Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 4 „Winzerather Straße“

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 4 „Winzerather Straße“ wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Hemmerden an der Winzerather Straße auf dem Grundstück Gemarkung Hemmerden, Flur 11, Nr. 128. Es handelt sich um zwei Planbereiche A und B, wobei der Planbereich A eine Neubebauung ermöglicht und der Planbereich B die Kompensationsmaßnahme hierzu beinhaltet.

2. Derzeitige Situation

Das gesamte Flurstück 128 befindet sich im Eigentum des Kreises Neuss. Dieser ist Schulträger der ansässigen Schule für geistig Behinderte mit Lehrer- und Hausmeisterwohnung. Ferner befindet sich auf diesem Flurstück die Werkstatt für Behinderte der Lebenshilfe eV.

Der von der Änderung betroffene Planbereich A ist im Bebauungsplan Nr. H 4 „Winzerather Straße“, welcher seit 1974 rechtskräftig ist, als Kinderspielplatzfläche ausgewiesen. Die Anlegung des Kinderspielplatzes ist bisher nicht erfolgt. Zur Zeit befindet sich dort eine Rasenfläche.

Im Planbereich B befindet sich eine breite Ortsrandeingrünung aus Hochstämmen sowie eine größere Wiese mit einigen Gehölzen. Ferner ist dort ein Haus mit Garten, die Sonderschule und die Zufahrt zum Sportplatz vorhanden.

3. Planungsanlaß / Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauung des Plangebietes H 4 ist fast vollständig vollzogen.

Da die Anlegung des Spielplatzes bisher nicht erfolgt ist, geht die Stadt davon aus, daß aufgrund der Altersstruktur der Anwohner kein Bedarf an der bebauungsplankonformen Nutzung besteht.

Die Versorgung des Ortsteiles Hemmerden mit Kinderspielflächen liegt nach dem Kinderspielplatzbedarfsplan zur Zeit über dem maßgeblichen Richtwert. Zudem befindet sich im Einzugsbereich des in Rede stehende Baugebietes ein Spielplatz in einer Größe von 818 m², der einen möglichen Bedarf der Anwohner abdecken könnte.

Der Kreis Neuss hatte zunächst beabsichtigt, in dem von der Änderung erfaßten Bereich A einen Lagerplatz für die in der Behindertenwerkstatt hergestellten Holzprodukte einzurichten. Inzwischen ist der Neubau einer Lagerhalle an dieser Stelle vorgesehen.

Da es sich bei der beschriebenen Nutzung um eine sinnvolle Einrichtung handelt, möchte die Stadt den berechtigten Erweiterungsabsichten des Kreises Neuss Rechnung tragen. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 4 erforderlich. Die Gebietstypik (SO), Geschossigkeit, GRZ und GFZ bleiben dabei gegenüber der rechtskräftigen Planung unverändert.

Im Plangebiet B erfolgt der Ausgleich für den im Planbereich A verursachten Eingriff in Natur und Landschaft.

4. Immissionsschutz

Der Planbereich A grenzt unmittelbar an das reine Wohngebiet Winzerather Straße. Gegen den zunächst vorgesehenen Lagerplatz für Holzprodukte an dieser Stelle hatten sowohl die Anwohner im Rahmen der Bürgerbeteiligung als auch das Staatliche Umweltamt im Rahmen der Trägerbeteiligung Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes erhoben. Auf der offenen Fläche war mit Lärmbelastigungen durch LKWs und Gabelstapler zu rechnen, die ohne Schallschutz eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung bedeutet hätten.

Die gesamte Planung wurde daher in Abstimmung mit dem Kreis Neuss und auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens von Dipl. Ing. Bernd Driesen, VDI vom 17.11.97 mit Ergänzung vom 19.03.1998 so geändert, daß nun eine geschlossene Lagerhalle vorgesehen ist.

Die Zufahrt zwischen dem neuen Gebäude und der vorhandenen Schreinerei, welche für LKWs benötigt wird, ist durch ein mindestens 4 m hohes Tor zu schließen, da die Emissionen aus dem Werkstattbereich ansonsten durch diese Lücke die Wohnbebauung weiterhin beeinträchtigen würden. Für das Tor ist ein Schalldämm-Maß von 15 dB(A) erforderlich.

Ferner ist die Schließung der Lücke zwischen der neuen und der vorhandenen Lagerhalle an der Straßenparzelle 62 durch eine 4m hohe Wand vorgesehen.

Diese Maßnahmen gewährleisten, zusammen mit den schalltechnischen Anforderungen an die neue Lagerhalle, die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (50dB(A) tagsüber, 35dB(A) nachts).

Die o.g. Gutachten sind Anlage zu dieser Begründung. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Schallschutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5. Belange von Natur und Landschaft

Der Planbereich A wird derzeit durch eine Rasenfläche geprägt, an dessen Grenze zur Winzerather Straße sich wenige kleine Sträucher befinden. Auf dem an das Grundstück angrenzenden Verkehrsgrünstreifen, der gem. Planentwurf nach § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB zu erhalten ist, sind Birken vorhanden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 4 ermöglicht im Planbereich A eine Neuversiegelung von ca. 600 m² auf der bisherigen Rasenfläche. Zur Verbesserung des Ortsbildes insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung ist eine Eingrünung der neuen Halle mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation vorgesehen. Die Eingrünung erfüllt gleichzeitig Ausgleichsfunktion; es stehen hierfür aber nur ca. 136 m² zur Verfügung.

Um eine möglichst vollständige Eingriffskompensation zu erreichen, sind daher weitere Maßnahmen erforderlich. Hierfür bietet sich die südliche Plangrenze an, da hier auf dem Grundstück des Eingriffs im Anschluß an die Sonderschule und deren Sportplatz noch eine größere Rasenfläche zur Verfügung steht, die an einen vorhandenen Gehölzstreifen grenzt und bisher für eine Bebauung nicht benötigt wurde.

In diesem Planbereich B ist die Aufwertung der Rasenfläche durch die Ergänzung der vorhandenen Bäume (derzeit ca. 40% der Gesamtfläche) möglich und sinnvoll.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt sich dann wie folgt:

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan1. Änderung H 4 „Winzerather Straße“

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flurstück (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp5xSp6)	Einzel-flächen-wert (Sp4xSp7)
Planbereich A	1.1	Zufahrt	188	0			0
	2.1	Verkehrsgrün	240	2			480
	4.3	Freifläche (Rasen)	736	2			1.472
Planbereich B	xx	überwiegend versiegelte Fläche, teilw. Hausgarten	2285	1			2.285
	4.5	Grünfläche/ Parkanlage	1254	3	1,4		5.267
	8.2	Baumgruppen	1218	8			9.744
		Gesamt	5.921				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)							19.248

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.H 4

1	2	3	4	5	6	7	8
Flurstück (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert P (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp5xSp6)	Einzel-flächen-wert (Sp4xSp7)
Planbereich A	1.1	Lagerhalle, Zufahrten	788	0			0
	2.1	Verkehrsgrün	240	2			480
	4.3	Eingrünung	136	2	1,2		326
Planbereich B	xx	überw. versiegelte Fläche, teilw. Hausgarten	2285	1			2285
	4.5	Extensivrasen mit 100% Baumkronen	1254	3	2		7524
	8.2	Baumgruppen vorh.	1218	8			9744
		Gesamt	5.921				
Gesamtflächenwert B (Summe Sp 8)							20.359

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

+ 1.111

Der im Plangebiet A ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft wird somit vollständig ausgeglichen. Gründe, den Belangen des Heilpädagogischen Zentrums den Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes einzuräumen, liegen nicht vor. Die Ausgleichsmaßnahmen stellen keine übermäßige Belastung des Grundstückseigentümers dar. Der Bebauungsplan setzt daher die dargestellten Kompensationsmaßnahmen fest.

6. Entwässerung

Der Planbereich A wird durch die neue Lagerhalle weitgehend versiegelt. In der Umgebung sind durch die bereits bestehenden Gebäude- und Hofflächen keine ausreichenden Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswässern vorhanden. Es ist daher erforderlich, die Dachflächenwässer in die Kanalisation einzuleiten. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

7. Durchführung der Planung

Das Grundstück ist erschlossen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Neubaumaßnahme erfolgt durch den Kreis Neuss als Träger der Einrichtung. Mit einer kurzfristigen Umsetzung ist zu rechnen.

8. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Änderungsbereich A ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Wegen der Geringfügigkeit der Änderung wird von einer Flächennutzungsplanänderung abgesehen. Bei einer generellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird die Nutzungsänderung aber berücksichtigt.

Grevenbroich, den 15.04.1998 /en/begr1ÄH4/Hei