

Begründung

zum Bebauungsplan G 108 "Stadtmitte-West"

Gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) wird dem Bebauungsplan Nr. G 108 "Stadtmitte-West" folgende Entwurfsbegründung beigegeben:

1. Lage des Plangebietes

Umgeben von den Straßen Am Hammerwerk, Deutsch-Ritter-Allee und Rheydter Straße liegt das Plangebiet westlich des Stadtzentrums und ist Teil des Siedlungsschwerpunktes Stadtmitte.

2. Vorhandene Situation

Wegen der Bedeutung des Vorhabens für das gesamte Stadtgebiet ist es notwendig, auf die vorhandene Situation näher einzugehen.

2.1 Lage und Umgebung

Die Stadt Grevenbroich hat sich in Ost-West-Richtung quer zur Erftniederung entwickelt und ist im Laufe der Zeit mit den ehemals freiliegenden ländlich strukturierten Ortsteilen zusammengewachsen. Dabei sind Flächen innerhalb des Stadtbereiches freigeblieben, die nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen eine derartige freigebliebene Fläche westlich des Stadtzentrums von Grevenbroich zwischen den Stadtteilen Stadtmitte, Elsen, Neu-Elfen und Laach. Dem Plangebiet kommt also eine wesentliche verbindende und integrierende Funktion zu.

2.2 Vorhandene Bebauung

Für das Plangebiet lassen sich aus der vorhandenen Bebauung zu den Randbereichen nur wenige Vorgaben herleiten.

Bei der Bebauung an der Rheydter Straße handelt es sich im wesentlichen um max 2 1/2-geschossige Bebauung mit unterschiedlichen Dachformen und Giebelstellungen. Es ist weitgehend eine "städtische Bebauung" mit vorwiegend Putzbauten, die um die Jahrhundertwende entstanden sind.

In den westlichen Bereichen, insbesondere in Neu-Elfen, stehen neue Ein- und Zweifamilienhäuser mit Satteldächern, teils als Einzel- teils als Reihenhäuser.

Die Straße Am Hammerwerk wird rechts und links von Gewerbebetrieben begleitet mit unterschiedlichen Hallenbauten.

Eine Sonderbauform stellt das Hochhaus an der Ecke Rheydter Straße/Am Hammerwerk dar, das allerdings für die gesamte Bebauung in Grevenbroich atypisch ist.

Besondere Bezugspunkte sind die Elsener Kirche und das "Elsener Haus", beides Solitärbauten von besonderem kulturhistorischem Wert.

Der nördliche Teil des Plangebietes war mit den Gebäuden einer ehemaligen Konservenfabrik bestanden. Da die Gebäude für die beabsichtigte Nutzung (z.B. Wohnen) nicht mehr verwertbar waren, wurden sie bis auf eine größere Lagerhalle abgerissen. Unter der Lagerhalle befindet sich ein massiver Keller, der erhalten bleiben soll, dessen Verwendungsfähigkeit jedoch vom weiteren Bedarf abhängt. Nach Abriß der Lagerhalle ist eine Überbaugung des Kellers aufgrund der statischen Gegebenheiten möglich.

2.3 Äußere Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die B 59 (Rheydter Straße), die innerhalb der Stadtmitte die Hauptdurchgangsstraße darstellt.

Sie hat in der einen Richtung über die L 116 Anschluß an die A 46 (Autobahn Düsseldorf-Aachen) und stößt in der anderen Richtung bei Pulheim auf den Kölner Autobahnring. Zwar wird die B 59 durch den Neubau der parallel verlaufenden A 540 (Grevenbroich-Köln) vom überregionalen Durchgangsverkehr weitgehend entlastet, sie hat jedoch ihre Funktion als Hauptzubringer zur Stadtmitte eine übergeordnete Bedeutung.

Die übrigen Straßen, die das Plangebiet umschließen, sind lediglich von örtlicher oder allenfalls regionaler Bedeutung. Es handelt sich hier um die Deutsch-Ritter-Allee und die Straße "Am Hammerwerk."

Der Ring, der sich durch die Rheydter Straße, die Deutsch-Ritter-Allee und die Straße "Am Hammerwerk" bildet, ist in der Lage, den gesamten Ziel- und Quellverkehr für das Plangebiet aufzunehmen und die Verteilung zu den verschiedenen Zielen im Stadtgebiet zu übernehmen.

Eine starke Behinderung erfährt der Kfz-Verkehr durch die schienengleichen Bahnübergänge, da aufgrund des starken Eisenbahnverkehrs häufig die Schranken geschlossen sind (Rheydter Straße und Bergheimer Straße). Durch den Ausbau eines Tunnels unter der Eisenbahnlinie soll jedenfalls im Bereich der Rheydter Straße in den nächsten Jahren Abhilfe geschaffen werden. Die Neuplanung macht jedoch eine Verschiebung der Trasse der Rheydter Straße nach Süden notwendig. Der Verlauf der neugeführten Straße ist zu berücksichtigen.

2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Neben der verkehrsgünstigen Lage in Bezug auf den Straßenverkehr ist das Plangebiet auch hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Durch die Nähe zum Bahnhof Grevenbroich (500 - 900 m) bestehen über die Eisenbahn günstige Verbindungen zu den Oberzentren Düsseldorf, Neuss, Köln und Mönchengladbach.

Über mehrere Buslinien, die das Plangebiet tangieren, sind alle Stadtteile und die Nachbargemeinden gut zu erreichen.

2.5 Natürliche Gegebenheiten

Der Boden kann als durchgehend tragfähig angesehen werden. Die unbebauten Flächen sind im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Prägende Landschaftselemente, deren Erhaltung zwingend notwendig wäre, sind nicht vorhanden.

Der Elsbach, der in der nördlichen Hälfte das Plangebiet durchschneidet, führt normalerweise nur bei Regen Wasser, das teilweise aus der Regenkanalisation stammt (das Grundwasser liegt an dieser Stelle ca. 25 m tief), außerdem wird das Spülwasser des Wasserwerkes Fürth, das stark eisenhaltig ist, über mehrere Stunden täglich durch den Elsbach abgeleitet. Bei einer Ausfällung des Eisens wäre dieses Wasser als weitgehend sauberes Oberflächenwasser anzusehen.

Nach Rekultivierung des Tagebaues Frimmersdorf-West soll dem Elsbach eine größere Rolle bei der Oberflächenentwässerung zukommen. Eine Überflutung des Plangebietes und des sonstigen Stadtgebietes soll durch ein im Tagebaubereich vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken verhindert werden.

2.6 Leitungen

Im östlichen Bereich des Plangebietes am Rande der Gewerbebetriebe verläuft eine Freileitung für die Stromversorgung. Die Leitung darf nicht unterbaut werden, außerdem muß ein Schutzstreifen von 40 m freigehalten werden.

Der nördliche Teil wird von einer Wassertransportleitung durchquert. Sie muß mit ihrem Schutzstreifen ebenfalls berücksichtigt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeines Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die größte im Innenstadtbereich liegende freie Fläche, die zur Abdeckung des vorhandenen Wohnungsbedarfs einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Gleichzeitig soll mit dieser Planung ein erheblicher Beitrag zur Stadterneuerung geleistet werden, dadurch daß eine leerstehende Konservenfabrik abgerissen worden ist und das freiwerdende Gelände neu gestaltet werden soll. Die beabsichtigte Planung erfordert ein gutes Einfügen in die vorhandene Umgebung und eine Berücksichtigung der verschiedenen Einflüsse aus den Randbereichen.

Gleichzeitig soll das am Rande befindliche Gewerbegebiet Am Hammerwerk einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden:

Wichtiger Bestandteil des Planes ist die Ergänzung des Gründflächensystems und damit des Rad- und Fußwegenetzes.

Im Einzelnen werden mit der Planung die nachfolgenden Ziele verfolgt:

3.2 Wohnbebauung

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Ausweisung von Wohnbauflächen. Aus der Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um die wichtigste Wohnbaufläche im Stadtgebiet. In diesem citynahen und durch Infrastruktur gut versorgten Bereich soll in größerem Maße Vorsorge für die kommenden Jahre getroffen werden.

Bei dem Bebauungsplan steht nicht die kurzfristige Realisierung der gesamten Wohnbebauung im Vordergrund, sondern die aus der Sicht der Stadtentwicklung wünschenswerte Schaffung eines Angebotes. Dabei haben der Wunsch nach einer guten und durchgehend abgestimmten Stadtplanung für einen zusammengehörigen Bereich zu der Erstellung eines Gesamtplanes geführt. Die Stadt ist sich darüber im Klaren, daß die Verwirklichung der Planung voraussichtlich mehr als zehn Jahre dauern wird, deshalb ist es wichtig, daß er ausreichend flexibel auch für zukünftige Bebauung ist.

Im Bebauungsplangebiet ist an eine verdichtete "Städtische" Wohnbebauung mit verschiedenen Haustypen gedacht. In Angleichung an die vorherrschende Bebauungshöhe in Grevenbroich soll die Bebauung eine Dreigeschossigkeit nicht übersteigen. Eine derartige Geländehöhe sichert die größte Nutzungsvielfalt in Form von Geschoßwohnungen, Reiheneigenheimen u.ä. Da der Wohnungsmarkt auf lange Sicht nicht abschätzbar ist, muß außerdem auch die Möglichkeit für den Bau von freistehenden oder Doppelhäusern geschaffen werden. Dies ist nur dadurch möglich, daß auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise verzichtet wird. Aus dem gleichen Grund wird bis auf wenige besonders begründete Bereiche auf die zwingende Festschreibung einer Geschoßzahl verzichtet.

Das Bebauungsplangebiet soll unter anderem ein kostengünstiges Bauen ermöglichen. Um dies zu erreichen, werden die Grundstücke auf ein Minimum reduziert, d.h. die in § 17 Bau NVO angegebenen Ausnutzungsziffern sollen weitgehend ausgeschöpft werden.

3.3 Stadtbild

Die Bebauung soll im wesentlichen in einer verdichteten Form erfolgen, d.h. es sollen durch die Stellungen der Gebäude zueinander "städtische" Räume entstehen wie z.B. "Straßen", Gassen, Plätze u.a. Die Freiräume sollten so beschaffen sein, daß sie spontane Aktionen oder geplante Gemeinschaftsaktionen zulassen und zwischenmenschliche Kontakte erleichtern.

Wichtig ist eine einprägsame Gesamtgestaltung, die im Großen die Orientierung für den Einzelnen leicht macht, die jedoch im Kleinen zu sehr differenzierten Lösungen kommen kann. Damit verbunden ist die Suche nach Lösungen, die für diesen Stadtteil "typisch" werden sollen, um somit die Identifikation des Einzelnen mit "seinem" Stadtteil zu fördern. In dem Plangebiet sollten einer oder mehrere zentrale Punkte ("Treffpunkte") entstehen, die das Zusammengehörigkeitsgefühl fördern; dabei wäre zu überlegen, wie diese Punkte mit Leben zu füllen wären, ohne daß hohe Investitionen und damit eventuell verbundene Folgekosten die Stadt belasten.

Die Raumabfolgen sollen logisch sein, d.h. sie sollen folgerichtig den Einzelnen zu dem von ihm gewünschten Ziel hinführen.

Die "Eingangssituation" zu dem Plangebiet soll durch gestalterische Mittel betont werden, um insbesondere zu verdeutlichen, daß man in einen besonderen Stadtteil gelangt.

Um trotz der geringen Festsetzungen ein geordnetes städtebauliches Bild zu erhalten, wird eine besondere Gestaltungssatzung erarbeitet, deren einzelne Vorgaben gesondert begründet werden.

3.4 Gewerbe

Generell soll das Gewerbe auf den Randbereich beschränkt bleiben, wo es heute bereits angesiedelt ist. (Am Hammerwerk, Deutsch-Ritter-Allee).

Das Gewerbe darf nicht störend sein (Bestand: zur Hauptsache Handel und Kfz-Werkstätten). In dem zu planenden Wohnbereich sollen nur kleine Handwerksbetriebe, soweit sie zur Versorgung des Viertels dienen und soweit sie nicht stören, möglich sein.

Es wird für diesen Bereich im Bebauungsplan ein WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, so daß die Ansiedlung von derartigen Betrieben möglich wird.

Die vorhandenen Betriebe Am Hammerwerk bringen zwar kaum Emissionen hervor, wegen des auftretenden Kfz-Verkehrs und des optischen Eindrucks sollte jedoch bei der Planung ein Schutz berücksichtigt werden.

Für die Schreinerei im südwestlichen Randbereich ist ebenfalls ein Schutz vorzusehen.

Das vorliegende Gutachten des Ing.-Büros Mitter ist Bestandteil der Begründung.

3.5 Dienstleistungen

Wegen der Nähe vorhandener öffentlicher Einrichtungen ist eine Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet nicht notwendig.

Die Anordnung von privaten Dienstleistungsbetrieben, soweit sie zur Versorgung des Wohngebietes dient, wird angestrebt. Dieses ist in den festgesetzten WA-Gebieten ohne weiteres möglich. Die Festsetzung eines MK-Gebietes erfolgt nicht, da keine überörtliche Versorgung hier entstehen soll, um somit die Kraft des Grevenbroicher Einkaufszentrums nicht zu stören. Die Einrichtungen der Innenstadt sind vom Plangebiet gut fußläufig zu erreichen, so daß eine ausreichende Versorgung sichergestellt ist.

3.6 Grün, Freizeit, Erholung

Das Grün ist innerhalb des Plangebietes ein wichtiges Element. Neben seinen vielfältigen Funktionen insbesondere für die menschliche Gesundheit hat es aus der Sicht der Stadtplanung auch eine gliedernde Funktion.

Zwei "Grünschnelsen" sollen bestimmend für diesen Stadtteil werden:

a) Grünzug entlang des Elsbaches

Den Bachlauf begleitend soll ein Grünzug geschaffen werden, der aus dem Stadtkern kommend über den Ortsteil Fürth hinaus in den Bereich des künftigen Tagebaubereiches Frimmersdorf-West führt.

b) Grünverbindung Stadtkern-Laach/Stadtwald

Unterhalb der Hochspannungsleitung am Rande des Wohngebietes soll eine Grünverbindung geschaffen werden, die den Stadtkern mit dem Ortsteil Laach verbinden soll, bzw. das Plangebiet mit dem Erholungsbereich Erftaue (Bend). Außerdem übernimmt dieser Grünzug eine Schutzfunktion für die Wohnbebauung gegenüber dem Gewerbegebiet.

innerhalb dieser beiden Grünverbindungen sollen die wichtigsten Spiel- und Erholungseinrichtungen untergebracht werden, insbesondere die notwendigen Kinderspielflächen. Die Kinderspielplätze sind durch Planzeichen von ihrer Lage fixiert. Der Kinderspielplatzbedarfsplan der Stadt Grevenbroich sieht im Bereich des B-Planes Spielplätze der Kategorie B nach Bedarf vor. Die tatsächliche Größe der Spielplätze läßt sich erst ermitteln, wenn die Bebauung feststeht. Der B-Plan läßt ca. 600 - 1000 WE zu.

Im Bereich der Wohngebietsflächen wird auf die Ausweisung weiterer öffentlicher Grünflächen verzichtet. Lediglich im Bereich der Haupteerschließungsstraßen werden Verkehrsgrünflächen ausgewiesen, die für die Aufnahme von Straßenbäumen gedacht sind. Durch die Anordnung der privaten Hausgärten oder Vorgärten zu den Verkehrsflächen entsteht ausreichend Grün im Straßenraum. Eine weitere Begrünung durch einzelne Straßenbäume wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, dies soll dem Ausbauentwurf überlassen bleiben.

Durch die Anordnung von größeren Kinderspielflächen innerhalb der Grünzüge wird den gesetzlichen Anforderungen genüge getan. Auf eine weitergehende Festsetzung wird verzichtet, da der Straßenraum so gestaltet werden soll, daß er für spielende Kinder mit benutzt werden kann. Die Anordnung von vielen unterschiedlichen Plätzen, Straßen, Gassen u.ä. bietet ein vielfältiges Angebot, das unbedingt einer stärkeren Nutzung durch die Bevölkerung zugeführt werden soll. Die Möglichkeit der Anrechnung dieser Flächen, die vom Gesetzgeber angeboten wird, soll in diesem Fall genutzt werden.

Durch den Abstand von der Friedhofsfläche ergeben sich ebenfalls öffentliche Grünflächen, die für eine ruhige Erholung mit genutzt werden können.

3.7 Verkehr

Das Plangebiet soll als verkehrsberuhigte Zone angelegt werden. Durch das Plangebiet soll kein Durchgangsverkehr laufen. Das Gebiet soll lediglich durch Stichstraßen erschlossen werden, die Ziel- und Quellverkehr aufnehmen.

Die Anbindung des Gebietes soll maximal an 4 Stellen erfolgen:

- o Kreuzung Rheydter Straße/Königstraße
- o Verlängerung Elfgener Weg
- o Verlängerung Belmener Weg
- o Stichstraße im Bereich des bundeswehrdepots

Innerhalb des Plangebietes soll der Fußgänger bzw. der Radfahrer Vorrang haben. Der Kraftfahrer kann zur Erreichung seines Zieles als untergeordneter Verkehrsteilnehmer zugelassen werden.

Die Erreichbarkeit der Wohnhäuser durch Krankenwagen und Rettungsfahrzeuge muß gemäß § 13 (4) der 1. Verordnung zur Durchführung der BauO NW sichergestellt sein.

Für Müllfahrzeuge sind Wendemöglichkeiten mit einem Durchmesser von 18 m einzuhalten.

Soweit keine Stellplätze für Kraftfahrzeuge entlang der Straßen geschaffen werden sollen, reichen 5,50 m Fahrbahnbreite für Erschließungsstraßen im Gegenverkehr aus.

Befahrbare Wohnwege müssen mindestens eine Breite von 3 m haben.

Private Stellplätze sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Garagen am oder im Haus sind in die Baukörper mit einzubeziehen.

Sollte die Anfahrbarkeit des Grundstückes nicht möglich sein, so sind die Stellplätze in kleinen Gruppen zusammenzufassen und in die Gesamtgestaltung mit einzubeziehen.

Die öffentlichen Stellplätze sind ebenfalls in kleinen Gruppen anzuordnen und entsprechend zu gestalten.

Das Fuß- und Radwegesystem muß sich in den gesamtstädtischen Rahmen einpassen. Die Fußwege müssen außerdem Bezug nehmen auf die Bushaltestellen.

Die von den Straßen ausgehenden Emissionen sind im Gutachten vom 27.05.1983 untersucht worden. Das Ergebnis ist im Bebauungsplan umzusetzen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.8 Leitungen

Die vorhandenen Leitungen müssen als Bestand bei der Planung mit ihren Schutzstreifen berücksichtigt werden. Soweit später private Grundstücke dadurch betroffen werden, sind entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan einzutragen.

3.9 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Rande des Plangebietes vorhanden. Sie müssen im Bereich des Bebauungsplanes ergänzt werden.

Das Abwasser wird der Kläranlage Grevenbroich zugeführt. Bei der Dimensionierung der Kanäle und der Kläranlage ist dieses Baugebiet mit berücksichtigt worden.

3.10 Richtfunkstrahlen

Bestehende Richtfunkstrahlen sind im Bebauungsplan eingetragen und bei der Planung berücksichtigt.

4. Kosten

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorschrift durch Erschließungsbeiträge gemäß BBauG (geregelt durch Satzung vom 15.11.1977) und Beiträge und Kostenersatz für die Entwässerung von Grundstücken gemäß Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (geregelt durch Satzung vom 15.11.1977).

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplanes G 108 sind bodenordnende Maßnahmen durch Umliegung angeordnet worden. Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert und es trotz ernsthafter Bemühungen der Stadt nicht möglich ist, Grundstücke zu erwerben, um sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten, ist beabsichtigt, die Grundstücke gemäß § 85 (1) BBauG zu enteignen.

6. Durchführung

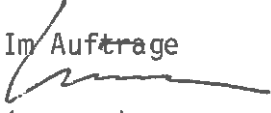
Die Durchführung der Maßnahmen wird einen längerfristigen Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Erschließungsmaßnahmen werden nach Bedarf durchgeführt. Eine schrittweise Verwirklichung wird je nach Erfordernis und Haushaltslage der Stadt angestrebt.

Grevenbroich, den 30.06.1983

gez. Bernuth
(Bürgermeister)

gez. Dr. Watter
(Ratsherr)

Die vorstehende Entwurfsbegründung und die anhängenden textlichen Festsetzungen haben gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 05./06.09.83 in der Zeit vom 14.09.83 bis 13.10.83 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Im Auftrage

(Lübben)
Städt. Baudirektor

