Begründung
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gu 6.11
„Brucknerstraße“

Dem Bebauungsplan Nr. Gu 6.11, 5. Änderung, wird gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Gustorf. Es wird im Norden durch die Gustav-Mahler-Straße, im Osten durch einen Erschließungsweg, im Süden durch die Hugo-Wolf-Straße bzw. durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Gemarkung Gustorf, Flur 5, Flurstücke 256 und 225 und im Westen durch die Provinzstraße (K 43) begrenzt.

Das Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2. Vorhandene Situaion

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch eine große Wiese geprägt. Lediglich entlang der Gustav-Mahler-Straße bzw. des östlich angrenzenden Wohnweges ist teilweise Wohnbebauung, in Form von eingeschossiger Einzelhausbebauung, vorhanden. Desweiteren sind in der Örtlichkeit bereits Erschließungsanlagen vorhanden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der zwischen der Hugo-Wolf-Straße, Gustav-Mahler-Straße und Provinzstraße gelegene Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. Gu 6.11 ist nach dessen Festsetzungen sehr eingeschränkt bebaubar, da dort ein Schutzstreifen einer 25-kV-Leitung vorgesehen und die Anbauverbotszone zur Provinzstraße (K 43) einzuhalten ist.

Nachdem die 25-kV-Leitung vor einiger Zeit demontiert wurde und Freileitungsplanungen seitens der Versorgungsträger in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen sind, bietet sich in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. Gu 6.11 eine Neuplanung an.

Die Stadt Grevenbroich ist bemüht, einige Bereiche städtebaulich nachzuverdichten, um dadurch dem Grundsatz „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Im Stadtteil Gustorf befinden sich z. Zt. kaum noch sofort bebaubare Grundstücke. Hierfür bietet sich der Planbereich an, da die äußere Erschließung durch die Provinzstraße (K 43) und die Gustav-Mahler-Straße bereits vorhanden ist und durch relativ geringen Erschließungsaufwand zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Das Nutzen-Kosten-Verhältnis dieser Erschließungsmaßnahme ist als sehr günstig zu bezeichnen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Gu 6.11 sieht westlich bzw. südlich der Hugo- Wolf-Straße aufgrund der Restriktion der Freileitungstrasse lediglich sechs Bauräume vor. Der Bebauungsplan Nr. Gu 6.11 hat in dem Planbereich die Ausweisung eines reinen Wohngebietes mit zwingender Zweigeschossigkeit in offener Bauweise, mit einem 30° geneigten Satteldach.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gu 6.11 wurde der Ursprungsplan in einem Teilbereich dahingehend geändert, als daß die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze für die Parzellen Gemarkung Gustorf, Flur 5, Flurstücke 1159 und 1160 festgesetzt wurde.

Aus den oben aufgeführten Gründen soll der Bebauungsplan nun erneut geändert werden, um diesen Teilbereich städtebaulich zu optimieren.

4. Bebauungskonzeption

4.1 Bebauung und Nutzung

In Anlehnung an das vorhandene Baugebiet wird eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die maximale Bautiefe der Hauptgebäude wird mittels der überbaubaren Grundstücksfläche auf 12 m festgesetzt, da diese Bautiefe einen ausreichenden architektonischen Spielraum bezüglich der Grundrißgestaltung der Gebäude ermöglicht.

Zusätzlich soll den zukünftigen Grundstückseigentümern der Anbau von Wintergärten oder Erweiterungsmöglichkeiten der Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird eine 5 m tiefe Anbauzone an die Hauptgebäude angegliedert.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Grenze zur freien Landschaft und in fußläufiger Entfernung zu den Naherholungsgebieten „Gustorfer Höhe" und „Elsbachtal". Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und der umgebenden Bebauungsstruktur soll die Einwohnerdichte gering gehalten und kein Geschoßwohnungsbau ermöglicht werden. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Diese Festsetzung garantiert einerseits die oben dargestellte Konzeption, andereseits wird z.B. der Bau von Einliegerwohnungen ermöglicht.

Um das städtebauliche Gesamtkonzept nicht zu konterkarieren, sind Garagen nur an den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden zusätzlich einige gestalterische Festsetzungen getroffen.

4.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Gustav-Mahler-Straße und die Hugo-Wolf-Straße. Von der Hugo-Wolf-Straße zweigen zwei Wohnwege ab, die in der Örtlichkeit bereits bis in eine Tiefe von 20 m ausgebaut sind.

Der nördliche dieser Wohnwege wird um zusätzliche 12 m verlängert. Der südliche Wohnweg soll bis zur Provinzstraße (K 43) in der bestehenden Breite von 4,0 m ausgebaut werden, wobei eine Zu- bzw. Ausfahrt zur Provinzstraße nicht ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Ausbauplanung soll an der Stelle, wo dieser Wohnweg in die Provinzstraße mündet, eine Fahrradschleuse bzw. ein Poller eingebaut werden, so daß er für Kraftfahrzeuge nicht durchlässig ist. Bis zum Bau des geplanten Radweges entlang der Provinzstraße wird im Rahmen der Ausbauplanung des südlichen Wohnweges verhindert, daß Radfahrer bzw. Fußgänger auf die Provinzstraße gelangen.

Desweiteren sollen die zukünftigen Baugrundstücke auch keine Grundstückszufahrten von der Provinzstraße erhalten, da dadurch die Leistungsfähigkeit bzw. der Verkehrsfluß der als Hauptsammelstraße fungierenden Provinzstraße stark beeinträchtigt wird. Aus diesem

Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB der Anschluß der Baugrundstücke an die Provinzstraße ausgeschlossen.

Das in Arbeit befindliche Radverkehrskonzept der Stadt Grevenbroich sieht auf der östlichen Straßenseite entlang der Provinzstraße (K 43) einen Radweg vor, um Gustorf an die Stadtteile Elsen/Führt bzw. an das Naherholungsgebiet „Elsbachtal" anzubinden. Im Rahmen einer angebotsorientierten Radverkehrsplanung soll diese Verbindung mittel- bis langfristig geschaffen werden.

Deshalb wird entlang der Provinzstraße ein 3,0 m breiter Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Gu 6.11 als Wohnbaufläche dargestellt ist. Dadurch ist gewährleistet, daß der Fahrbahnverlauf der Provinzstraße nicht verändert werden muß. Zusätzlich kann zwischen Fahrbahnrand und geplantem Radweg noch ein Grünstreifen angelegt werden.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, insbesondere zu den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu untersuchen bzw. zu werten.

Nach § 8 a Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Abwägung auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- oder Ersatzpflicht entsprechend zu berücksichtigen und darüber zu entscheiden, falls Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund ihrer Darstellungen oder Festsetzungen erwartet werden. Hierbei ist jedoch klarzustellen, daß dies eingeordnet in den Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der planerischen Abwägung nach den materiellen und verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches erfolgen soll. Dabei ist zu prüfen, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einzelfall allen anderen Anforderungen an Natur und Landschaft vorgehen bzw. ob der Eingriff dagegen als vorrangig zuzulassen ist. Unter Beachtung der weiterhin hierfür geltenden Grundsätze ist zunächst zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan in nennenswerten Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind bzw. ob die Eingriffe zu vermeiden sind. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, daß bestehendes Planungsrecht nicht ausgeglichen bzw. ersetzt werden muß.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gu 6.11 verfolgt die Stadt das Ziel, der anhaltenden Wohnraumnachfrage im Stadtteil Gustorf zu entsprechen. Vor diesem Hintergrund ist der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden.

Um zu prüfen, ob mit der Änderung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, muß der Planbereich in zwei Teile aufgeteilt werden.

Östlich der Hugo-Wolf-Straße befinden sich fünf Baugrundstücke, auf denen planungsrechtlich die Errichtung von Einzelhäusern, analog den Festsetzungen des Ursprungsplanes, ermöglicht wird. Insofern wird in diesem Teilbereich das bereits bestehende und größtenteils vollzogene Planungsrecht nur festgeschrieben.

Westlich bzw. südlich der Hugo-Wolf-Straße ist im Urprungsplan insgesamt eine überbaubare Fläche von 840 m² festgesetzt. Durch Garagen kann zusätzlich noch einmal eine Fläche von 108 m² versiegelt werden. Da Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan weder ausgeschlossen noch eingeschränkt möglich sind, kann die durch überbaubare Grundstücksfläche bzw. Garagen ermöglichte Versiegelung noch überschritten werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Versiegelung von 2.209 m² ermöglicht. Durch die Ausweisung von Straßenverkehrsfläche wird eine Versiegelung von 563 m² ermöglicht.

Zur Minderung des Eingriffs sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster) zu befestigen. Ferner sollen die über Dachflächen oder Terrassen anfallenden Niederschlagswässer zur Versickerung gebracht werden.

Um den Eingriff auszugleichen bzw. zu mindern, setzt der Bebauungsplan insgesamt eine Fläche von ca. 1092 m² nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 fest. Innerhalb einer Teilfläche sollen Sträucher der heimischen Vegetation angepflanzt werden, so daß an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen eine fast lückenlose Strauchhecke entsteht. Diese Maßnahme umfaßt eine Fläche von ca. 472 m². Zusätzlich setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche fest, die als Ortsrandeingrünung fungieren soll. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 620 m².

Mit der Festsetzung von Strauchhecken bzw. der Ortsrandeingrünung sind die zukünftigen Grundstücke ungleich belastet. Die Baugrundstücke, die sich unmittelbar an der Provinzstraße befinden, sind durch Pflanzgebote stärker betroffen, da die Grundstücke mit der Längstseite die Provinzstraße tangieren. Um den Verteilungsmaßstab innerhalb des Baugebietes gleich zu halten bzw. unter den zukünftigen Bewohnern keine Spannungen auszulösen, ist dieser Streifen als private Grünfläche festgesetzt, so daß der Bodenwert wesentlich geringer als der des restlichen Baugebietes ist. Tatsächlich sind zwar diese drei Grundstücke stärker von Pflanzgeboten betroffen, dieser Sachverhalt wird aber durch den geringeren Bodenwert ausgeglichen.

Zusätzlich werden auf den Baugrundstücken Pflanzgebote aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält für diese Maßnahmen eine entsprechende textliche Festsetzung.

Mit den o. g. Festsetzungen wird den Belangen von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung getragen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. Gu 26 „Gustav-Mahler-Straße“ wurde ein Gutachten vergeben, um zu prüfen, inwieweit das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann. Nach Rücksprache mit dem Gutachter sind die Ergebnisse auf den Planbereich übertragbar, da die Plangebiete in einem räumlichen bzw. geologischen Zusammenhang stehen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß anfallende Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden können. Der Bebauungsplan setzt dies entsprechend fest.

Das Abwasser wird der Kläranlage Grevenbroich zugeführt.

4.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und vermutlich auch nicht zu erwarten.

4.6 Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

Straßenbau:	42.000,00 DM
Kanalbau:	32.000,00 DM
Gesamt:	74.000,00 DM

4.7 Immisionsschutz

Durch die Lage an der Provinzstraße (K 43) unterliegt der Planbereich bereits heute einer erhöhten Lärmimmission. Dem Verkehrslärm kann nur durch passiven Lärmschutz in Form von geeigneten Baumaterialien für Dächer und Wände bzw. durch lärmdämmende Fenster und Türen oder durch Grundrißgestaltung der Wohnungen begegnet werden.

Im Bereich der Provinzstraße ergibt sich ein Beurteilungspegel von 63 dB (A) für den Tag bzw. 54 dB (A) für die Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" von tags 50 dB (A) bzw. nachts 40 dB (A) in reinen Wohngebieten werden überschritten. Da es sich jedoch größtenteils um planungsrechtlich gesicherte Flächen handelt, und durch die Bebauungsplanänderung nur sehr wenige zusätzliche Vorhaben ermöglicht werden, wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Stattdessen sollen die Außenbauteile der Gebäude gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" mit dem Schalldämmaß R' wres = 35 dB errichtet werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

Zudem sei noch angemerkt, daß eine Lärmschutzwand nur dann effektiv wäre, wenn diese nicht nur entlang des Plangebietes, sondern auch in einem Übergangsbereich entlang der Provinzstraße in Richtung Gustorf gebaut würde. Da es sich hier jedoch um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist die Realisierung auf absehbare Zeit nicht möglich.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von zwei Eigentümern. Es ist vorgesehen, daß die Umlegung, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgen muß, von den Grundstückseigentümern selbst erfolgt. Wenn sich die Grundstückseigentümer nicht einigen bzw. die Flächen für die Erschließungsanlagen nicht abtreten, wird die Umlegung von der Stadt angeordnet.

6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Gu 6.11 „Brucknerstraße" ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich entwickelt worden. Eine Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung ist somit erfolgt.

Grevenbroich, den 09.04.1996/e.

Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gu 6.11 „Brucknerstraße“

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen und so anzulegen, daß die Niederschlagswässer nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern.

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Außenbauteile der Gebäude entlang der Provinzstraße (K 43) sind entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit dem Schalldämmaß R'wres = 35 dB zu errichten.

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1. An den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Punkten sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Je Baugrundstück ist ein Laubbaum oder zwei Heister der heimischen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Auf den im Plan gekennzeichneten reinen Wohngebietsflächen ist eine zweireihige Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um eine lückenlose Hecke zu erhalten, ist ein Pflanzabstand von max. 0,50 m zulässig.

4. Die private Grünfläche ist naturnah für eine extensive Pflege herzurichten. Für die Bepflanzung sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Das anliegende Pflanzschema gilt beispielhaft.

   Es können z. B. folgende Gehölze verwendet werden:

Bäume:	Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche, Feldahorn, Italienische Erle, Silberbirne, Blumenesche, Mehlbeere, Gemeine Eberesche, Mahagoni-Eberesche
Heister:	Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Vogelkirsche, Traubenkirsche und Erle
Sträucher:	Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, gemeiner Schneeball, Weißdorn, gemeine Hundsrose und Hasel.

Festsetzungen gemäß § 12 (6) BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festsetzungen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.

Festsetzungen gemäß § 86 (1) BauONW i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. Für Außenwände ist Ziegelstein in rotem Farbton, weißer Putz und Holz oder eine Kombination dieser Materialien zulässig.

2. Garagen sind in dem gleichen Material wie das Haupthaus herzustellen.

3. Aneinandergebaute Baukörper müssen gleiche Traufhöhen und Dachneigungen aufweisen (nur bei Hauptgebäuden).

4. Eine zweite Reihe Dachgauben im Dachgeschoß wird ausgeschlossen.

5. Vorgartenflächen dürfen nicht durch Mauern oder Zäune eingefaßt werden. Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Rasenkantenstein oder einer Schnitthecke aus heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche oder Liguster) zu begrenzen.

6. Die Außenflächen aneinandergebauter Baukörper müssen in Material und Farbe gleichgestaltet sein.

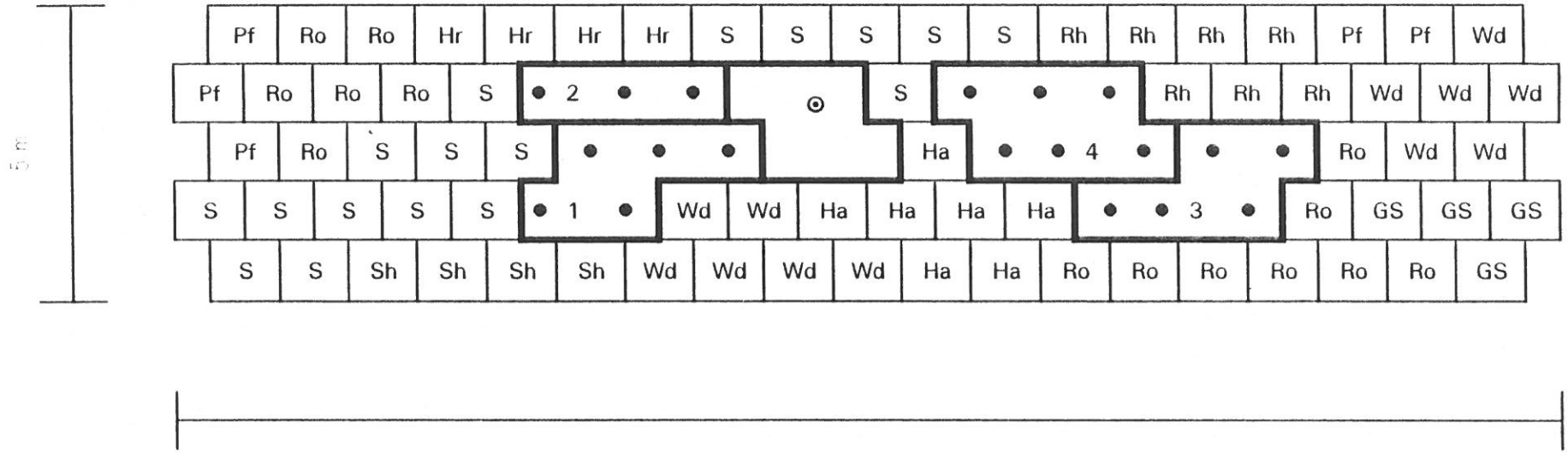
Festsetzungen gemäß § 51 a (3) LWG i.V. mit § 9 (4) BauGB

Niederschlagswässer sind auf den Baugrundstücken über belebte Bodenschichten zu versickern oder zu verrieseln.

Hinweis:

In Gebäuden, an deren Außenseiten 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sollen Schlafräume und Kinderzimmer nicht an der zur Lärmquelle hin orientierten Gebäudeseite angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungungen auszurüsten. Für Wohnräume werden solche schallgedämmten Lüftungen empfohlen.

Grevenbroich, den 14.08.1996



⊙ Bäume:

z.B.: Buche
Esche
Stieleiche

● Leichte Heister

1 Sandbirke
2 Espe
3 Eberesche
4 Salweide

Sträucher:

Pf	Pfaffenhütchen
Rh	Roter Holunder
Sh	Schwarzer Holunder
S	Schlehe
GS	Gemeiner Schneeball
Wd	Weißdorn
Ro	Gemeine Hundsrose
Ha	Hasel
Hr	Roter Hartriegel