entwicklung.

Gleichzeitig gründet sich die Planung auf das konkrete Vorhaben eines Investors. Auf der einen Seite ist die Umsetzung der Planung an anderer Stelle damit nicht eins zu eins möglich, auch weil bestimmte Standortbedingungen an die gezielte Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur gebunden sind. Auf der anderen Seite bietet sich die Planung eines Urbanen Gebietes aufgrund der bestehenden und für die Zukunft zu stabilisierenden Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung in der Umgebung an.

6.2 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Der Entwurf für die Fläche sieht entlang der Rheydter Straße und der Merkatorstraße eine Randbebauung vor. Im Bereich der Rheydter Straße sind drei Vollgeschosse vorgesehen, während entlang der Merkatorstraße vier Geschosse geplant sind. Das Eckgebäude umfasst fünf Vollgeschosse. Dieses bietet neben Wohnungen auch Flächen für verschiedene gewerbliche Nutzungen. Durch die Randbebauung entsteht ein beruhigter Innenbereich, in welchem zwei einzelne Stadtvillen mit vier Geschossen vorgesehen sind. Neben oberirdischen Parkplätzen an der Merkatorstraße sollen insgesamt rund 65 Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Grundstück entstehen. Eine oberirdische Erschließung der im Innenbereich befindlichen Punkthäuser wird durch eine Zufahrt über die Rheydter Straße gewährleistet. Insgesamt sollen 57 Wohnungen entstehen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept für die Fläche, Fürst Architects GmbH, Düsseldorf, 2019 (ohne Maßstab)

6.3 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist vollständig vorhanden. Sie erfolgt über die Einfahrt der Tiefgarage über die Merkatorstraße und Ausfahrt über die Rheydter Straße. Die beiden Stadtvillen hinter der Straßenrandbebauung sind durch eine zusätzliche Zuwegung im Südwesten des Plangebietes über die Rheydter Straße erschlossen, die auch als Feuerwehrezufahrt dient.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

6.4 Entwässerung

Die konkrete Planung der Hausanschlüsse erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

Entwässerung

Von einem Fachbüro wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept⁵ erarbeitet.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser der Teilflächen MU 1 und MU 2 soll auf dem Grundstück in Grundleitungen zusammengeführt und über getrennte Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Rheydter Straße abgeleitet werden. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser der Teilflächen MU 3 und MU 4 wiederum wird zentral an den Haupt-Mischwasserkanal in der Merkatostraße angeschlossen. Da laut Entwässerungskonzept sowie basierend auf dem erarbeiteten Bodengutachten⁶ und einer Stellungnahme des Erftverbandes⁷ nach Beendigung des Braunkohlebergbaus mit einem Anstieg des Grundwasserpegels auf das Niveau vor den im Zusammenhang mit dem Tagebau notwendigen Sumpfungmaßnahmen zu rechnen ist, kann eine planmäßige Versickerung auf dem Grundstück nicht durchgeführt werden. Weitergehende Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

(Anmerkung: Der Arbeitstitel des Bebauungsplans wurde im Zuge der Entwurfserstellung von „Merkator-Carré“ in „Quäker-Quartier“ geändert. Das Entwässerungskonzept trägt noch den alten Titel. Änderungen oder Auswirkungen auf die geplante Entwässerung des Plangebiets stehen damit nicht im Zusammenhang. Außerdem beruht die Entwässerungskonzeption auf einer Entwurfsvariante, die in der Zwischenzeit geändert wurde. Dies hat für das Bebauungsplan-Verfahren keinen Einfluss auf die Ergebnisse.)

6.5 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht neben den privaten Vorgärten auch Freiflächen im Innenhof vor. Diese sind zum Teil als Spielflächen mit Spielgeräten ausgestattet. Sie werden durch die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gegliedert. Insgesamt weist das Vorhaben eine relativ hohe bauliche Dichte auf. Zur Kompensation sieht das Freiraumkonzept die Anpflanzung von zehn Bäumen vor.

Der Bebauungsplan sieht zudem vor, dass eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inklusive der Bereiche oberhalb der Tiefgarage mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zuwegungen zum Eingang usw.) unzulässig ist.

Auf diese Weise wird gewährleistet, dass eine ausreichende Durchgrünung vorhanden ist, die auch Funktionen in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung erfüllt. Das Grünvolumen trägt beispielsweise zur Kühlung an heißen Tagen bei und die Grünflächen können gewisse Niederschlagsmengen aufnehmen.

⁵ Domotec Ingenieure GmbH: Wohnbebauung Merkator-Carre, Grevenbroich - Bericht zum Entwässerungskonzept, Düsseldorf, 15.05.2019

⁶ Althoff & Lang GbR: Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration und umwelthygienischer Bewertung gemäß BBodSchV Wirkungspfad Boden-Mensch, Köln, März 2019

⁷ Erftverband: Grundwassersituation im Bereich „Rheydter Straße 59“ in Grevenbroich, Bergheim, 30.4.2019

7 Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird entsprechend der beabsichtigten Nutzungsmischung und dem vorzufindenden städtebaulichen Charakter der Umgebung als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgestaltung bei der Zahl der Vollgeschosse, der Höhenbezugspunkte und der Bauweise sind vier verschiedene Bereiche MU 1 bis MU 4 vorgesehen.

Die noch sehr junge Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes wurde mit der Novelle der Baunutzungsverordnung von 2017 eingeführt. Die Gründe für die Schaffung dieser neuen Gebietskategorie lagen vor allem in dem Spannungsfeld von dem Bedarf nach Schaffung angemessenen Wohnraums einerseits und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse andererseits. Aufgrund des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist das Urbane Gebiet auch stark mit dem Themenkomplex Nachverdichtung, Innenentwicklung und Flächenkonversion verweben. Das Urbane Gebiet soll zu einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege beitragen.

Das Plangebiet befindet sich in einer städtischen Lage zwischen Wohn- und Gewerbeflächen sowie in räumlicher Nähe zum Bahnhof und dem Ortskern von Grevenbroich. Die neue Gebietskategorie bietet die Möglichkeit eine städtebauliche Entwicklung in Richtung einer Nutzungsmischung ohne ein vorgeschriebenes ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe zu erreichen. Insbesondere vor dem Planungsgrundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes in dieser städtischen Lage durch die erhöhte Bebauungsdichte ein wichtiger Anteil neuer Wohneinheiten geschaffen. Die direkte Umgebung nach Süden und Westen ist durch Wohnbebauung geprägt, welche entsprechend des Vorhabens auch in der Planung die zentrale Nutzung einnehmen soll. Gleichzeitig lassen sich in dieser Gebietskategorie auch soziale, kulturelle und kirchliche Nutzungen und Einrichtungen und Einzelhandel einbinden. Auf diese Weise wird entsprechend des Vorhabens ein Quartier ermöglicht, das eine überwiegende Wohnnutzung vorsieht und gleichzeitig verträgliche gewerbliche sowie kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen einbindet. Eine solche Nutzungsmischung ist an dieser Stelle wünschenswert, da sich die Fläche im Siedlungsbereich und in räumlicher Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen, dem Bahnhof sowie dem östlich daran angrenzenden Nahversorgungszentrum (NVZ) Rheydter Straße befindet. Das Plangebiet liegt entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevenbroich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. (Nicht großflächige) Einzelhandelsnutzungen, die den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprechen, sind gleichwohl erwünscht und zulässig.

Im Urbanen Gebiet werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund des Flächenanspruchs wäre die Ansiedlung einer Tankstelle in diesem Bereich nicht sinnvoll. Vergnügungsstätten werden an dieser Stelle ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht dem gewünschten Nutzungsprofil eines hochwertigen Wohn- und Gewerbestandortes entspricht. Im Bereich der Wohnnutzung ist es hier insbesondere die erhöhte Lärmbelastung, welche sich bei Vergnügungsstätten in erster Linie in den Abend- und Nachtstunden äußert. Für die gewerbliche Nutzung ist es insbesondere der Trading-Down-Effekt, der die eigentliche

Lagegunst des Standortes für höherwertige gewerbliche Nutzungen herabsenken würde. Nutzungsempfindliche Bereiche, wie beispielsweise Kindertageseinrichtungen oder andere soziale Infrastruktureinrichtungen können durch die negative Strahlkraft von Spielhallen oder Wettbüros in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten an dieser Stelle deckt sich mit dem vom Stadtrat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Grevenbroich⁸. Dieses empfiehlt für den Bereich Merkatorstraße und Bahnhof einen konsequenten Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Schließlich sind aus den genannten Gründen der beabsichtigten Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und städtebaulich gewünscht.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 werden die durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen eingehalten.

Mit der Einführung des Urbanen Gebiets wurde vom Gesetzgeber auch das Ziel verfolgt, die bauliche Dichte zu erhöhen. Von der zulässigen GRZ her liegt das MU mit maximal 0,8 genau zwischen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK). Mit der Festsetzung wird eine der räumlichen Lage entsprechende Dichte erreicht.

Die Zahl der Vollgeschosse unterscheidet sich entsprechend des städtebaulichen Konzepts für die einzelnen Teilbereiche. Im Bereich entlang der Rheydter Straße (MU 1) werden drei Vollgeschosse festgesetzt, um die städtebauliche Eingliederung des Entwurfs auch in der Höhe zu gewährleisten. Darauf kann ein weiteres, zurückspringendes Geschoss errichtet werden. Für den Bereich des Eckgebäudes (MU 4) werden fünf Vollgeschosse vorgesehen. Städtebaulich greift dieser Winkelbaukörper die Baulinien der Rheydter Straße und die des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes der ehemaligen Quaker Oats Fabrik auf der Merkatorstraße auf. In dem Bereich entlang der Merkatorstraße (MU 3) sind drei Vollgeschossen festgesetzt. Ähnlich zum MU 1 kann auch hier ein zurückspringendes Geschoss ergänzt werden. Auf diese Weise rundet dieser Bereich die beiden fünfgeschossigen Gebäude ab und lässt ein harmonisches städtebauliches Ortsbild entstehen. Für den Bereich der Punkthäuser (MU 2) wird die Zahl der Vollgeschosse auf vier festgesetzt.

Ziel der Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen ist insbesondere eine der Lage des Plangebiets entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt). Die zulässigen Gebäudehöhen sollen sicherstellen, dass keine zu massiven Baukörper entstehen.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen bezogen auf zwei festgelegte Bezugspunkte auf dem Baugrundstück im Grenzbereich zur jeweils angrenzenden Straße. Grundstücksbezogen sind die Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln. Für die Bereiche

⁸ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB -Planung

MU 1 und MU 4 ist der Bezugspunkt 1 und für die Bereiche MU 2 und MU 3 der Bezugspunkt 2 heranzuziehen.

Die Festsetzungen wurden an den Bestandshöhen in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgerichtet. Die Festsetzung für die Gebäude an der Rheydter Straße (MU 1) korrespondiert mit den Bestandsgebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Hier befinden sich Gebäude mit Firsthöhen von rund 13 m bis rund 15,60 m oberhalb der angrenzenden Straße. Der Fläche MU 1 wurde eine maximale Gebäudehöhe von 14,50 m zugewiesen.

Innerhalb der Teilflächen MU 2 und MU 3 sind maximale Gebäudehöhen bis 17,50 m oberhalb des an der Merkatorstraße festgelegten Bezugspunktes zulässig. Die dort entstehenden Gebäude ordnen sich höhenmäßig noch unter das bestehende Gebäude Merkatorstraße 2 mit einer Firsthöhe von über 20 m über Straßenniveau unter.

Dem Eckgebäude (Teilfläche MU 4) wiederum wird in Anlehnung an dieses Bestandsgebäude ebenfalls eine größere Maximalhöhe zugestanden, die bei 22 m über dem Bezugspunkt liegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Damit soll die Zulässigkeit einer möglichen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch in der endgültigen Höhe jetzt noch nicht absehbare Dachaufbauten im nachgelagerten Genehmigungsverfahren erleichtert werden.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die straßenseitige Bebauung an der Merkatorstraße (MU 3) und den Bereich des Eckgebäudes Merkatorstraße / Rheydter Straße (MU 4) wird eine geschlossene Bauweise mit seitlicher Grenzbebauung festgesetzt, die sich aus dem vorgefundenen Bestand ableitet.

Für die innenliegend geplanten Stadtvillen (MU 2) wird hingegen die offene Bauweise festgesetzt, da die Gebäude laut städtebaulicher Konzeption mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

Für die Teilfläche MU 1 an der Rheydter Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das dort geplante Gebäude nur an einer Seite an den Baukörper des MU 4 anschließt, während an der westlichen Seite ein Grenzabstand für eine Feuerwehrezufahrt einzuhalten ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Zur Südfassade des nördlich angrenzenden Gebäudes Merkatorstraße 2 wird entsprechend der festgesetzten geschlossenen Bauweise eine Baulinie festgesetzt, die hier den städtebaulich gewünschten direkten Anbau an das Bestandsgebäude gewährleistet.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Regelung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen im MU 2, etwa durch Balkone, soll die Errichtung attraktiver Außenwohnbereiche erleichtern, ohne gleichzeitig eine generell vergrößerte Baugrenze ausweisen zu müssen.

7.1.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen und Tiefgaragenflächen zulässig. Auf diese Weise werden entsprechend des Vorhabens ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gewährleistet.

7.1.5 Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (+gestalterische Festsetzungen)

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind im Plangebiet Pflanzfestsetzungen getroffen worden. Das Plangebiet ist mit insgesamt zehn standortgerechten Einzelbäumen einzugrünen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Bepflanzung kann mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde 'Erecta'

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, klein- bis mittelkronig, 20 bis 25 cm Stammumfang

Des Weiteren sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zuwegungen zum Eingang usw.) ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

7.1.6 Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zu umliegenden Gewerbeflächen und zum Schienenverkehr ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Durch dieses Gutachten⁹ war die Frage zu klären, ob die jeweiligen Richtwerte bzw. Orientierungswerte eingehalten werden können. Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind nachfolgend zusammengefasst.

Gewerbelärm

Als gewerbliche Lärmquellen sind laut Gutachten die im benachbarten Bebauungsplan Nr. G 174 (östlich der Merkatorstraße) festgesetzten Teilflächen mit „emissionsflächenbezogenen maximalen Schallleistungs-Beurteilungspegeln“ sowie die Parkplatznutzung auf dem nördlichen Nachbargrundstück Merkatorstraße 2 zu nennen. In diesem Gebäude befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen wie z.B. Praxen für Physiotherapie und Rehabilitation, eine orthopädische Praxis, Naturheilpraxis und ein Softwareentwickler. Hinzu kommt im hinteren Grundstücksteil die Grevenbroicher Tafel, die hier Lebensmittel und Kleidung an hilfsbedürftige Menschen verteilt.

Bezogen auf die vor dem Gebäude befindlichen zehn und die im Hof angeordneten rund 52 Stellplätze werden insgesamt laut Gutachten 576 Fahrzeugbewegungen pro Tag in Ansatz gebracht.

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

⁹ Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans G 219 Merkatorcarée in Grevenbroich, Köln, 16.05.2019

Somit werden laut Gutachten die benachbarten Gewerbebetriebe nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt. Auch die gewerbliche Entwicklung der Flächen im Bebauungsplan Nr. G 174 ist demnach ohne Einschränkungen möglich.

Verkehrslärm

Beim im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärm ist der Schienenverkehr aus den rund 80 m östlich des Plangebietes verlaufenden Schienenstrecken 2611 (Rheydt - Köln) und 2580 (Düren - Neuss) relevant. Auf den dort verlaufenden Gleisen werden Personen- und Güterverkehre abgewickelt. Insgesamt werden in dem Gutachten für beide Strecken zusammen innerhalb von 24 Stunden 226 Zugfahrten in die Lärmausbreitungsberechnung eingestellt.

Da die für städtebauliche Planungen heranzuziehende DIN 18005 noch keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete enthält, werden im Schallgutachten die Werte für Mischgebiete herangezogen. Diese betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die Ergebnisse der Lärmuntersuchung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet tagsüber eingehalten, nachts aber um bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Wegen dieser rechnerisch ermittelten Überschreitungen sind die Neubauten im Plangebiet mit passivem Schallschutz auszustatten. Die in den Lärmkarten des Gutachtens dargestellten Lärmpegelbereiche wurden aus diesem Grund als zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Im konkreten Fall ergeben sich die Lärmpegelbereiche III und IV. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich eine konkretisierende textliche Festsetzung.

Um eine ausreichende Nachtruhe zu garantieren, sind für Schlafräume Lüftungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten.

Angesichts der hohen Verkehrslärmpegel an der zur Merkatorstraße gerichteten Fassade wird den Bauherren bzw. Architekten zudem empfohlen, eine lärmangepasste Grundrissgestaltung mit einer Anordnung der schutzwürdigen Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite zu wählen.

Der ermittelten Festlegung des passiven Schallschutzes liegt die Schallausbreitung bei freiem Feld zugrunde. Die vollständige Auseinandersetzung mit der zukünftigen Immissionssituation erfordert auch eine Betrachtung im Planfall nach Realisierung der gemäß Bebauungsplan möglichen Bebauung. Dabei wird auch die Eigen- und die gegenseitige Abschirmung der Gebäude berücksichtigt. Deshalb sind laut Gutachten in vielen Bereichen im Plangebiet niedrigere Schallpegel zu erwarten. An den bahnabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte tags und nachts in diesem Szenario unterschritten. Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall ist zulässig, wenn im späteren Baugenehmigungsverfahren geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden können. Die genannte Belüftung entfällt, sobald an den Schlafräumen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen.

Der Bebauungsplan stellt mit den vorgenommenen Festsetzungen und unter Zugrundelegung des schalltechnischen Gutachtens die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Insgesamt ist angesichts der geplanten Nutzung und der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Das Ruhebedürfnis der zukünftigen Bewohner wurde in Form der genannten Maßnahmen hinreichend berücksichtigt.

7.1.7 Straßenverkehrsflächen

Im Südosten des Plangebietes wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 183 ein kleiner Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den verkehrstechnisch erforderlichen Kurvenradius des Gehweges und die Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

7.2 Kennzeichnungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der Grundwasserverhältnisse enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung zu den Baugrundverhältnissen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich (siehe mit XXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Bereich nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB). Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7.3 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu folgenden Themen:

- Bodendenkmale
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Bodenversiegelung
- Erdbebenzone
- Grundwasserabsenkung
- Vogelschutzzeit
- Gesetze sowie untergesetzliche Normen
- Maßnahmen zum Artenschutz

Die Hinweise dienen den potentiellen Bauherren in diesem Plangebiet als Informationsquelle zu verschiedenen relevanten Themengebieten und bieten die Möglichkeit, je nach Betroffenheit weitergehende Recherchen einzuholen.

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

9 Planungsstatistik

Geplante Nutzung	Flächengröße (m ²)
Urbanes Gebiet (MU 1)	1.200 m ²
Urbanes Gebiet (MU 2)	2.098 m ²
Urbanes Gebiet (MU 3)	1.084 m ²
Urbanes Gebiet (MU 4)	813 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	9 m ²
Plangebiet insgesamt	5.204 m ²

10 Umweltbelange

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

10.1 Eingriffshinweis

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB, wonach von einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Allerdings werden – auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird – die Umweltbelange ermittelt und berücksichtigt.

10.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt brach und ist nicht bewohnt. Die direkte Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung, Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben geprägt. Während sich im Süden und Westen in erster Linie Wohnbebauung befindet, grenzen im Norden und Osten Gewerbeflächen an das Plangebiet. Des Weiteren liegt ca. 80 m in Richtung Osten der Bahnhof Grevenbroich und der Verlauf des Gleisbettes. Aufgrund der räumlichen Nähe zu umliegenden Gewerbeflächen und zum Schienenverkehr ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Durch dieses Gutachten war die Frage zu klären, ob die jeweiligen Richtwerte bzw. Orientierungswerte eingehalten werden können. Das Gutachten kommt in Bezug auf Gewerbelärm zum Ergebnis, dass die benachbarten Gewerbebetriebe nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden. Auch die gewerbliche Entwicklung der Flächen im Bebauungsplan Nr. G 174 ist demnach ohne Einschränkungen möglich. Eine architektonische Selbsthilfe zum Schutz vor Gewerbelärm ist nicht erforderlich. Bezüglich des Verkehrslärms kommt das

Gutachten zu der Erkenntnis, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete im Plangebiet tagsüber eingehalten, nachts aber um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Wegen dieser rechnerisch ermittelten Überschreitungen sind die Neubauten im Plangebiet mit passivem Schallschutz auszustatten. Es wird darüber hinaus empfohlen, entlang der Merkatorstraße an den bahnzugewandten Fassaden keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt (Kinderzimmer, Wohn- und Schlafräume) vorzusehen. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche sowie der damit verbundenen Maßnahmen zu passiven Schallschutzmaßnahmen kann eine ausreichende Wohnruhe für die geplanten Wohngebäude gewährleistet werden.

10.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft (Natur und Landschaft)

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung¹⁰ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Während der Ortsbesichtigung am 06.03.2019 wurden im Untersuchungsgebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung insgesamt zehn verschiedene Vogelarten angetroffen, darunter mit dem Turmfalke eine als planungsrelevant eingestufte Art. Es handelte sich um ein Turmfalkenpaar, das im Überflug über das Untersuchungsgebiet sowie im Ansitz an der Südfassade des Bestandsgebäudes der ehemaligen Quäker-Mühle gesichtet wurde. Bei einer der größeren Nischen handelte es sich nach Auffassung des Gutachters zum damaligen Zeitpunkt möglicherweise um den Nistplatz bzw. die Ruhestätte des Paares.

Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben. Das Plangebiet ist bereits durch die umgebende Bebauung, die intensive Nutzung, die Lage im Siedlungsbereich und die damit verbundenen Lärmemissionen der Pkw in direkter Umgebung vorbelastet. Des Weiteren verhindern die Störungen durch Straßenverkehr sowie menschliche Anwesenheit (Gewerbe-, Wohnnutzung) im Siedlungsbereich ein mögliches Vorkommen besonders störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten (insbesondere Offenland-Arten, Rastvögel/Wintergäste) im Eingriffsgebiet. Für Waldarten und Wasservögel geeignete Biotopstrukturen fehlen ebenfalls innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Das Konzept sieht vor, die Bebauung direkt an die Südfassade des angrenzenden Bestandsgebäudes Merkatorstraße 2 anzubauen. Wegen des Vorkommens der Turmfalke als Gebäudebrüter kann deshalb das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die Bauleitplanung an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden. Für die von baulichen Maßnahmen betroffene Südfassade des

¹⁰ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans G 219 „Mercator-Carré“ in der Stadt Grevenbroich, Kevelaer, 04.06.2019

angrenzenden Bestandsgebäudes der ehemaligen Quäker-Mühle war daher eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Diese wurde im Hinblick auf eine potentielle Eignung für weitere Gebäudebrüter wie beispielsweise Mauersegler, Mehlschwalbe und Dohle auf die genannten Arten ausgedehnt.

Es erfolgte eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände in einer Art-für-Art-Betrachtung im Hinblick auf die Punkte Verletzung/Tötung von Individuen, erhebliche Störung sowie Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im Rahmen der vertiefenden Prüfung wurde am 03.06.2019 eine erneute Ortsbegehung des Eingriffsgebietes zur Bestätigung eines Brutverdachts des zuvor angetroffenen Turmfalkenpaares sowie zur Kontrolle einer möglichen Nutzung der Quäker-Mühle durch weitere Gebäudebrüter durchgeführt.

Dabei wurde eine Brut des zuvor angetroffenen Turmfalkenpaares an der Südfassade des Hauptgebäudes der Quäker-Mühle bestätigt. Innerhalb der im März noch durch eine Nilgans besetzten Nische im beschädigten Mauerwerk konnten das Altvogelweibchen sowie drei Nestlinge beobachtet werden. Das Altvogelmännchen wurde im Überflug über das Plangebiet und Bahnhofsumfeld sowie im Ansitz auf einem Mauervorsprung in der Fassade und in einer Birke beobachtet. Weitere Gebäudebrüter wurden lediglich im Dachbereich des Hauptgebäudes festgestellt. An der Südfassade wurden keine weiteren Niststätten bzw. Hinweise auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ausgemacht.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) sieht der artenschutzrechtliche Fachbeitrag die Anbringung dreier artspezifischer Nisthilfen für das Turmfalkenpaar vor, um den anlagebedingten Verlust der nachgewiesenen Niststätte zu kompensieren sowie Störungen während der Bauphase minimieren. Die Maßnahme soll in Absprache mit dem Nistkastenbetreuer sowie der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Brutsaison an geeigneter Stelle vorgenommen werden. Dazu ist ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden. Bei der Wahl der Quartiersangebote sind feste, in die Fassaden integrierte Nischen an den neuen Gebäuden der Anbringung von Nistkästen vorzuziehen. Die Nischen haben den Vorteil eines günstigen Klimas im Brutraum, sind weniger wartungsintensiv und bieten die höchste Besiedlungswahrscheinlichkeit im Vergleich zu Nistkästen. Die Durchführung der CEF-Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Grevenbroich und dem Eingriffsverursacher geregelt.

Aufgrund der Lage im Siedlungskern und des fehlenden Lebensraumpotentials sowie des Mangels an geeigneten Biotopstrukturen und potentiellen Winterquartieren ist das Vorkommen von Amphibien und Reptilien hinreichend ausgeschlossen. Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Fledermäuse konnten während der Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet wurde auf potentiell geeignete Habitatstrukturen bzw. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse abgesehen. Das Untersuchungsgebiet kann als geeignetes Habitat für Waldfledermausarten ausgeschlossen werden, da kaum Bewuchs und eine anthropogene Vorbelastung in Form von Lärm und optischen Störungen vorliegt. Lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch den Eingriff ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten.

Für die gebäudebewohnenden Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, die auch in Siedlungsbereichen vorkommen, weisen das Dach und die Fassade des Bestandsgebäudes der ehemaligen

Quäker-Mühle mit vielen Nischen und Spalten Quartierspotentiale auf. Die übrigen Bereiche im Plangebiet sind als potentielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weitestgehend ungeeignet. Da demnach ein bau-/ anlagenbedingter Individuenverlust bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes potentiell vorhandener lokaler Fledermauspopulationen durch den geplanten Anbau an die Südfassade der ehemaligen Mühle nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde auch für diese Arten eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt. Auch für die Fledermausarten der Siedlungsbereiche sind gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von Quartiershilfen durchzuführen. Diese Maßnahmen dienen der Sicherung des Lebensraumpotentials des Untersuchungsgebietes. Ziel ist die Kompensation der möglicherweise verlorengehenden Sommer- und Zwischenquartiere bzw. Winterquartiere an Gebäudenischen durch die kurzfristige Bereitstellung von Ersatzquartieren.

Pro Neubau sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde jeweils drei Quartiershilfen für Fledermäuse in die Gebäudefassade zu integrieren. Auch hierzu enthält der Bebauungsplan einen Hinweis. Wie bei den Nisthilfen für den Turmfalken ist auch hier die Einplanung von Mauernischen der Anbringung von Nistkästen vorzuziehen. Die Durchführung der CEF-Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Grevenbroich und dem Eingriffsverursacher geregelt.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotsstatbestände nur außerhalb der Brutzeit. Die im Fachbeitrag genannte Vermeidungsmaßnahme bzgl. der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und deren Reduzierung auf ein Mindestmaß wurden ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gleiche gilt für die genannten Hilfsmaßnahmen für Gebäudebrüter. An den vorhandenen und geplanten Gebäuden an den frei anfliegbaren Gebäudeseiten (v.a. Südseite) können künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen in regensicherer Lage angebracht werden. Weitere aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in den Bebauungsplan übernommene Maßnahmen sind die Bauzeitenbeschränkung/ ökologische Baubegleitung. Danach sind Fassadenarbeiten am Bestandsgebäude außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vor dem Beginn der Fassadenarbeiten sind diese im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen auf Besatz mit Fledermäusen auch mittels Endoskop zu kontrollieren. Schließlich sind die Fassadenarbeiten nach Möglichkeit auch außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis Juli) durchzuführen, da die Tiere während der Jungenaufzucht nicht ausweichen können. Im winterkalten Zeitraum (Anfang Dezember bis Ende Februar) ist die Gefährdung winterschlafender Individuen ebenfalls im Rahmen der ökologischen Baubegleitung auszuschließen.

Zusammenfassend ist und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) ohne funktionalen Ersatz beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

10.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist durch seine räumliche Lage im Siedlungsgebiet von Grevenbroich bereits anthropogen vorgeprägt. Die Fläche war zuletzt teilweise bebaut und ist im heutigen Zustand für die Bauarbeiten komplett abgeräumt. Die Realisierung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Böden die Bodenfunktionen bereits nicht mehr im vollen Umfang gewährleistet. Durch die bereits durchgeführte Baufeldräumung sind zudem Bodenmassen auf- und /oder abgetragen worden. Trotzdem ist durch das Vorhaben eine weitere Beanspruchung der Böden zu erwarten, da die Versiegelung insgesamt höher ist als zuvor. Vor dem Hintergrund der anthropogenen Vorprägung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch als nicht erheblich einzustufen.

10.5 Schutzgut Fläche

Bei dem vorliegenden Eingriffsgebiet handelt es sich um eine Fläche, die innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Stadt Grevenbroich liegt. Das Vorhaben entspricht damit der Zielsetzung der Stadt Grevenbroich, die bauliche Entwicklung von Flächen vorrangig im Innenbereich zu betreiben. Auf diese Weise wird vermieden, dass unberührte Flächen im Außenbereich erstmalig erschlossen werden müssen und damit wertvolle Natur- und Landschaftsflächen versiegelt und zerschnitten werden. Die Realisierung der Maßnahme führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme und Flächenversiegelung, welche sich insbesondere durch die Errichtung der Wohngebäude und der Verkehrsflächen ergibt. Durch die angestrebte Dichte mit vielen Wohneinheiten und den ergänzenden gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen auf dieser kleinen Fläche wird vermieden, dass an anderer Stelle mehr Fläche versiegelt wird. Insgesamt kommt es zu Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Eine erheblich nachteilige Wirkung ist diesbezüglich auch aufgrund der genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

10.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet finden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone oder einem Überschwemmungsgebiet. Mit der Umsetzung des Vorhabens verringern sich insgesamt die versickerungsfähigen Flächen im Plangebiet. Dadurch wird die Grundwasserbildung an dieser Stelle verändert. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Begrünung kann dies zumindest in Teilen des Plangebietes kompensiert werden. Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

10.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Baufeld ist im jetzigen Zustand komplett abgeräumt. Die Wirkung auf das lokale Kleinklima ist bei dieser Fläche eher als gering einzustufen, da es kaum Grünvolumen aufweist. Durch die Realisierung der Planung geht insbesondere durch die Versiegelung des Bodens die Versickerungsfunktion an vielen Stellen verloren, die durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut werden. Zudem wird durch die Riegelbebauung die Durchlüftungssituation verändert. Insgesamt ist aber nicht davon auszugehen, dass

durch die Umsetzung des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft entstehen.

10.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes liegen bislang nicht vor. Die Fläche liegt entsprechend des Kultur.Landschaft.Digital (KuLaDig) des LVR im Kulturlandschaftsbereich Krefeld – Grevenbroicher Ackerterrassen. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der relativ kleinen Größe kommt es zu keiner Beeinträchtigung dieses Kulturlandschaftsbereiches. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

10.9 Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe

Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Daher ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG zu ergreifen wären. Auf der anderen Seite wird durch die geplante Darstellung als Urbanes Gebiet die Möglichkeit einer Ansiedlung eines Störfallbetriebs ausgeschlossen, so dass negative Auswirkungen durch Unfälle auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

11 Textliche Festsetzungen und Hinweise

11.1 Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Urbane Gebiete MU (§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im MU 2 durch unselbstständige Gebäudeteile wie zum Beispiel Balkone oder Wintergärten sind bis zu 1,50 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet, Teilfläche MU 1 ist eine abweichende Bauweise mit der Signatur - a - festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Gebäude einseitig - im westlichen Grundstücksbereich - mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. An der östlichen Gebäudeseite ist ohne seitlichen Grenzabstand anzubauen.

4. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) - siehe Zuordnung im Bebauungsplan

4.1 Bezugspunkte zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Urbanen Gebiet sind die NHN-Höhen der im Grenzbereich des Baugrundstücks zur angrenzenden Verkehrsfläche markierten Bezugspunkte 1 und 2. Grundstücksbezogen sind die NHN-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die Teilfläche MU 1 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,5 m über dem Bezugspunkt BZP 1 festgesetzt. Für die Teilflächen MU 2 und MU 3 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 17,5 m über dem Bezugspunkt BZP 2 festgesetzt. Für die Teilfläche MU 4 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 22,0 m über dem Bezugspunkt BZP 1 festgesetzt.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden können.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen und Tiefgaragenflächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass das Plangebiet mit insgesamt zehn standortgerechten und heimischen Laubbäumen einzugrünen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Bäume sind wie folgt auszuwählen: Hochstamm, klein- bis mittelkronig, 20 bis 25 cm Stammumfang

Pflanzliste:	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
	Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde 'Erecta'

6.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage sind unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	
Dabei ist:	
La	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
K _{Raum} = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
K _{Raum} = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
K _{Raum} = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
R _{w,ges} = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R _{w,ges} = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten, können entfallen, wenn an den Schlafräumen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NW)

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zuwegungen zum Eingang usw.) ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inklusive der Bereiche oberhalb der Tiefgarage mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

11.2 Hinweise

1. Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde - Ostwall 6, 41513 Grevenbroich - oder dem Landschaftsverband Rheinland - LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endernicher Straße 133, 53115

Bonn - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die

Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss

Auf der Schanze 4

41515 Grevenbroich

einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

3. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag schädlicher Stoffe zu treffen. Die Böden sind vor Verdichtung zu schützen.

Des Weiteren sind nach § 1 LBodSchG die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG natürliche sowie Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen. Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als:

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

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

4. Kampfmittel

Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde auftreten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Bodenversiegelung

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

6. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, kulturelle Einrichtungen etc.

7. Grundwasserabsenkungen

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. 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. 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.

8. Vogelschutzzeit

Gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

9. Gesetze sowie untergesetzliche Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten Gesetze sowie untergesetzlichen Normen (zum Beispiel DIN-Normen und VDI-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

10. Maßnahmen zum Artenschutz

CEF-Maßnahme 1: Erweiterung des Quartierangebotes im Siedlungsbereich/ Neuschaffung von Spaltenquartieren an Gebäuden

Im Plangebiet sind zur Sicherung des Lebensraumpotentials des Untersuchungsgebietes für Fledermausarten der Siedlungsbereiche Quartiershilfen anzubringen. Pro Neubau sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde jeweils drei Quartiershilfen für Fledermäuse in die Gebäudefassade zu integrieren.

Bei der Wahl der Quartiersangebote sind feste, in die Fassaden integrierte Nischen an den neuen Gebäuden der Anbringung von Nistkästen vorzuziehen. Die Nischen haben den Vorteil eines günstigen Klimas im Brutraum, sind weniger wartungsintensiv und bieten die höchste Besiedlungswahrscheinlichkeit im Vergleich zu Nistkästen.

Sollte dies nicht möglich sein, sollten bei der Wahl der Nistkästen unterschiedliche Kastentypen verwendet werden (Mischung Flach- und Höhlenkästen) sowie verschiedene Hangmöglichkeiten entsprechend der unterschiedlichen Präferenz bereitstehen, um eine möglichst hohe Quartiervielfalt zu erhalten.

CEF-Maßnahme 2: Anbringen von Nisthilfen für den Turmfalken

In Absprache mit dem Nistkastenbetreuer der Stadt Grevenbroich sowie der Unteren Naturschutzbehörde sind vor Beginn der Brutzeit an geeigneter Stelle drei artspezifische Nisthilfen für das Turmfalkenpaar anzubringen, um den anlagebedingten Verlust der nachgewiesenen Niststätte zu kompensieren sowie Störungen während der Bauphase minimieren.

Auch hier ist die Einplanung von Mauernischen der Anbringung von Nistkästen vorzuziehen.

Die Durchführung der CEF-Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Grevenbroich und dem Eingriffsverursacher geregelt.

Weitere Maßnahmen:

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.

Fassadenarbeiten am Bestandsgebäude (Südfassade Merkatorstraße 2) sind möglichst außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen. Die Bautätigkeiten sind tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vor dem Beginn der Fassadenarbeiten sind diese im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen auf Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich rechtzeitig vor einer Versiegelung von Spaltenräumen mitzuteilen. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, sind die Abrissarbeiten sofort zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

11. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2
Schalleistungspegel LWA [dB]	Abstand (m)
36	0
39	0
42	0,3
45	0,6
48	1,1
51	1,7
54	2,6
57	3,9
60	5,9
63	8,6
66	12,3
69	17,6
72	23,7
75	29,4
78	37,4
81	48,8
84	64,9
87	87,6
90	119,5

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird in Bezug auf die Grundrissanordnung empfohlen, entlang der Merkatorstraße an den bahnungsgewandten Fassaden keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt (Kinderzimmer, Wohn- und Schlafräume) vorzusehen.

Erarbeitet:



21. Oktober 2019