

Begründung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. K 24 1. Änderung „Industriestraße“



Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 24 „Industriestraße“ wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585) folgende Begründung beigegeben:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kapellen, Flur 9. Es ist eine 228 m² große Teilfläche des Flurstücks 821. Es grenzt im Südosten an die P&R-Anlage, im Südwesten an die Talstraße, im Nordwesten an die Flurstücke 164 und 210 und im Nordosten an das Flurstück 95. Die Gesamtfläche beträgt ca. 228 m².

Das Plangebiet ist schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2. Durchführung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes K 24 „Industriestraße“ sollen bisher als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Flächen zu Mischgebietsflächen umgewandelt werden. Da es sich bei der Bebauungsplan-Änderung um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt, entspricht sie dem § 13 a (2) Nr.3 Baugesetzbuch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Die Grundfläche liegt mit 228 m² unter 20.000 m². Es besteht zwar ein sachlicher und räumlicher aber kein zeitlicher Zusammenhang zum Bebauungsplan K 24, der bereits im Jahre 2002 rechtskräftig wurde. Somit sind weder ein Umweltbericht noch die Festsetzung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Mit der Festsetzung der Wohnbaufläche ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben verbunden. Auch handelt es sich nicht um ein FFH-Gebiet oder Europäisches Vogelschutzgebiet.

Da der Plan aus dem bestehenden Gebietsentwicklungsplan entwickelt wird, ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich.

3. Vorhandene Situation, planungsrechtliche Vorgaben, Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan K 24 weist das Plangebiet als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt den Planbereich als P&R-Anlage dar. Angrenzend befinden sich Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen. Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche ist Teil der P&R-Anlage am Bahnhof Kapellen, wird aber als Restfläche nicht mehr für diese Nutzung benötigt. Deshalb kann sie den nordwestlich angrenzenden Grundstücken, die Mischgebietscharakter haben, zugeschlagen werden.

Gemäß § 1 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dazu zählen auch die Belange der Wohn- und der Arbeitsverhältnisse .

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ohne Ausweisung von Bauräumen festgesetzt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und erfolgt über die Industriestraße. Das Vorhaben ist städtebaulich unbedenklich.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Industriestraße an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen.

5.5 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet dient z.Zt. als Verkehrsfläche und in Zukunft als nicht bebaubare Mischgebietsfläche. Durch die Planänderung werden die Belange von Natur und Landschaft deshalb nicht beeinträchtigt.

5.6 Altlasten

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

5.7 Hinweise

Hinweise zum Bodenschutz, eventuellen Bodendenkmälern , einem ansteigenden Grundwasserspiegel und zu evtl. Kampfmitteln werden in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

5.8 Durchführung der Planung

Die Planung findet auf einem städtischen Grundstück statt. Das Grundstück wird nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung verkauft. Die Erschließung ist vorhanden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung gemäß § 46 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Zeichnerische Festsetzung

An den Schmalseiten des Plangebietes an der Talstraße im Südwesten und am Übergang zur P&R-Anlage im Nordosten wird zeichnerisch festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten nicht möglich sind. Da das Plangebiet als Erweiterung bestehender Grundstücksflächen vorgesehen ist, kann die Erschließung auch in Zukunft über die vorhandenen Ein- und Ausfahrten erfolgen.

8. Kenndaten der Planung

Gesamtfläche des Plangebietes	228 m ²
Nicht bebaubare Mischgebietsfläche	228 m ²

Grevenbroich, 02. September 2010 Za

Hinweise zum Bebauungsplan K 24 1. Änderung „Industriestraße“

Bodenschutz

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises-Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. von Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226/SGV.NW 224) der Stadt Grevenbroich als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasser

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherungsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegendem Merkblatt zu entnehmen.