

G 233 „Wohnquartier Pillauer Weg“
Ortsteil Orken

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 233
„Wohnquartier Pillauer Weg“

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

Stand: Mai 2022

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Planverfahren	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	6
4.2	Regionalplanung	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete	8
4.5	Landschaftsplan	8
4.6	Denkmalschutz	8
4.7	Bestehendes Planungsrecht	8
4.8	Stadtentwicklungskonzepte.....	9
5	Beschreibung des Bestandes	9
5.1	Städtebauliche Situation	9
5.2	Verkehrliche Erschließung	9
5.3	Freiraum/Grün	10
5.4	Ver- und Entsorgung	10
5.5	Immissionen.....	10
5.6	Grundwasser/Oberflächenwasser	11
5.7	Boden	11
5.8	Klimaschutz/Klimaanpassung	11
6	Städtebauliche Konzeption	12
6.1	Planungsalternativen	12
6.2	Nutzungs-, Gestaltungs- und Freiraumkonzept	12
7	Planungsinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen.....	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8	Planungsstatistik	13
9	Umweltbelange.....	13
10	Kosten, Bodenordnung	13

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Grevenbroicher Bauverein ist Eigentümerin eines mit einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung aus den 1960er Jahren versehenen, rund 7.700 m² großen Grundstücks im Stadtteil Elsen, Ortsteil Orken. Die Bestandsgebäude sind in die Jahre gekommen. Eine energetische Sanierung ist dringend erforderlich. Das Grundstück ist zu etwa 20 % bebaut und weist somit eine verhältnismäßig geringe Dichte auf. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Garagenkomplex mit insgesamt 24 Stellplätzen sowie die Werkstatt des Regiebetriebes des Bauvereins. Die Garagen liegen parallel zu der unmittelbar östlich an das Grundstück angrenzenden Bahnlinie Mönchengladbach – Köln.

Eine durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) erstellte Wohnungsmarktanalyse des Rhein-Kreises Neuss (Stand 2017) zeigt für Grevenbroich bei der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenreserven und Wohnungsbedarfen eine Differenz von minus 438 (mobilisierbaren) Wohnungen. Das Gutachten empfiehlt dementsprechend eine Erhöhung des Neubaus, insbesondere im Mehrfamilienhausbau in Kombination mit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung). Der aktuellere Ergebnisbericht I zum Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubedarf in NRW bis 2040 aus dem Jahr 2020 bestätigt den hohen Wohnbedarf: Demnach werden für den Rhein-Kreis Neuss zwischen 2018 und 2040 jährlich durchschnittlich 1.320 Neubauwohnungen erforderlich. Davon sind 1.230 Wohnungen quantitativ und 90 qualitativ erforderlich.

Auch der Grevenbroicher Bauverein verzeichnet eine deutlich höhere Nachfrage nach Wohnungen als zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund hat sich der Grevenbroicher Bauverein dazu entschlossen, den Wohnungsbestand im Bereich Pillauer Weg / Noithausener Straße zu modernisieren und die Flächen des Grundstücks im rückwärtigen Bereich zu verdichten. Um einen geeigneten Entwurf zu finden hat der Grevenbroicher Bauverein eine Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros durchgeführt. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Schmale soll weiter ausgearbeitet werden. Der Entwurf sieht ca. 32 Wohnungen und eine Tiefgarage in einem viergeschossigen Baukörper parallel zur Bahn vor. Die Tiefgarage soll auch als Ersatz für die entfallenden vermieteten Garagen dienen.

In einem zweiten Bauabschnitt sollen die Bestandswohnungen modernisiert und ggf. im Innenbereich mit Balkonen ausgestattet werden. Ein möglicher dritter Bauabschnitt im Norden des Plangebietes soll zudem bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur des Ortsteils Orken und ist insgesamt gut mit Infrastruktur versorgt. Es ist daher sehr gut geeignet für eine Verdichtung mit weiterem Wohnungsbau. Durch die Anordnung eines Gebäuderiegels parallel zur Bahn kann die Wohnsituation im Innenbereich des Plangebietes zudem hinsichtlich der Einwirkung von Lärm verbessert werden.

Aufgrund des derzeit bestehenden Baurechts ist die geplante Verdichtung des Grundstücks nicht zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes G 233 „Wohnquartier Pillauer Weg“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Wohnbebauung geschaffen und für die Bestandsnutzung gesichert werden.

2 Planverfahren

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. G 233 „Wohnquartier Pillauer Weg“ in einem 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 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 Aufstellung 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 – die Umweltbelange ermittelt, beschrieben und berücksichtigt. Zudem wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einwöchigen Auslegung des Architekturkonzepts in der Zeit vom 19.04.2022 bis 26.04.2022 durchgeführt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der rund 9.000 m² große Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Elsen, Ortsteil Orken der Stadt Grevenbroich. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 520, 583, 587 592, 1093, 1094, 1095 und 1096 in Flur 7 der Gemarkung Elsen. Der aktuelle Geltungsbereich bezieht die für Erschließungsmaßnahmen ggf. erforderlichen Verkehrsflächen des Pillauer Wags in den Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss mit ein. Er wird begrenzt durch die Noithausener Straße im Nordwesten, eine Bahnlinie im Osten, die Richard-Wagner-Straße im Süden sowie durch die Wohnbebauung Allensteiner Straße im Südwesten.

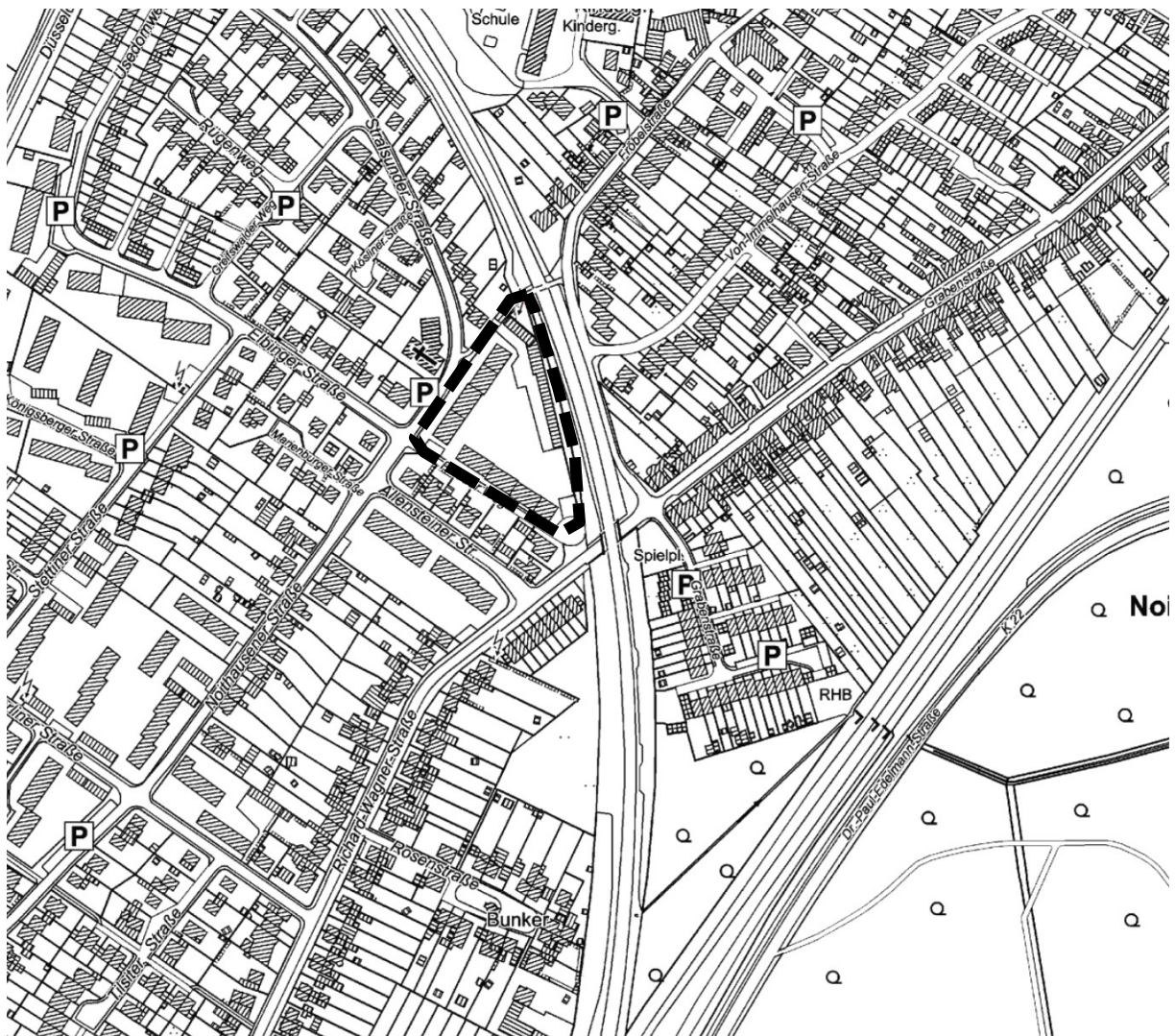


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Mit dem BRPH soll angesichts verheerender Hochwasserereignisse in der Vergangenheit erstmals die Grundlage für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geschaffen werden.

Hierzu enthält der BRPH u.a. Ziele / Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten / zu berücksichtigen sind. (Hochwasserrisiken prüfen, Auswirkungen den Klimawandels auf Hochwasserereignisse prüfen, Schadenspotenziale minimieren, Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens erhalten). Für die vorliegende Planung sind insbesondere die folgenden Ziele zu beachten:

Ziel I.1.1 beinhaltet die Prüfung der Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Für das Plangebiet hat die Prüfung der Starkregengefahrenhinweiskarten ergeben, dass schon bei einem seltenen Regenereignis kleine Bereiche vor den Bestandsgebäuden Noithausener Straße 98 bis 104 um bis zu 0,5 m überschwemmt werden können. In diesen Bereichen liegen die Eingänge der Bestandshäuser niedriger als das Straßenniveau. Weiterhin liegt eine Überschwemmungsgefahr um bis zu 1,0 m für die angrenzenden Bahnunterführungen an der Noithausener Straße (Fußgängerunterführung) und der Richard-Wagner-Straße vor. Sehr kleine Bereiche am Fuße der Bahnböschung sind zudem von einer Überschwemmungsgefahr bis 0,5 m betroffen. Die Fließgeschwindigkeit bei einem seltenen Ereignis liegt entlang des Pillauer Weges bei 0,2 bis 0,5 m/s. Für Teile der Richard-Wagner-Straße liegt die Fließgeschwindigkeit bei 0,5 bis 2,0 m/s.

Bei einem extremen Regenereignis zeigt sich ein ganz ähnliches Bild für das Plangebiet, die Überschwemmungsbereiche vergrößern sich nur leicht. Im Bereich der Richard-Wagner-Straße vergrößern sich die Bereiche mit erhöhter Fließgeschwindigkeit deutlich.

Ziel I.2.1 beinhaltet eine vorausschauende Prüfung der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten. Die Prüfung der Starkregenkarten (Bundesamt für Kartografie und Geodäsie) zeigt eine geringe Betroffenheit des Plangebietes. Die Bestandsgebäude sollen in einem zweiten Bauabschnitt saniert werden. In diesem Zuge wird auch eine Prüfung von Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen. Im Bereich der Bahndammböschung erfolgt eine Anpassung der Topografie, so dass sich die Situation verändern wird. Im Rahmen der weiteren Planung soll ein Entwässerungskonzept zeigen, welche Maßnahmen für eine klimagerechte Entwässerung in dem Plangebiet bestehen. Für den geplanten Neubau sind bereits Begrünungsmaßnahmen, die einer Regenwasserretention dienen (Dachbegrünung der

Tiefgarage und der Hauptdächer), geplant. Die Überschwemmung der nahe gelegenen Unterführungen betrifft die Planung nur mittelbar und stellt für diese keine Beeinträchtigung dar.

Ziel II.1.3 besagt, dass das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten ist. Anstelle einer Erhaltung kann auch ein Ausgleich der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 233 liegen keine Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2 m Raum gemäß Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW vor. Für das Plangebiet wird ein Bodengutachten erstellt, in dem die Versickerungseigenschaften des Bodens geprüft werden. Ziel ist die Versickerung des Regenwassers, das auf den künftig zusätzlich versiegelten Flächen anfällt. Für die bereits im Bestand versiegelten Flächen besteht ein Anschlusszwang an den vorhandenen Regenwasserkanal.

Die Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes NRW (MULNV) zeigen für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.

4.2 Regionalplanung

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

4.3 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 Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Die Planung einer wohnbaulichen Verdichtung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche inklusive der Böschungsbereiche ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Nördlich befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

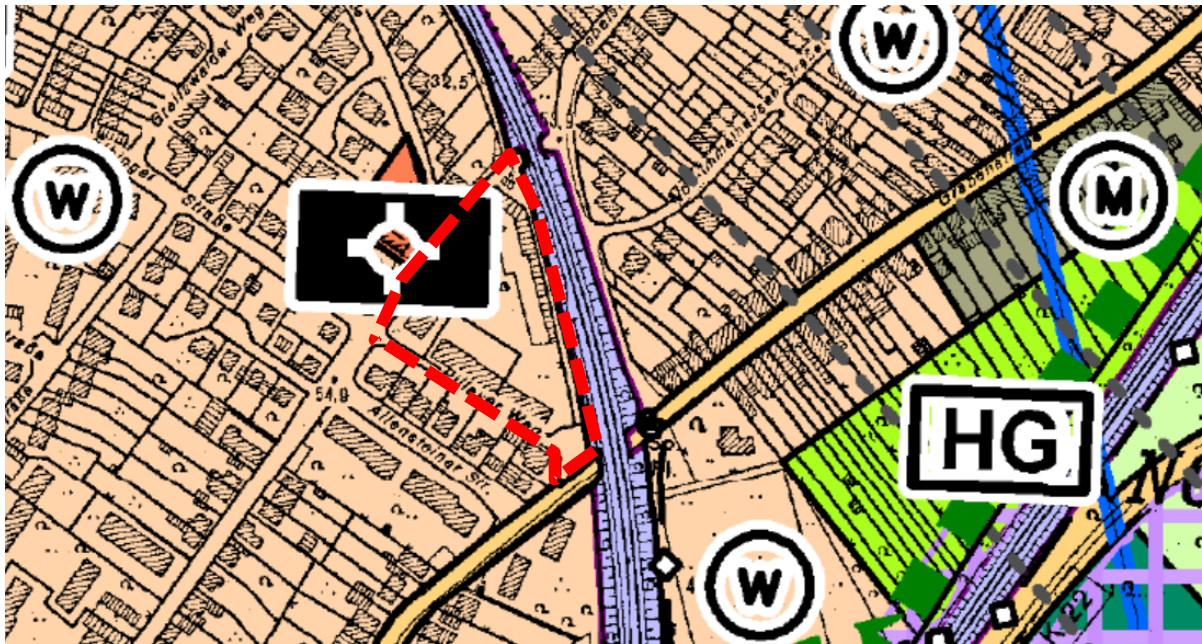


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich

4.4 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.

4.5 Landschaftsplan

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

4.6 Denkmalschutz

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

4.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 17 „Grevenbroich-Orken Nord“ aus dem Jahr 1962. Der Durchführungsplan setzt für das Plangebiet überwiegend ein Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest. Parallel zur Bahntrasse ist ein Weg mit einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zielsetzung der aus den 1960er Jahren stammenden Planung sind überholt und stimmen mit dem Realbestand teilweise nicht überein. Im Bereich des Pillauer Wegs und parallel zur Noithausener Straße sind weitere öffentliche Verkehrsflächen im Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die vorgesehene Planung lässt sich aus dem bestehenden Baurecht nicht entwickeln.

4.8 Stadtentwicklungskonzepte

Das Plangebiet liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes von Stadtentwicklungskonzepten der Stadt Grevenbroich.

5 Beschreibung des Bestandes

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsstrukturen des Ortsteils Orken und ist überwiegend durch aufgelockerten Wohnungsbau mit Gärten geprägt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt in der Regel zwischen zwei und drei Geschossen. Unmittelbar nördlich befindet sich der Standort eines evangelischen Gemeindezentrums. Das zu bebauende Grundstück hat einen dreieckigen Zuschnitt. Es wird begrenzt durch die Noithausener Straße und den Pillauer Weg sowie durch Bahnlinie Mönchengladbach – Köln.

Entlang der Straßen befinden sich im Bestand zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit Satteldächern. Die dritte Seite wird von einem Bahndamm im Osten begrenzt. Entlang des Bahndamms sind insgesamt 24 Garagen, zehn Stellplätze und ein Stellplatz für Fahrräder sowie eine Werkstatt entlang eines asphaltierten Erschließungsweges angeordnet. Die vorhandenen Stellplätze und Garagen dienen teilweise der Werkstatt. 14 Garagen sind an Nutzer der umliegenden Wohnungen vermietet. Weiterhin befinden sich entlang des Erschließungsweges Standorte für Abfall. Im Norden des Plangebietes befindet sich zudem eine von der GWG-Grevenbroich betriebene Trafostation. Der Innenbereich ist begrünt und mit mehreren Bäumen bestanden.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums von Grevenbroich im Ortsteil Orken, in ca. 1 km Entfernung zum Bahnhof Grevenbroich. Hier bestehen Verbindungen in Richtung Neuss/Düsseldorf und Bedburg (halbstündlich) sowie Mönchengladbach und Koblenz (stündlich). Desweiteren besteht durch die Buslinie 891 eine Anbindung an den Bahnhof Kapellen Wevelinghoven im Norden und Grevenbroich sowie Neurath im Süden (stündlich).

Für den Individualverkehr ist das Plangebiet über die Anschlussstelle 13 „Grevenbroich“ an die Autobahn A 46 an den überregionalen Verkehr angebunden. Die Autobahn befindet sich nur etwa 750 m Luftlinie nördlich vom Plangebiet und ist über die Fröbelstraße und die Straße Am Rittergut in 2,5 km erreichbar.

Die Bestandsgebäude werden über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Garagen sowie die Werkstatt und fünf Stellplätze im Innenbereich des Plangebietes werden über einen privaten asphaltierten Erschließungsweg, der über die Noithausener Straße im Norden zu erreichen ist, erschlossen. Weitere fünf Stellplätze und der Fahrradabstellplatz werden über den Wendehammer im Süden des Pillauer Wegs erschlossen.

Für die künftige Erschließung der neu geplanten Bebauung wird ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die möglichen Erschließungsvarianten und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen untersucht werden.

5.3 Freiraum/Grün

Im Innenbereich des Plangebietes befindet sich eine Scherrasenfläche mit verschiedenen Bäumen. Im Einzelnen sind dort drei Nadelbäume mit einem Umfang von 6 m bis 8 m sowie neun Laubbäume mit einem Kronendurchmesser zwischen 10 m und 16 m. Am Fuße der Bahndammböschung befinden sich weitere Bäume, die derzeit zum Teil von der Bahn gerodet werden. Baumgruppen befinden sich zudem in den Randbereichen im äußersten Norden und Süden des Plangebietes: sieben Laubbäume mit Kronendurchmessern von 2 m bis 8 m im Norden im Bereich der Trafostation sowie elf Laubbäume mit Kronendurchmessern von 10 m bis zu 14 m im Bereich des Wendehammers Pillauer Weg. Nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung Grevenbroich sind Bäume ab einem Stammumfang von 120 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt. Das trifft auf etwa 19 Bäume im Plangebiet zu. Von diesen Bäumen dürfen jedoch aufgrund der Ausnahmen gemäß § 6 der Satzung mindestens elf gefällt werden oder wurden bereits gefällt, da sie zu dicht an einem Wohngebäude, an Bahngleisen bzw. auf Stromversorgungsleitungen stehen. Eine Überprüfung der Baumgesundheit und eine Aktualisierung des Baumbestands soll im Laufe des Verfahrens vorgenommen werden. Das Plangebiet fällt topografisch von Norden in Richtung Süden um ca. 2 m ab. Südlich der Garagen befindet sich eine Aufschüttung.

Eine Artenschutzprüfung wird im Laufe des Verfahrens vorgenommen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über den Pillauer Weg und die Noithausener Straße an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. In beiden Straßen befinden sich jeweils ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal. Der Kanal der Noithausener Straße entwässert in Richtung Westen, die Kanäle im Pillauer Weg entwässern nach Süden in die unterhalb der Richard-Wagner-Straße gelegenen Kanälen.

Für den Anschluss des im rückwärtigen Bereich des Plangebietes geplanten Gebäudes an die Kanalisation wird ein Erschließungskonzept erstellt. Dabei soll durch die Planung von bspw. Dachbegrünungen dafür gesorgt werden, dass der Abfluss des Niederschlagswassers in den Kanal minimiert wird.

Am Fuße der Bahndammböschung verlaufen Fernmelde- und Stromkabel. Diese müssen ggf. im Zuge der Umsetzung der Planung neu verlegt werden. Weitere Versorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Straßen Pillauer Weg und Noithausener Straße. Die Versorgung des geplanten Gebäudekörpers soll durch den Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet werden.

5.5 Immissionen

Lärm

Aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Bahnlinie ist mit Verkehrslärmimmissionen aufgrund von Schienenverkehrslärm im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Im Rahmen einer im Vorfeld der Planung erstellten Schalltechnischen Voruntersuchung wurde festgestellt, dass Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Die Schalltechnische Voruntersuchung soll Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der aktuell vorliegenden Planung angepasst und konkretisiert werden.

Erschütterung

Aufgrund des geringen Abstandes der Bahntrasse zum Plangebiet ist darüberhinaus mit Erschütterungen im Bereich des geplanten Baukörpers durch den Bahnverkehr zu rechnen. Um die Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen zu ermitteln, wird ein Erschütterungsgutachten im Rahmen des Verfahrens erstellt werden.

Elektrizität

Um die Auswirkungen der angrenzenden Stromoberleitungen der Bahn auf die Wohnnutzung festzustellen, werden die Spannungen auf den Kabeln bei der deutschen Bahn angefragt und anschließend der Abstandserlass NRW und die 26. BImSchV für die Bemessung eines ausreichenden Abstandes zugrunde gelegt.

5.6 Grundwasser/Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt außerhalb einer Wasserschutzzone und befindet sich 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.

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für ein Hochwasserereignis seltener, mittlerer oder niedriger Wahrscheinlichkeit.

5.7 Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) steht im gesamten Plangebiet der Bodentyp L9404_L351, eine Parabraunerde an. Diese Böden weisen durch ihre Regelungs- und Pufferfunktion sowie durch ihre hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit eine Schutzwürdigkeit auf.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Bodengutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und ggf. zur Belastung des Bodens mit Altlasten erstellt. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind anthropogen überprägt.

5.8 Klimaschutz/Klimaanpassung

Durch die Planung werden bestehende Wohnungen erneuert und ein neuer Gebäuderiegel erstellt. Der neu geplante Gebäuderiegel befindet sich teilweise in einem Bereich der bereits versiegelt ist (Erschließungsweg, Stellplätze und Garagen sowie Werkstatt). Teilweise werden aber auch begrünte unversiegelte Gartenbereiche in Anspruch genommen. Dadurch steigt der Anteil der versiegelten Fläche. Pflanzen, die Treibhausgase wie CO₂ verwerten und Feinstaub binden, werden teilweise entfernt. Es ist jedoch geplant nach Möglichkeit auch Bäume und einen grünen Innenbereich zu erhalten sowie weitere Grünfestsetzungen zu treffen, um die Auswirkungen auf das lokale Klima so gering wie möglich zu gestalten. Insgesamt folgt die Planung dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da ein bereits genutztes

und gut erschlossenes Grundstück für die Bebauung verwendet wird und Außenbereich durch diese Bebauung geschont werden kann.

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. Das geltende Planungsrecht sieht bereits ein Wohngebiet 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.

6.2 Nutzungs-, Gestaltungs- und Freiraumkonzept

Durch die Planung soll der bestehende Wohnungsbau qualitativ aufgewertet und eine gewünschte Nachverdichtung des Quartiers herbeigeführt werden. Hierzu wird ein langgezogener Gebäudekörper parallel zur Bahnstrecke mit einer darunter gelegenen Tiefgarage konzipiert. Die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage wird derzeit noch geprüft.

Um einen ausreichenden Schutz vor den Lärmimmissionen der angrenzenden Bahnstrecke zu gewährleisten, ist der Gebäudekörper als ein begrüntes und gestaffeltes Terrassenhaus geplant, das als Schallschutzriegel fungiert und somit den Innenhof abschließt und aufwertet. Durch die Platzierung des neuen Baukörpers direkt am Fuß des Bahndammes wird der Erhalt einiger bestehender Bäume im Innenhof und im südlichen Bereich des Plangebiets ermöglicht. Durch die Stapelung nach oben immer kleiner werdenden Wohnungen (Wohnungsmix: 2 - 4 Zimmer-Wohnungen, ca. 55 m² bis ca. 95 m² Wohnfläche), entstehen unterschiedlich zurückversetzte begrünte Terrassen- und Balkonbereiche. Durch die Staffelung wird zudem die Belichtung des geschützten Innenhofes optimiert.

Durch Ausnutzung der vorhandenen Topografie kann ein Gebäudekörper mit vier Geschossebenen und Flachdach realisiert werden, der durch seine Höhe einen guten Schallschutz bietet, sich aber dennoch an die Höhen der Bestandsgebäude anlehnt.

Die Erschließung des Wohnriegels erfolgt über einen zurückversetzten Laubengang auf der Seite des Bahndamms. Die Orientierung der Wohnungen bzw. der Aufenthaltsräume erfolgt überwiegend zum grünen Innenhof hin.

Die ca. 32 geplanten neuen Wohneinheiten sollen über zwei, jeweils am Ende des Gebäudes befindliche Treppenhäuser und einen Aufzug barrierefrei erschlossen werden.

Durch zwei bauliche Rettungswege sollen versiegelte Flächen für Feuerwehraufstell- bzw. Anleiterflächen entfallen. Der geplante Laubengang wird abgerückt, so dass die Belichtung und Belüftung der Ostfassade optimiert wird, gleichzeitig entstehen vor den Wohnungen kleine private „Vorgartenzonen“ mit wohnungsnahen Kellerersatzräumen und Fahrradabstellflächen

so dass weitestgehend auf Kellerräume verzichtet werden kann. Das Untergeschoss bietet Raum für Waschmaschinen, Haustechnik und Stellplätze.

Angestrebtes Ziel für die Energieversorgung ist eine CO₂ neutrale Wärmeversorgung mit Anschluss an ein Nahwärmenetz für das ganze Quartier.

In einem zweiten Bauabschnitt sollen die Bestandswohnungen saniert und mit einem vorgestellten Balkon, auf der Seite des Innenbereichs ausgestattet werden. Weitere Überlegungen hinsichtlich eines dritten Bauabschnittes beinhalten eine bauliche Schließung der nördlichen Spitze in Form einer baulichen Ergänzung der Bestandsbebauung und einer Verbindung mit dem Neubaukörper über Brücken bzw. Laubengänge.

7 Planungsinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Pillauer Wegs vorgesehen. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und zum Anpflanzen und Erhalt von Grün getroffen werden.

8 Planungsstatistik

	Flächengröße
WA	ca. 7.740 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.260 m ²
Geltungsbereich	ca. 9.000 m²

9 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 233 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. 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 weiteren Verfahren ergänzt.

10 Kosten, Bodenordnung

Die Kosten der Bauleitplanung werden vom Investor (Grevenbroicher Bauverein) 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.