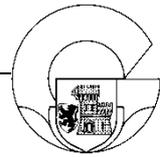


Entwurf der Begründung

**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans
Nr. G 183 „Rheydter Straße/Merkatorstraße“**

Ortsteil Elsen



Stadt Grevenbroich

**Bebauungsplan Nr. G 183
1. Änderung und Ergänzung
„Rheydter Straße/Merkatorstraße“**

Entwurf der Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: März 2021

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Planverfahren	6
3	Räumlicher Geltungsbereich	6
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
	4.1 Regionalplanung	8
	4.2 Flächennutzungsplan	8
	4.3 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete	8
	4.4 Landschaftsplan.....	8
	4.5 Denkmalschutz	9
	4.6 Bestehendes Planungsrecht	9
	4.7 Stadtentwicklungskonzepte.....	10
5	Beschreibung des Bestandes	11
	5.1 Städtebauliche Situation	11
	5.2 Verkehrliche Erschließung	11
	5.3 Umwelt.....	12
	5.4 Ver- und Entsorgung.....	12
	5.5 Immissionen.....	12
	5.6 Grundwasser/Oberflächenwasser	13
	5.7 Boden	13
	5.8 Altlasten.....	13
	5.9 Kampfmittel.....	15
	5.10 Klimaschutz/Klimaanpassung	15
6	Städtebauliche Konzeption	16
	6.1 Planungsalternativen	16
	6.2 Nutzungs-, Gestaltungs- und Freiraumkonzept	16
	6.3 Erschließungskonzept.....	17
	6.4 Entwässerung	18
7	Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen	19
	7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
	7.2 Kennzeichnungen	26
	7.3 Hinweise	26
8	Planungsstatistik	27
9	Umweltbelange.....	28
	9.1 Eingriffshinweis	28
	9.2 Schutzgut Mensch	28

9.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	29
9.4	Schutzgut Boden.....	32
9.5	Schutzgut Fläche	33
9.6	Schutzgut Wasser.....	34
9.7	Schutzgut Klima und Luft	34
9.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	34
9.9	Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe.....	34
10	Kosten, Bodenordnung	35

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Grevenbroich verfolgt das Ziel, an der Ecke Rheydter Straße/Merkatorstraße ein attraktives Quartier zu entwickeln, das eine Mischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen ermöglicht und sich in die Nutzungs- und Bebauungsstruktur der Umgebung einfügt.

Das zu betrachtende Gebiet befindet sich im Ortsteil Elsen in zentraler Lage von Grevenbroich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Grevenbroich. Es umfasst den Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. G 183 „Rheydter Straße/Merkatorstraße“ und Nr. G 219 „Quäker Quartier“.

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. G 183 aus dem Jahr 2005 wurde mit dem Plan Nr. G 219 „Quäker Quartier“ überplant, der am 21.12.2019 Rechtskraft erlangte und ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. G 219 wurde aufgestellt, um auf dem ca. 0,5 ha großen Eckgrundstück an der Rheydter Straße und der Merkatorstraße Wohn- und gemischte Nutzungen zu entwickeln. Die Planungen zum Quäker Quartier bestanden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aus einem gemischt genutzten Eckgebäude sowie aus sechs Wohngebäuden, welche sich durch die Blockrandbebauung und die neu geschaffenen Innenhöfe maßstäblich in das bestehende Viertel einfügen.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. G 183, der nicht durch den Bebauungsplan Nr. G 219 liegt, jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. G 183, wurde am 24.01.2019 vom Rat der Stadt Grevenbroich beschlossen, ein Änderungsverfahren durchzuführen.

In einem Gutachten zur KiTa-Bedarfsplanung von Dr. Garbe und Lexus, welches vom Fachbereich Jugend der Stadt Grevenbroich beauftragt wurde, wurde ein Bedarf an Kindertagesplätzen in der Stadtmitte und in den nördlichen Ortsteilen ermittelt. An der Merkatorstraße liegt ein Grundstück, welches sich in Privatbesitz befindet und sich von der Größe sowie Lage für eine fünfgruppige Kindertagesstätte eignet. Der Eigentümervertreter dieser Fläche hat sich bereit erklärt, in Zusammenarbeit mit einem Grevenbroicher Architekturbüro an diesem Standort für die Stadt eine solche Einrichtung zu realisieren und somit einen Beitrag zur Minderung des ermittelten Bedarfs zu leisten. Der Standort „Merkatorstraße“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G 183, der in seiner rechtswirksamen Fassung aus dem Jahr 2005 ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. In einem Mischgebiet sind zwar auch Kindertagesstätten zulässig, jedoch sind die Bauflächen von einer festgesetzten, nicht realisierten öffentlichen Verkehrsfläche zerschnitten, so dass eine Bebauungsplanänderung zur Realisierung der Maßnahme erforderlich ist. Die Konzeption des Bebauungsplanes beinhaltete eine öffentliche Verkehrsfläche, um die Option offen zu halten, bei zukünftigem Bedarf auch die benachbarten tiefen Nachbarflächen erschließen zu können. Eine aktuelle Eigentümerabfrage zur Bereitschaft einer Nachverdichtung kam jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Nachverdichtung nicht zu realisieren wäre.

Aus diesem Grund wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 183 beschlossen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kita zu schaffen, indem die öffentliche Verkehrsfläche und die Mischgebietsfläche ebenfalls mit der Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes überplant werden.

Die Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes wurde mit der Novelle der Baunutzungsverordnung von 2017 eingeführt. Die Gründe für die Entstehung 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 verwoben. Das Urbane Gebiet soll zu einer Stadt der kurzen Wege beitragen. 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. Gleichzeitig lassen sich in dieser Baugebietskategorie auch soziale, kulturelle und kirchliche Nutzungen und Einrichtungen sowie Einzelhandel einbinden. Auf diese Weise wird ein Quartier ermöglicht, das zum Beispiel eine überwiegende Wohnnutzung vorsieht und gleichzeitig verträgliche gewerbliche sowie kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen einbindet.

Im Rahmen der Vorgespräche zum Bauantrag für das „Quäker Quartier“ (Nr. G 219) hat sich herausgestellt, dass die gewünschte und vom Gesetzgeber geforderte Nutzungsmischung des Urbanen Gebietes nicht erzielt werden kann. Umgekehrt hat der Bereich des Bebauungsplans Nr. G 183 eher das Problem, dass dort keine Wohnnutzung vorhanden ist.

Aus diesem Grund sollen im vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsverfahren die beiden Bebauungspläne, also der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 219 und die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 183, zusammengeführt werden und im Gesamten ein Urbanes Gebiet bilden. Der in Aufstellung befindliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 183 dient der Unterbringung von gewerblichen, kulturellen, sozialen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, während im Gegenzug dazu auf der Fläche des Quäker Quartiers (G 219) Wohnnutzungen untergebracht werden können. Eine flexible Durchmischung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes im Sinne der Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes ist möglich.

Die zu überplanende Fläche stellt einen wichtigen städtebaulichen Baustein zur Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfeldes in zentraler Lage dar. Es soll hier ein im Gesamten betrachtet gemischt genutztes Quartier entstehen, welches auch dem Stadtkern positive Impulse gibt. Mit dem Urbanen Gebiet werden die Ziele verfolgt, eine verstärkte Mischung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ sowie mehr Flexibilität zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten, lärmvorbelastrten Gebieten zu ermöglichen. Die angestrebte Nachverdichtung im Siedlungsbereich entspricht dem städtebaulichen Leitbild der europäischen Stadt, insbesondere einer Stadt der kurzen Wege.

2 Planverfahren

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. G 183 „Rheydter Straße/Merkatorstraße“ zu ändern und zu ergänzen sowie das Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Bau einer Kindertagesstätte sowie eines Wohnbauprojektes dient. Die zulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Des Weiteren wird mit der Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB, wonach von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes, einem Monitoring sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Im beschleunigten Verfahren entfällt außerdem die Pflicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB. Allerdings werden – auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird – selbstverständlich die Umweltbelange ermittelt, beschrieben und berücksichtigt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende ca. 13.050 m² große Gebiet befindet sich im Ortsteil Elsen der Stadt Grevenbroich in der Gemarkung Elsen. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst das Grundstück der Gebäude der Merkatorstraße Nr. 2, 2 c und 2 d (Flur 15, Flurstück 139) sowie die Flurstücke 72, 73 und 138 der Flur 15.

Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtplan und in der Planzeichnung schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

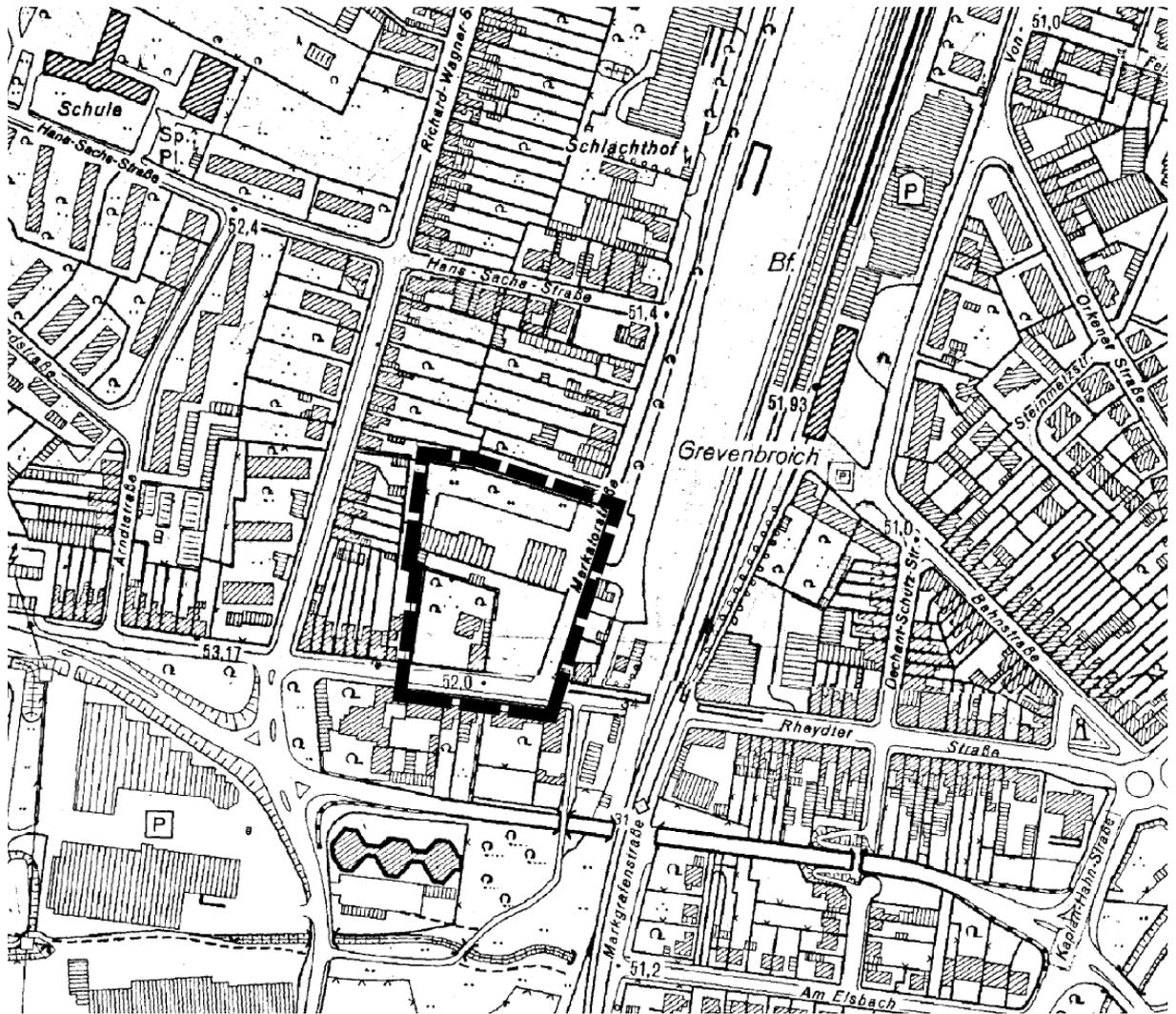


Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf vom Juli 2018 legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der seit dem 29.03.2007 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt den überplanten Bereich als gemischte Baufläche dar. Die Planung eines Urbanen Gebietes entspricht somit dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs.

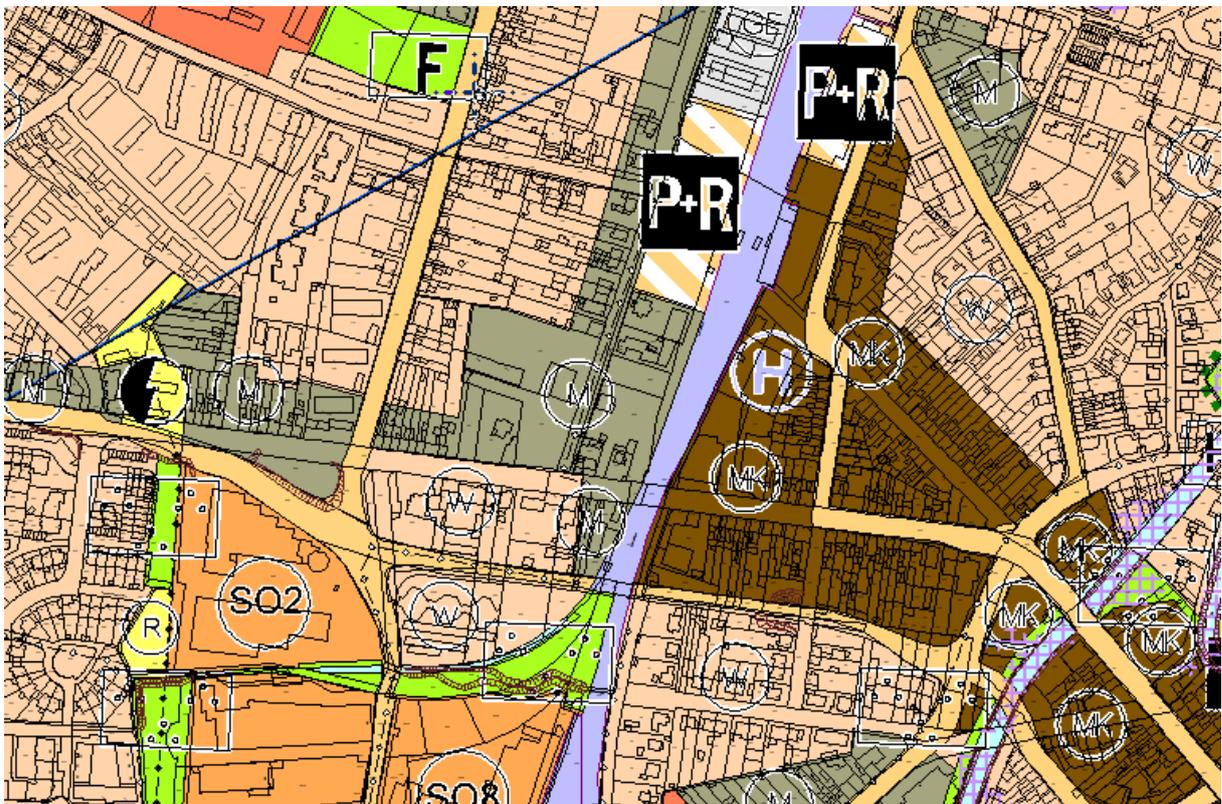


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich

4.3 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen und befinden sich auch nicht im räumlichen Umfeld.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Rhein-Kreis Neuss.

4.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet und in der näheren Umgebung bekannt sind.

4.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den nördlichen Teil des Plangebietes gilt der seit dem 06.10.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 183 „Rheydter Straße/Merkatorstraße“, der für den Bereich Mischgebiete und eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

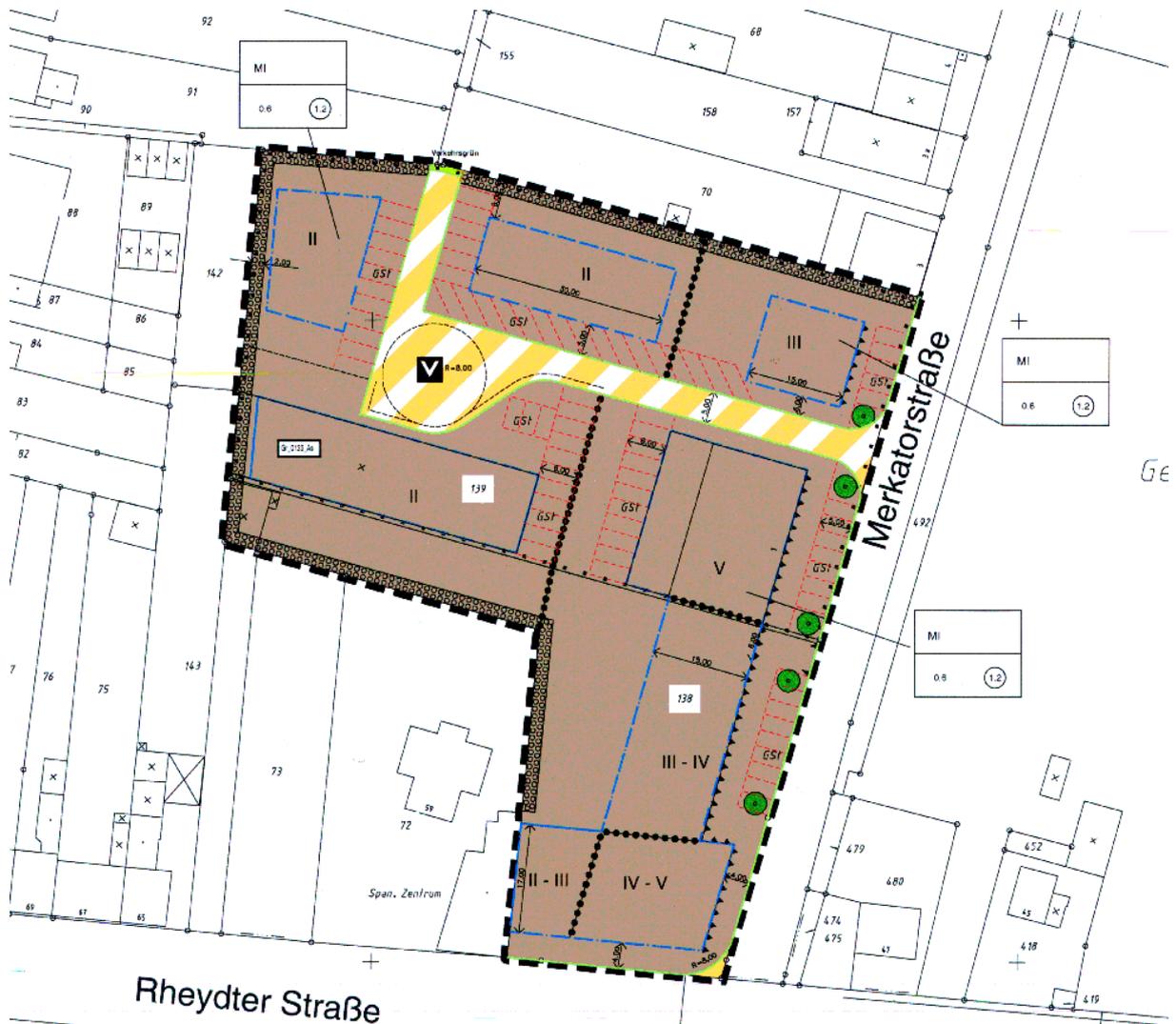


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. G 183 „Rheydter Straße/Merkatorstraße“

Für den südlichen Bereich gilt der seit dem 21.12.2019 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 219 „Quäker Quartier“. Dieser setzt ein Urbanes Gebiet fest, welche eine verstärkte Mischung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ ermöglicht.

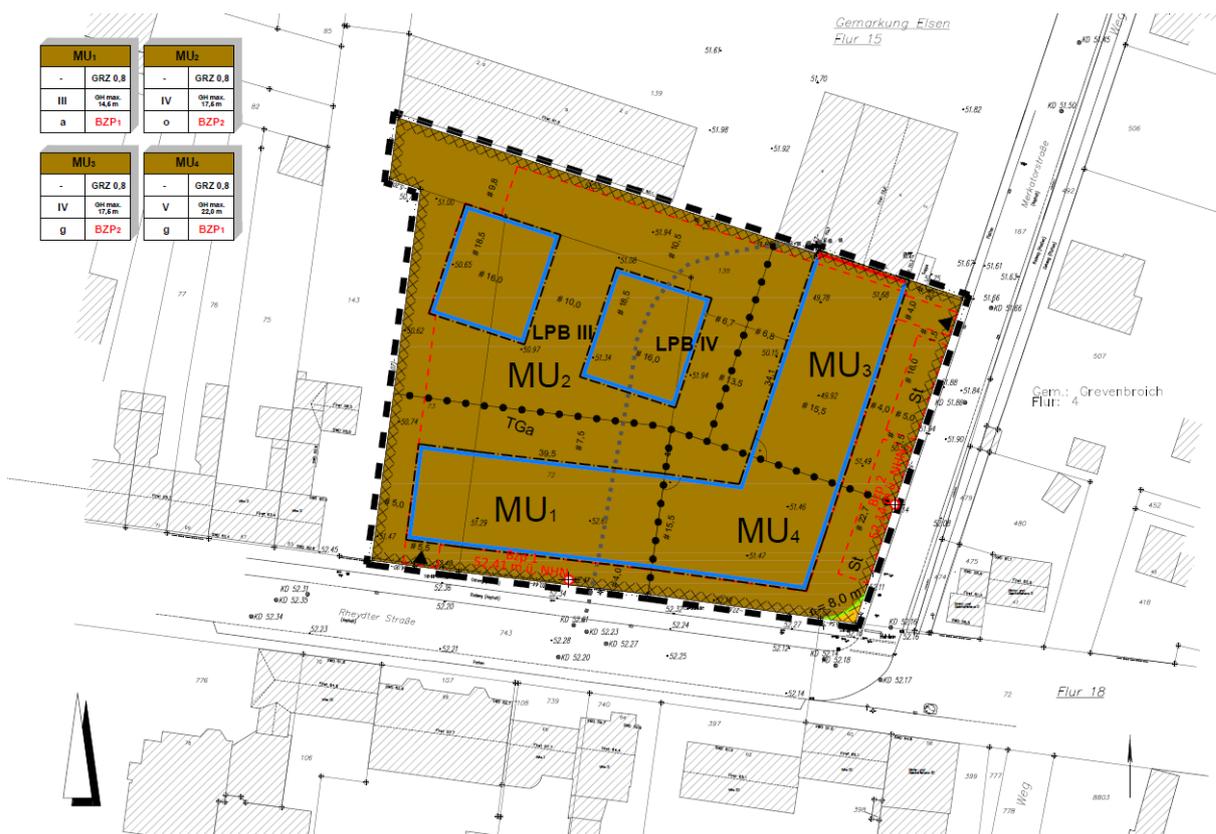


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. G 219 „Quäker Quartier“

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. G 183 verlieren die bisherigen Bebauungspläne für den Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

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

4.7 Stadtentwicklungskonzepte

Die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich aus dem Jahr 2018 ordnet den Planbereich keinem zentralen Versorgungsbereich oder keiner sonstigen Standortlage zu. Demnach ist großflächiger Einzelhandel im Plangebiet städtebaulich nicht erwünscht und eine Ansiedlung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht ermöglicht. In fußläufiger Entfernung befindet sich das Nahversorgungszentrum Rheydter Straße. Das Nahversorgungszentrum übernimmt für die im Quartier „Rheydter Straße“ lebende Bevölkerung aufgrund seiner vorhandenen Lebensmittelmärkte eine wesentliche Versorgungsfunktion. Geprägt ist das Zentrum durch kleinteilige Nutzungen, in dem der Verkaufsschwerpunkt der Einzelhandelsfunktion auf den kurzfristigen Bedarfsbereich liegt.

Das Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2011 beschreibt den Bereich um das Plangebiet als ein Gebiet, das aufgrund der geringen Distanz zum Nahversorgungszentrum Rheydter

Straße und zum Hauptbahnhof von Wohnnutzungen geprägt ist. Diese Qualität gilt es zu sichern. Vor diesem Hintergrund soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden.

5 Beschreibung des Bestandes

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Grevenbroich, im Ortsteil Elsen, in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Grevenbroich. In der näheren Umgebung befinden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen. Die Fläche ist teilweise bebaut und teilweise als Brachfläche zu bezeichnen. Der südliche Bereich ist eine unbebaute Brache. Auf der Fläche im nördlichen Bereich sind aktuell zwei Gebäude: ein fünfgeschossiges Gebäude der ehemaligen Quäker-Mühle (Merkatorstraße 2), welches u.a. Betriebe aus den Branchen Soziales, Gesundheit, Marketing und Tourismus beherbergt und eine zweigeschossige Gewerbehalle, die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks liegt, die aktuell von der Existenzhilfe e.V./ Tafel-Grevenbroich genutzt wird. Die Nutzung in diesem Teilbereich wird überwiegend durch Anlagen für gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke geprägt. Zudem befinden sich auf dem Gelände Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Die direkte Umgebung ist im Westen und im Norden durch Wohngebäude und durch die dazugehörigen Hausgärten geprägt. Die Gebäude in der direkten Umgebung weisen überwiegend Satteldächer, vereinzelt auch Flachdächer auf. Die Zahl der Vollgeschosse der Umgebungsbebauung schwankt – bei einzelnen Ausreißern nach oben und unten – zwischen drei und vier Geschossen. Die städtebaulichen Strukturen sind insgesamt als heterogen zu beschreiben.

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. Von diesen beiden Gemeindestraßen wird das Planungsgebiet verkehrlich erschlossen. Der Bahnhof Grevenbroich mit seinen Angeboten (ÖPNV, P+R-Anlage, Radstation) ist fußläufig erreichbar.

5.3 Umwelt

Die Fläche des südlichen Plangebietes besteht ausschließlich aus einem umzäunten und geräumten Baufeld mit Rohboden.

Der nördliche Teilbereich ist teilweise bebaut und weist eine deckende Rasenfläche mit mittlerem Baumbestand auf. Sieben von den insgesamt neun Bäumen fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Grevenbroich. Es handelt sich dabei um sieben Platanen (*Platanus x hispanica*) mit einem jeweiligen Stammumfang von 1,66 m, 1,45 m, 1,57 m, 1,87 m, 1,90 m, 1,80 m und 2,19 m. Die Bäume erstrecken sich von der Hofeinfahrt über vierfünftel der Fläche bis hin zum Gebäude der Hausnummern 2c und 2d. Des Weiteren befinden sich im westlichsten Teil des Grundstücks diverse Obstgehölze mit einem Stammumfang von weniger als 20 cm, ein Fächerahorn und nicht näher erwähnenswerte Sträucher. Im nördlichen Eckbereich sind zudem mehrere Holundersträucher.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurden Belange des Artenschutzes untersucht, um das Auslösen möglicher Verbotstatbestände zu prüfen (siehe Kapitel 9.3).

Im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen wurden bei Kartierungen in den letzten Jahren zwei planungsrelevante Arten festgestellt, der Turmfalke sowie der Feldsperling. Weitere Brutvögel (Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Heckenbraunelle, Amsel, Dohle, Elster, Rabenkrähe, Stadttaube, Ringeltaube, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise und die Nilgans), die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen, wurden dort ebenfalls kartiert.

Seit bereits mehreren Jahren dient die Südwand des Gebäudes der Merkatorstraße Nr. 2 als Turmfalkenbrutplatz. Die Brutplätze der ebenfalls planungsrelevanten Feldsperlinge lagen unter dem Dach des bereits abgebrochenen Altbaus auf der angrenzenden Fläche des Bebauungsplanes Nr. G 219.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und die Ver- und Entsorgung der Grundstücke für die bestehende Bebauung gesichert (vgl. Kap. 6.4).

5.5 Immissionen¹

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Siedlungsbereich und ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm geprägt.

Eine Geräuschbelastung liegt durch den Gewerbelärm der Nutzungen des Gebäudes Merkatorstraße 2 innerhalb des Bereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes G 183 bzw. aus den planerisch festgesetzten Emissionskontingenten für Teilflächen des Bebauungsplanes G 174 vor. Weitere gewerbliche Geräuschemissionen treten im Bestand durch die Parkplätze auf dem Grundstück der Merkatorstraße Nr. 2 auf. Alle Nutzungen finden innerhalb des Tagbeurteilungszeitraums statt, so dass keine Geräuschemissionen in der Nachtzeit zu berücksichtigen sind.

¹ Anmerkung: Die Gutachten sind jeweils für die Teilbereiche erstellt worden. Der Arbeitstitel des Bebauungsplans Nr. G 219 aus dem Jahr 2019 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.

Die Schienenverkehrsstrecken 2611 (Rheydt-Köln) und 2580 (Düren-Neuss) stellen den größten Lärmemittenten im Plangebiet dar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Gutachten² erstellt, welche die Auswirkungen des Verkehrslärms sowie des Gewerbelärms auf die geplante Nutzungen untersuchen.

5.6 Grundwasser/Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb einer Wasserschutzzone und ist weder in einem nach § 76 WHG i. V. m. § 83 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Die Fläche liegt jedoch 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 Plangebiets lagen die höchstgemessenen Grundwasserstände bei rund 49,2 m NHN. Nach Beendigung des Braunkohlenbergbaus ist damit zu rechnen, dass die Grundwasseroberfläche wieder ansteigt.

5.7 Boden

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

Der nördliche Teil des Plangebiets umfasst das Gelände einer ehemaligen Futtermittelfabrik. Im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss ist die Fläche als Altstandort Gr 133 aufgeführt. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Geltungsbereich wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahren sowie zum Verfahren zum Bebauungsplan Nr. G 219 Bodengutachten³ erarbeitet.

Im nördlichen Bereich soll eine Kindertagesstätte (sensible Nutzung) entstehen. Dazu wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, ob die geplante Freifläche der Kita gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) als solche genutzt werden kann und zugleich ob im Bereich der geplanten Standorte für Versickerungsanlage diese aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse errichtet werden kann (siehe Kap. 6.4). Im Bereich der geplanten Kita-Freifläche sowie der möglichen Versickerungsstandorte wurden insgesamt acht Rammkernsondierungen

² Büro Accon Köln GmbH (2019): Schalltechnisches Fachgutachten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans G 219 Merkatorcarée in Grevenbroich, Köln, 16.05.2019

Büro Accon GmbH (2020): Schalltechnisches Fachgutachten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans G 183 – 1. Änderung „Rheydter Straße / Merkatorstraße“. Köln. 25.05.2020

³ Althoff und Land GbR (2019): Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration und umwelthygienischer Bewertung gemäß BBodSchV Wirkungspfad Boden-Mensch. Köln. März 2019.

Institut für Erd- und Grundbau (2021): Bodenuntersuchungen zur Herstellung einer Versickerungsanlage und der geplanten Freifläche. Neubau Kita Merkatorstraße. Grevenbroich. 02.03.2021.

bis in eine maximale Untersuchungstiefe von 5 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt sowie drei Mischproben zur Untersuchung des Parameterumfangs Wirkungspfad Boden-Mensch erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen bei den oberflächennahen Einzelproben MP 1 und MP 2 (Bereich bis 0,35 m) eingehalten werden und somit eine Kontaktgefährdung nicht gegeben ist. Repräsentativ für die tieferliegenden Auffüllungen (0,35 m bis 0,9 m unter GOK) wurde die MP 3 ebenfalls untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass hier mit einem Arsengehalt von 25 mg/kg der Prüfwert für Kinderspielflächen erreicht wird. Somit ist eine Kontaktgefährdung für die Nutzung als Kinderspielfläche nicht auszuschließen. Der Benz(a)pyren-Gehalt hält zwar den Prüfwert ein, jedoch wurde für den Summenparameter PAK nach EPA ein relativ hoher Gehalt ermittelt. Da die Auffüllungen unterhalb des Oberbodens eine sehr inhomogene Zusammensetzung aufweisen (mit anthropogenen Nebengemengteilen in Form von Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Aschen von bereichsweise > 50%) und im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung wird empfohlen, im Freibereich der geplanten Kita einen Bodenaustausch in einer Stärke von 0,6 m durch unbedenkliches Material durchzuführen.

Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen weist die MP 3 einen TOC-Gehalt von 2,1% auf, was einer Einstufung gem. TR Boden in den Zuordnungswert Z2 erforderlich macht. Der erhöhte TOC-Gehalt ist auf die torfigen bzw. humosen Beimengungen, die sowohl innerhalb der Auffüllungen als auch innerhalb der geogenen Auelehmen festgestellt wurden, zurückzuführen. Die übrigen untersuchten Parameter halten weitestgehend die Z0- bzw. Z1.1-Zuordnungswerte ein. Die MP 4 weist einen TOC-Gehalt von 5,1% auf und ist ebenfalls als > Z2 zu klassifizieren. Aufgrund des Arsen- und PAK-Gehaltes wären die Materialien unter Vernachlässigung des TOC-Gehalts gem. dem Zuordnungswert Z2 TR Boden 2004 zu klassifizieren. Die MP 5 ist aufgrund des TOC-Gehalts als Z2 einzustufen.

Die erhöhten TOC-Gehalte sind generell auf die torfig humosen Einlagerungen in der Schicht I und Schicht II zurückzuführen. Insgesamt zeigen die durchgeführten Untersuchungen, dass keine großflächigen Schadstoffbelastungen im Untergrund vorliegen.

Für den südlichen Bereich (ehemals Geltungsbereich des G 219) gilt: 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.

5.9 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges (Laufgraben).

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. Folglich wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.10 Klimaschutz/Klimaanpassung

Das Plangebiet ist zum Teil geräumt, zum Teil aber auch bebaut und versiegelt. Die Teile, die bisher bislang noch unversiegelt sind, dienen als natürlichen Retentionsraum bei Starkniederschlag bzw. sorgen durch ein gewisses Grünvolumen für eine lokale Kühlwirkung. Die Kita erhält einen begrünten Außenspielbereich, der als Retentionsraum dient und für eine gewisse lokale Kühlwirkung sorgt. Gleiches gilt für die unversiegelten, als Grünanlage angelegten Bereiche des Quäker Quartiers.

Mit der zusätzlichen Bebauung, die das bestehende Planungsrecht ermöglicht, steigt der Anteil der versiegelten Fläche und Pflanzen, die Treibhausgase wie CO₂ verwerten und Feinstaub binden, entfallen. Allerdings wirken die Auswirkungen auf das Klima nur lokal und wird insgesamt als gering bewertet.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungsalternativen

Die Stadt Grevenbroich ist bestrebt, die Nachverdichtung im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung anstelle einer Neuausweisung von Bauland in der freien Landschaft zu unterstützen. Sie sieht darin einen Beitrag zur Einhaltung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Die Fläche ist 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 konkrete Vorhaben von Investoren. 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.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit ist eine Notwendigkeit interessierter Investoren und Träger von Bedeutung. Am Standort Merkatorstraße ist die Grundstückseigentümerin bereit eine Kindertagesstätten-Einrichtung zu realisieren. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 183 setzt die Fläche als Mischgebiet und öffentliche Verkehrsfläche fest. Der dadurch gegebene Flächenzuschnitt schränkt eine Bebauung, insbesondere den Bau einer Kindertagesstätte, ein. Durch die innerstädtische Lage, gute verkehrliche Anbindung für den MIV und ÖPNV sowie den aktuellen Flächenzuschnitt ist der Standort jedoch für den Bau der Kindertagesstätte besonders geeignet. Aus diesem Grund erübrigen sich anderweitige Standorte.

6.2 Nutzungs-, Gestaltungs- und Freiraumkonzept

Durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche und der Festsetzung als Urbanes Gebiet kann das nördliche Grundstück besser ausgenutzt werden und eine Nachverdichtung (einfacher) erfolgen. Neben den gewerblichen, gesundheitlichen und kulturellen Nutzungen in den bestehenden Gebäuden sollen der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebietes entsprechend auch soziale Einrichtungen (Kita) angesiedelt werden. Der Entwurf sieht im nördlichen Teil der Fläche, zusätzlich zur bestehenden Bebauung, ein Baufenster für die Kindertagesstätte vor. Die fünf-gruppige Kindertagesstätte mit einer Außenspielfläche von über 1.000 m² soll an der Merkatorstraße entstehen. Das zweigeschossige Kita-Gebäude schließt an die vorhandene Bebauung der Merkatorstraße Nr. 3 an. Zum Schutz der Nachbarn sowie für eine ausreichende Besonnung der bestehenden Hausgärten, wird die Bebauung in diesem Bereich auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Für den südlichen Teilbereich sieht der Entwurf entlang der Rheydter Straße und der Merkatorstraße eine Randbebauung mit Wohnnutzungen vor. Durch die unterschiedliche Geschosigkeit entsteht ein städtebaulich verträglicher Übergang zur bestehenden Umgebungsbebauung.

Im Bereich der Merkatorstraße schließt direkt an das fünfgeschossige bestehende Gebäude der Quäker-Mühle (Merkatorstraße 2) ein viergeschossiger Riegel an. Dieser mündet an der Ecke zur Rheydter Straße an ein fünfgeschossiges Eckgebäude. Entlang der Rheydter Straße grenzt direkt an das fünfgeschossige Eckgebäude eine Randbebauung mit vier Geschossen, welche nach Westen hin dreigeschossig wird. Damit wird ein verträglicher Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung erzeugt.

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 56 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 ca. 100 Wohnungen entstehen.

Das Freiraumkonzept sieht im südlichen Teil neben den privaten Wohngärten 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.

Das Freiraumkonzept der Bebauungsplanänderung im nördlichen Bereich beschränkt sich auf die Außenspielflächen der neu zu errichtenden Kindertagesstätte.

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.

6.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des südlichen Teilbereichs erfolgt über die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage über die Merkatorstraße. 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.

Die nördliche Fläche wird über die Merkatorstraße verkehrlich erschlossen. Die innere Erschließung des Bereichs erfolgt über eine private Zufahrt, weil die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche nicht realisiert wurde. Da dieser Bereich nur ein Flurstück umfasst und nur einen Eigentümer tangiert, sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

Anlagen des ruhenden Verkehrs können sich innerhalb des Plangebietes organisieren und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Merkatorstraße sowie auf der angrenzenden P+R-Anlage.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch

die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden.

6.4 Entwässerung⁴

Von einem Fachbüro wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens G 219 ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser der Teilflächen MU 1, MU 2 und MU 3 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 4 und MU 5 wiederum wird zentral an den Haupt-Mischwasserkanal in der Merkatorstraße angeschlossen.

Da laut Entwässerungskonzept sowie basierend auf dem erarbeiteten Bodengutachten und einer Stellungnahme des Erftverbandes nach Beendigung des Braunkohlebergbaus mit einem Anstieg des Grundwasserpegels auf das Niveau vor den im Zusammenhang mit dem Tagebau notwendigen Sumpfungsmaßnahmen zu rechnen ist, kann eine planmäßige Versickerung auf dem südlichen Grundstück im Bereich des G 219 nicht durchgeführt werden.

Für den nördlichen Bereich wurde von dem Büro Institut für Erd- und Grundbau Bodenuntersuchungen⁵ zur Herstellung einer Versickerungsanlage durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann. Für die Herstellung der Versickerungsanlagen sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, da die belasteten Schichten (siehe Kap. 5.8) ohnehin während der Herstellung beseitigt werden. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal in der Merkatorstraße eingeleitet werden.

Weitergehende Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt. Ebenso erfolgt auf dieser Ebene die konkrete Planung der Hausanschlüsse.

⁴ 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.

⁵ Institut für Erd- und Grundbau (2021): Bodenuntersuchungen zur Herstellung einer Versickerungsanlage und der geplanten Freifläche. Neubau Kita Merkatorstraße. Grevenbroich. 02.03.2021.

7 Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgeleitet aus den vorherigen Ausführungen werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die sich an der städtebaulichen Zielsetzung, der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sowie an dem Bestand orientieren. Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen sowie den Bau der Kindertagesstätte ermöglicht werden, aber auch der Bestand gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgestaltung bei der Zahl der Vollgeschosse, der Höhenbezugspunkte und der Bauweise sind die Urbanen Gebiete in MU 1 bis MU 8 gegliedert.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet bietet die Möglichkeit eine Nutzungsmischung zu erreichen, die anders als zum Mischgebiet kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe vorschreibt. Gleichzeitig lassen sich in dieser Gebietskategorie auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen einbinden. Durch das Bauleitplanverfahren soll die beabsichtigte Nutzungsmischung sowie den städtebaulichen Charakter eines Urbanen Gebietes erzielt werden.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (MU 1 bis MU 8) nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss dennoch gewahrt. Begründet wird dieser Ausschluss dadurch, dass eine Ansiedlung von Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines Urbanen Gebiets entspricht. Aufgrund des Flächenanspruchs ist die Ansiedlung einer Tankstelle in diesem Bereich nicht sinnvoll. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aus den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Für die geplanten und die angrenzenden Wohnnutzungen gehen von Vergnügungsstätten erhöhte Lärmbelastigungen aus. Diese Beeinträchtigung betrifft auch die schutzbedürftige Anlage der Kindertagesstätte. Für die gewerblichen Nutzungen bedeutet die Ansiedlung von einer oder mehreren Vergnügungsstätten eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges. Durch die längeren Öffnungszeiten sind Vergnügungsstätten häufig in der Lage höhere Mieten zu zahlen und können somit andere gewerbliche Nutzungen verdrängen. Gestärkt wird eine Verdrängung durch das negative Image von Vergnügungsstätten. So können sich Vergnügungsstätten negativ auf die Standortfaktoren auswirken, denn durch den Trading-Down-Effekt sinkt die Lagegunst des Standortes für höherwertige gewerbliche Nutzungen herab. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten deckt sich zudem mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept - Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich -. Dieses empfiehlt für den Bereich Merkatorstraße und Bahnhof einen konsequenten Ausschluss von Vergnügungsstätten.

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

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in den Urbanen Gebieten dient unter anderem der Begrenzung des Versiegelungsanteiles an der Grundstückfläche. Die Festsetzung einer GRZ in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 8 von maximal 0,8 entspricht den Vorgaben der BauNVO. Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen innerhalb der durch den § 17 BauNVO geregelten zulässigen Werte für Urbane Gebiete. Mit der Festsetzung wird eine der räumlichen Lage entsprechende Dichte erreicht.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse unterscheidet sich entsprechend des städtebaulichen Konzepts für die einzelnen Teilbereiche. Dadurch wird die Höhe der im Umfeld vorhandenen Gebäude aufgenommen und somit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden.

Für den Bereich der Punkthäuser (MU 1) im Innenbereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf vier festgesetzt.

Entlang der Rheydter Straße werden drei Vollgeschosse im MU 2 und vier Vollgeschosse im MU 3 festgesetzt, um die städtebauliche Eingliederung des Entwurfs auch in der Höhe zu gewährleisten. Darauf können auch sogenannte Staffelgeschosse (zurückspringende Geschoss) errichtet werden, sofern sie die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten (siehe unten). Die Zahl der Vollgeschosse wird im Eckbereich (MU 4) auf fünf festgesetzt. Städtebaulich greift dieser Winkelbaukörper die Bauflucht der Rheydter Straße und die des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes der ehemaligen Quaker Oats Fabrik auf der Merkatorstraße auf. In dem Bereich entlang der Merkatorstraße (MU 5) sind vier Vollgeschosse festgesetzt. Ähnlich zu den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 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.

Im MU 6 wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Bestandes auf maximal fünf begrenzt, da das an der Merkatorstraße stehende umgenutzte Fabrikgebäude auch weiterhin aus städtebaulichen Gründen dominieren soll.

In den Urbanen Gebieten MU 7 und MU 8 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Obergrenze festgesetzt. Dies dient dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung und für eine ausreichende Besonnung der bestehenden Hausgärten.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Um eine harmonische Höhenentwicklung zu der umgebenden Bestandsbebauung und geplanten Bebauung zu erreichen und den Bestand zu sichern, werden ergänzend zu den Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse zusätzlich Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen.

Grundlage für die Bemessung der zulässigen Höhen baulicher und sonstiger Anlagen sind die absoluten Bezugspunkte in Metern über Normalnull (NHN), die festgesetzt werden. Bezugspunkte (BZP 1, BZP 2 und BZP 3) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen von bestehenden Kanaldeckeln in der Verkehrsfläche der Merkatorstraße und der Rheydter Straße, die von den zu erwartenden Bauarbeiten nicht berührt werden und insofern eindeutig definiert sind. Grundstücksbezogen sind die Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.

Für die Gebiete MU 2, MU 3 und MU 4 gilt der Bezugspunkt 1. Für die Gebiete MU 1 und MU 5 der Bezugspunkt 2 und für die Gebiete MU 6, MU 7 und MU 8 der Bezugspunkt 3.

Die Festsetzungen wurden an den Bestandshöhen in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgerichtet. Die Festsetzung für das Gebäude an der Rheydter Straße (MU 2) 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 2 wurde eine maximale Gebäudehöhe von 14,50 m zugewiesen. Im MU 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 17,50 m festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zwischen dem drei- und fünfgeschossigen Gebäude herzustellen.

Innerhalb der Teilfläche MU 5 sind maximale Gebäudehöhen bis 17,50 m oberhalb des an der Merkatorstraße festgelegten Bezugspunktes 2 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.

Im MU 6 soll die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend dem Bestand und mit etwas Spielraum auf 22,0 m über dem Bezugspunkt 3 begrenzt werden. In den Urbanen Gebieten MU 7 und 8 wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 11,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 1,5 m überschritten werden. Damit soll die Zulässigkeit einer möglichen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch mögliche Dachaufbauten im nachgelagerten Genehmigungsverfahren erleichtert werden.

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

Für die Teilfläche MU 2 an der Rheydter Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das dort geplante Gebäude nur an einer Seite an den Baukörper des MU 3 anschließt, während an der westlichen Seite ein Grenzabstand für eine Feuerwehrezufahrt von 5 m einzuhalten ist.

Für die innenliegend geplanten Stadtvillen (MU 1) wird die offene Bauweise festgesetzt, da die Gebäude laut städtebaulicher Konzeption mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

Für die straßenseitige Bebauung an der Merkatorstraße (MU 5) und den Bereich des Eckgebäudes Merkatorstraße / Rheydter Straße (MU 4) wird eine geschlossene Bauweise mit seitlicher Grenzbebauung festgesetzt, die sich aus dem vorgefundenen Bestand und der städtebaulichen Konzeption ableitet.

Für das MU 6 wird aus dem vorgefundenen Bestand eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Südfassade des Bestandsgebäudes der Merkatorstraße 2 schließt direkt an die geplante Bebauung des Bebauungsplans Nr. G 219 ohne seitlichen Grenzabstand an. Auf der nördlichen Seite ist ein Grenzabstand zur inneren Erschließung des Plangebietes einzuhalten.

Im MU 7 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Da das Gebäude der Kindertagesstätte an das Bestandsgebäude der Merkatorstraße 3 anschließen soll und ein Grenzabstand an der südlichen Seite zur inneren Erschließung des Plangebietes einzuhalten ist, ist im MU 7 im nördlichen Grundstücksbereich ohne seitlichen Grenzabstand anzubauen.

In dem Urbanen Gebiet MU 8 hingegen wird keine Bauweise festgesetzt.

7.1.4 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Durch die gewählte Dimensionen der überbaubaren Grundstücksfläche in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 wird gewährleistet, dass auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und auf der anderen Seite den Bauherren einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens eingeräumt wird.

In dem Urbanen Gebiet MU 6 orientiert sich die Lage der Baugrenzen zwar an dem Bestandsgebäude, welches unter Bestandsschutz steht, jedoch rückt die überbaubare Grundstücksfläche 3 m von der Grundstücksfläche ab und lässt für eine zukünftig neue Bebauung durch eine Tiefe von 15 m Entwicklungsmöglichkeiten zu. Im Bereich des Gebäudes der Merkatorstraße 2 (MU 5) orientiert sich die festgesetzte Baugrenze an dem Bestand. Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Kita (MU 7) ist im straßenzugewandten Bereich 5,5 m von der Straßenfläche entfernt, um Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu ermöglichen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unselbstständige Gebäudeteile (wie zum Beispiel Balkone) ist in dem MU 1 bis zu 1,5 m zulässig. Diese Festsetzung soll die Errichtung attraktiver Außenwohnbereiche erleichtern, ohne gleichzeitig eine generell vergrößerte Baugrenze ausweisen zu müssen.

7.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt. In der Merkatorstraße und in der Rheydter Straße sind bestehende Straßenkanaldeckel verortet, die als Bezugspunkte für die Festsetzung zu den Höhen der baulichen Anlagen dienen.

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

7.1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet MU 1 bis MU 5 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.

7.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 4 BauO NRW)

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu der Gestaltung der Stellplatzoberflächen und zur Gestaltung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen (inkl. Der Bereiche oberhalb der Tiefgarage) dienen der stadtklimatischen und ökologischen Verbesserung der bebauten Bereiche und damit der Klimaanpassung. Stadtökologische Gründe sind unter anderem auch die Niederschlagswasserrückhaltung sowie die verminderte Aufheizung der Dachflächen im Sommer. Mit den Festsetzungen sollen der Bildung von innerstädtischen Wärmeinseln sowie einer Staub- und Schadstoffbelastung der Luft entgegengewirkt werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt für Nebenanlagen, Garagen und Carports. Von einer verpflichtenden Dachbegrünung für Hauptgebäude wird abgesehen, da dieses mit hohen Kosten und Aufwand für die Bauherren verbunden ist. Neben den Planungen, die zum Schutz der Bausubstanz erforderlich sind, sind die Herstellungskosten und Pflegekosten vom Eigentümer zu tragen. Bei Modernisierungs- oder Reparaturarbeiten ist die Bepflanzung zu entfernen und wiederherzustellen. Für Hauptgebäude wäre dies eine unverhältnismäßige Belastung für den Eigentümer.

7.1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Um eine Durchgrünung der Wohnnutzungen im Quäker Quartier zu gewährleisten, sind Pflanzfestsetzungen für den Bereich (Flurstücke 73, 72 und 138) getroffen worden. Das Plangebiet ist mit insgesamt zehn standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. 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 sowie einen 20 bis 25 cm großen Stammumfang.

7.1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Schienenverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der räumlichen Nähe zu umliegenden Gewerbeflächen und zum Schienenverkehr sind schalltechnische Gutachten⁶ erarbeitet worden. Durch diese Gutachten war die Frage zu klären, ob die jeweiligen Richtwerte bzw. Orientierungswerte eingehalten werden können.

Die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten 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 Schalleistungs-Beurteilungspegeln“ sowie die Parkplatznutzung auf dem nördlichen Grundstück der 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 Dienstleister. Hinzu kommt im hinteren Grundstücksteil die Grevenbroicher Tafel, die hier Lebensmittel und Kleidung an hilfsbedürftige Menschen verteilt. Alle Nutzungen finden innerhalb des Tagesbeurteilungszeitraumes statt, sodass keine Geräuschemissionen in der Nachtzeit zu berücksichtigen sind.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte eines Urbanen Gebietes von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in der Tagzeit an den Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 183 eingehalten werden. In der Nachtzeit ergeben sich aus den festgesetzten, flächenbezogenen Schalleistungspegeln mögliche Überschreitungen des Nachtrichtwertes bis in einer Tiefe der Baufenster von ca. 5 m (von der Merkatorstraße aus betrachtet). In diesem Bereich dürfen keine Fenster von Räumen liegen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, sofern dies Räume sind, die auch in der Nacht genutzt werden dürfen. Diese Einschränkung gilt nicht für Räume, die ausschließlich gewerblich während der Tagzeit genutzt werden. Durch die getroffene Festsetzung wird sichergestellt, dass die benachbarten Gewerbebetriebe durch die Änderungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden und eine Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 174 ohne Einschränkungen möglich ist.

⁶ Büro Accon GmbH (2020): Schalltechnisches Fachgutachten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans G 183 – 1. Änderung „Rheydter Straße / Merkatorstraße“. Köln, 25.05.2020

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

Verkehrslärm:

Auf der Rheydter Straße und der Merkatorstraße werden nur geringe Verkehrsmengen abgewickelt, so dass eine zusätzliche Betrachtung des Straßenverkehrs nicht erforderlich ist.

Geräuschemissionen des Schienenverkehrs sind durch die Schienenstrecken 2611 (Rheydt – Köln) und 2580 (Düren – Neuss) vorhanden. Auf den dort verlaufenden Gleisen werden Personen- und Güterverkehre abgewickelt.

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 11 dB(A) überschritten werden. In der Nachtzeit ergeben sich aus den festgesetzten, flächenbezogenen Schallleistungspegeln mögliche Überschreitungen des Nachtrichtwerts. In diesem Bereich dürfen keine Fenster von Räumen liegen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, sofern dies Räume sind, die auch in der Nacht genutzt werden können. Dementsprechend gilt diese Einschränkung nicht für ausschließlich während der Tagzeit gewerblich genutzte Räume.

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. Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da die Raumnutzung, Bauausführung, Raummaße sowie die Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

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 Immissionsituation 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.

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), bzw. maßgebliche Außenlärmpegel von 53 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. Auch wird sichergestellt, dass die benachbarten Gewerbebetriebe durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt werden und die Entwicklung östlich der Merkatorstraße gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. G 174 ohne Einschränkungen möglich ist.

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.

7.2 Kennzeichnungen

Altlasten

Die Fläche ist vom Altstandort Gr 133 betroffen (siehe Kap. 5.8). Aus diesem Grund ist eine zeichnerische Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan eine textliche Kennzeichnung zu den Baugrundverhältnissen.

7.3 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu folgenden Themen:

- Bodendenkmale
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschutz
- Altlasten
- Kampfmittel
- Bodenversiegelung
- Erdbebenzone
- Grundwasserverhältnisse und -absenkungen
- Vogelschutzzeit
- Geschützte Bäume
- Gesetze sowie untergesetzliche Normen
- Belange der zivilen Luftfahrt
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Maßnahmen zum Immissionsschutz

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 Planungsstatistik

	Flächengröße
MU 1	ca. 2.095 m ²
MU 2	ca. 800 m ²
MU 3	ca. 400 m ²
MU 4	ca. 815 m ²
MU 5	ca. 1.080 m ²
MU 6	ca. 1.190 m ²
MU 7	ca. 2.680 m ²
MU 8	ca. 1.615 m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.375 m ²
Plangebiet insgesamt	ca. 13.050 m²

9 Umweltbelange

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. G 183 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB) entsprechend. Gemäß § 13 BauGB kann bei solchen Verfahren von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden. Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die wesentlichen Umweltbelange betrachtet. Die Ergebnisse werden im Folgenden aufgeführt.

9.1 Eingriffshinweis

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 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 S. 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.

9.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und dient als Standort gewerblicher Nutzungen. Die direkte Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung und Gewerbebetrieben geprägt. Während sich im Süden und Westen in erster Linie Wohnbebauung befindet, grenzen im Norden und Osten Gewerbeflächen an das Plangebiet. Des Weiteren liegt in Richtung Osten der Bahnhof Grevenbroich und der Verlauf des Gleisbettes. Aufgrund der räumlichen Nähe zu umliegenden Gewerbeflächen und zum Schienenverkehr sind schalltechnische 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 durch die getroffenen Festsetzungen die gewerbliche Entwicklung der Flächen im Bebauungsplan Nr. G 174 ohne Einschränkungen möglich ist. 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 11 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 können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering bewertet werden.

Der nördliche Teil des Plangebiets umfasst das Gelände einer ehemaligen Futtermittelfabrik. Im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss ist die Fläche als Altstandort Gr 133 aufgeführt.

Aus diesem Grund wird eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Geltungsbereich wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahren sowie zum Verfahren zum Bebauungsplan Nr. G 219 Bodengutachten erarbeitet.

Im nördlichen Bereich soll eine Kindertagesstätte (sensible Nutzung) entstehen. Dazu wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, ob die geplante Freifläche der Kita gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) als solche genutzt werden kann (vgl. Kap. 5.8).

Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung wird gutachterlich empfohlen, im Freibereich der geplanten Kita einen Bodenaustausch in einer Stärke von 0,6 m durch unbedenkliches Material durchzuführen.

Insgesamt zeigen die durchgeführten Untersuchungen, dass keine großflächigen Schadstoffbelastungen im Untergrund vorliegen.

Zusammenfassend ist die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich zu bewerten.

9.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt 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.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden Belange des Artenschutzes untersucht, um das Auslösen möglicher Verbotstatbestände zu prüfen.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. G 219, in einer Vorprüfung⁷ 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 Turmfalkepaar, 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.

⁷ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans G 219 „Mercator-Carré“ in der Stadt Grevenbroich, Kevelaer, 04.06.2019

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 Turmfalken 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 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. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. G 183 dient lediglich als potenziell genutztes Nahrungsrevier des Turmfalken. Langjährige Beobachtungen und Dokumentationen am Brutplatz zeigen allerdings, dass die Nahrung (hauptsächlich Mäuse) entlang des östlich vorbeiführenden Bahnkörpers erbeutet wird. Der geringe Anteil an erbeuteten Kleinvögeln, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 183, 1. Änderung und Ergänzung erbeutet werden könnten, ist unerheblich und kann auch bei einer Realisierung der Maßnahme sichergestellt werden.

Innerhalb der im März 2019 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 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 Kli-

mas 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 abgesucht. 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 Verbotstatbestände 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 anfliegenden 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.

Ein Konflikt der vorliegenden Bebauungsplan Änderung mit artenschutzrechtlichen Bestimmungen kann ausgeschlossen werden.

Wie bereits im Kapitel 5.3 beschrieben, befinden sich auf dem Grundstück sieben Bäume, die unter die Satzung vom 29.03.2018 zur 4. Änderung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Grevenbroich vom 18.11.2003 fallen. Da diese auf einer nicht städtischen Fläche liegen, sind § 3 (geschützte Bäume) und § 4 (verbotene Handlungen) der Satzung zu anzuwenden.

Für die aufgelisteten Bäume ist ein Antrag gemäß § 6 Abs. 1 Buchst. b) der Baumschutzsatzung (Ausnahmen und Befreiungen) vom Eigentümer zu stellen. So sind gegebenenfalls Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zu tätigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht erheblich zu bewerten.

9.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist durch seine räumliche Lage im Siedlungsgebiet von Grevenbroich bereits anthropogen vorgeprägt und teilweise bebaut. 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.

Der nördliche Teil des Plangebiets umfasst das Gelände einer ehemaligen Futtermittelfabrik. Im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss ist die Fläche als Altstandort Gr 133 aufgeführt. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Geltungsbereich wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahren sowie zum Verfahren zum Bebauungsplan Nr. G 219 Bodengutachten⁸ erarbeitet.

Im nördlichen Bereich soll eine Kindertagesstätte (sensible Nutzung) entstehen. Dazu wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, ob die geplante Freifläche der Kita gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) als solche genutzt werden kann und zugleich ob im Bereich der geplanten Standorte für Versickerungsanlage diese aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse errichtet werden kann (siehe Kap. 6.4). Die Ergebnisse zeigen, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen bei den oberflächennahen Einzelproben MP 1 und MP 2 (Bereich bis 0,35 m) eingehalten werden und somit eine Kontaktgefährdung nicht gegeben ist. Da die Auffüllungen unterhalb des Oberbodens eine sehr inhomogene Zusammensetzung aufweisen (mit anthropogenen Nebengemengteilen in Form von Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Aschen von bereichsweise > 50%) wird gutachterlich empfohlen, im Freibereich der geplanten Kita einen Bodenaustausch in einer Stärke von 0,6 m durch unbedenkliches Material durchzuführen.

Des Weiteren wurden erhöhte TOC-Gehalte festgestellt. Diese erhöhten TOC-Gehalte sind generell auf die torfig humosen Einlagerungen in der Schicht I und Schicht II zurückzuführen. Insgesamt zeigen die durchgeführten Untersuchungen, dass keine großflächigen Schadstoffbelastungen im Untergrund vorliegen.

Für den südlichen Bereich (ehemals Geltungsbereich des G 219) ist als Ergebnis der Bodenuntersuchungen festzuhalten, dass für Teile der im Zuge der Erdarbeiten anfallenden Aushubmassen aufgrund teilweise erhöhter PAK-, Arsen- oder TOC-Werte eine Wiederverwertung ausscheidet. Gefährliche Abfälle sind aufgrund der Untersuchungsergebnisse im Boden nicht zu erwarten. Von einer schädlichen Bodenveränderung ist nicht auszugehen. Einzelheiten in Bezug auf Verwertung oder Entsorgung werden auf der nachfolgenden Genehmigungsebene festgelegt.

Bereits nach jetzigem Planungsrecht wäre eine Bebauung der unbebauten Flächen möglich. Trotzdem ist durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.

9.5 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. Dadurch dass die Fläche bereits teilweise bebaut ist

⁸ Althoff und Land GbR (2019): Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration und umwelthygienischer Bewertung gemäß BBodSchV Wirkungspfad Boden-Mensch. Köln. März 2019.

Institut für Erd- und Grundbau (2021): Bodenuntersuchungen zur Herstellung einer Versickerungsanlage und der geplanten Freifläche. Neubau Kita Merkatorstraße. Grevenbroich. 02.03.2021.

und Planungsrecht für unbebaute Teile besteht, führt die Realisierung der Maßnahme zu einer geringfügigen zusätzlichen Inanspruchnahme und Flächenversiegelung. Durch die angestrebte Dichte auf dieser Fläche wird vermieden, dass an anderer Stelle mehr Fläche versiegelt wird. Insgesamt kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

9.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind wie in Kapitel 5.6 beschrieben keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb einer Wasserschutzzone und 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.

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.

9.7 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Realisierung der Planung geht insbesondere durch die Versiegelung des Bodens die Versickerungsfunktion an Stellen verloren, die durch Gebäude und Erschließungsflächen überbaut werden. Zudem wird durch die Riegelbebauung die Durchlüftungssituation verändert. Insgesamt ist aber aufgrund der Flächengröße nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft entstehen.

9.8 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.

9.9 Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der

Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu sogenannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Der Änderungsbereich liegt nicht im betriebsbezogenen Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. 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 Störfallbetriebes ausgeschlossen, so dass negative Auswirkungen durch Unfälle auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

10 Kosten, Bodenordnung

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Grevenbroich getragen. Anlagen der öffentlichen Erschließung sind im Plangebiet nicht geplant, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da die Eigentumsverhältnisse durch die Neuplanung gewahrt bleiben können.