

Begründung zum Bebauungsplan N 37 „Sportstraße/Ackerstraße“ – Neukirchen

hier: erneute Offenlage

Dem Bebauungsplan Nr. N 37 „Sportstraße/Ackerstraße“ wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Grevenbroicher Ortsteil Neukirchen.

Es liegt in einem Blockinnenbereich und wird im Nordosten durch die Bebauung an der Brunnenstraße, im Osten durch die Bebauung am Jakobusplatz, im Süden durch die Bebauung entlang der Hülchrather Straße, im Westen durch die Bebauung an der Sportstraße und im Nordwesten durch die Bebauung an der Ackerstraße begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neukirchen, Flur 36 und umfasst die Flurstücke 188, 114, 8, 9, 88, 90, 193 und 199.

Das Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan N 37 „Sportstraße/Ackerstraße“ wird in Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

3. Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des N 37 liegt in einem Blockinnenbereich. Die in Teilbereichen offene und geschlossene Blockrandbebauung ist in der Regel 2-geschossig und weist Satteldächer auf. An der Hülchrather Straße und am Jakobusplatz (Dorfmitte mit Kirche, Pfarrheim, Kindergarten, Schule und Gewerbe) findet man eher gemischte Nutzungsstrukturen mit den zentralen Einrichtungen des Ortsteiles. An der Acker- und Brunnenstraße wird vornehmlich gewohnt. Hier befinden sich noch Bauplätze. Die teils aus der Vorkriegszeit stammende Bebauung zeichnet sich durch rückwärtige Anbauten oder hofartige Strukturen aus, welche auf eine ehemals landwirtschaftliche Nutzung hindeuten. Lediglich ein aktiver Landwirt hat seine Hofstelle am Jakobusplatz. In Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Rheinland – Kreisstelle Neuss (Schreiben vom 02.06.1999) und der Landwirtschaftskammer Rheinland – Bauberatung Niederrhein (Schreiben vom 21.05.1999) wird zur Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstelle ein Radius von 50 m von der neu konzipierten Wohnbebauung frei gehalten. Die dorftypischen, zu großen Teilen tiefen Gartenparzellen werden durch die Planung nicht angetastet, über einen Straßenseitig die Option einer Erweiterung der Bauflächen offengehalten. Zur Disposition stehen Brachen, Weide- und Wiesenflächen von teilweise hoher ökologischer Wertigkeit und diverse Gehölzstrukturen. Die vorhandenen Baumbestände wie Blutbuche, Walnuss oder Ahorn werden durch die Planung nicht berührt auch wenn sie in Teilen abgängig sind (Baumfäule, Stammschäden).

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Grünflächen im Blockinnenbereich werden seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Ihre Eigentümer haben gegenüber der Stadt die Bereitschaft gezeigt, die Flächen für

eine Nutzungsänderung zur Verfügung zu stellen. Der Erhalt einer der letzten ökologisch wertvollen Flächen in Neukirchen als ein „Trittsteinbiotop“ ist nicht im Sinne der Anwohner. Hier soll an zentraler Stelle – Dorfmitte – Wohnraum geschaffen werden, womit der rasanten Bevölkerungsentwicklung Neukirchens - die vor allem durch Zuzüge aus den Bereichen Neuss und Düsseldorf zu erklären ist – entsprochen.

Für eine Bebauung des Geländes spricht die zentrale Lage zur Dorfmitte und die Nähe und das unmittelbare Gegenüber zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie Kirche, Kindergarten Schule, Geschäfte der Nahversorgung, sowie die anhaltende Nachfrage nach möglichst kostengünstigem Wohnraum. Eine Innenverdichtung an dieser zentralen Stelle trägt das Kernziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Eine Verdichtung im Zentrum bedeutet gleichzeitig immer auch ein Schutz des Außenbereichs vor weiterer Versiegelung.

Mit der Ausweisung von Einfamilienhäusern wird einer gerade bei diesen Wohnformen anhaltenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Innenverdichtung und großzügige Grundstücke. Durch gezielte Platzierung der Baufenster und Lage der Erschließungsstraßen kann teilweise auf wertvolle Gehölze und Bäume Rücksicht genommen und deren Überleben gesichert werden. Ein ruhiges, naturnahes Wohnen wird durch Einhalten von Abständen zu Emissionen wie Betriebsgeräusche oder Verkehrslärm erreicht. Durch den Baulückenschluss am Blockrand können die intimeren Binnenbereiche geschützt werden. Mit der Aufstellung des N 37 verfolgt die Stadt Planungsziele nach § 1 (5) BauGB indem sie die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ sichert und die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ befriedigt. Durch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen und Regenwasserbeseitigung wird den umweltschützenden Belangen Rechnung getragen.

5. Bebauungskonzeption

Mit der Neuaufstellung des N 37 soll eine innerdörfliche Verdichtung mit dem Schwerpunkt Wohnbebauung erreicht werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere, offene Einfamilienhausbebauung vor, die dem naturnahen Binnencharakter des Plangebietes entspricht. Durch den Baulückenschluss an der Ackerstraße könnten 2-3 Wohnhäuser geschaffen werden. Ergänzt wird das Programm durch 9 Einfamilienhäusern, was bei einer Belegung von einer WE/Haus eine Gesamtzahl von 11-12 Wohneinheiten ausmacht.

Erschließung

Die Blockrandbebauung ist bereits an die umgebenden Straßen angeschlossen. Die künftige Nutzung der Grünflächen im Blockinnenbereich soll über einen neuen Wohnweg erfolgen, der an die Sportstraße angebunden wird. Da über diesen Anliegerweg nur ca. 9 Wohneinheiten angegliedert werden müssen, wird ein 5,50 Meter schmaler Ausbau im Mischungsprinzip konzipiert. Die Straße soll den Charakter einer Spielstraße erhalten. Öffentlichen Stellplätze werden in der Straßenausbauplanung entsprechend berücksichtigt. Eine Wendeanlage mit $r=6,0$ gibt auch 3-achsigen Müllfahrzeugen eine Wendemöglichkeit. Von der Wendeanlage gehen zwei 4 Meter breite Wohnwege ab, von denen der östliche eine Erweiterungsmöglichkeit und Nachverdichtung außerhalb des Plangebietes bietet.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevenbroich wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt,

dass im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wird damit begründet, dass zum einen die beabsichtigte Bebauung mit ihrem vorwiegenden Wohncharakter zu schützen ist und nicht durch störende Nutzungen und zusätzliche Verkehre und Emissionen beeinträchtigt werden soll, zum anderen flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe eine Entwicklung der Wohnbebauung und Befriedigung der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum an dieser zentralen Stelle entgegenstehen würden. Der dorfkologisch wertvolle Binnenraum kann so vor zusätzlichen Belastungen geschützt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse an dem vorherrschenden Gebietscharakter und an der speziellen Binnensituation. Im WA wird daher bei einer 1-geschossigen Bebauung eine GRZ von 0.4 und eine GFZ von 0.6 festgesetzt. Zur Auflockerung der Baustruktur im Blockinnenbereich wird eine offene Bebauung festgesetzt. Am Blockrand orientiert sich die Bauweise an den vorhandenen Strukturen.

Um den Bedarf an Einfamilienhäusern an dieser Stelle zu sichern und eine zu hohe Verdichtung zu verhindern, wird im WA die Zahl der Wohneinheiten pro Haus auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung unterstreicht den Gedanken einer schonenden Nachverdichtung, die nicht zur Belastung der ansässigen Bevölkerung werden soll. Durch eine aufgelockerte Bebauung, mit beschränkter Zahl der Wohneinheiten, mit einer sparsamen Erschließung und einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen, die zu nicht überschaubaren Engpässen führt, können ökologische und nachhaltige Ziele verfolgt, die Bevölkerung vor Immissionen geschützt und so eine diesen Gedanken widersprechende Entwicklung in Richtung Mehrfamilienhäuser verhindert werden.

Im Rahmen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll den Eigentümern der Einsatz aktiver und passiver Solarenergiegewinnung ermöglicht werden. Im Falle einer passiven Energiegewinnung durch Glasvorbauten wie Wintergärten etc. räumt der Bebauungsplan eine flexiblere Handhabung der Baugrenze ein, die im Einzelfall bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30qm überschritten werden kann, soweit der solarenergetische Nachweis geführt wird.

6. Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 12 Wohneinheiten. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 privaten Stellplatz pro Wohneinheit sind 12 Stellplätze in Form von Garagen/Stellplätzen vorgesehen. Da es sich um freistehenden Einfamilienhäuser handelt ist im seitlichen Bauwich auch Raum für einen zweiten Stellplatz. Um der allgemeinen Parkraumnot Einhalt zu gebieten, sind die Garagen/Stellplätze in einem Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So können Besucher auf dem Grundstück parken, ohne den Straßenraum zu verengen. Zusätzliche öffentliche Stellplätze werden bei der Straßenausbauplanung im Straßenraum vorgesehen.

Insgesamt könnten auf jedem Einfamilienhausgrundstück 4 PKW im Bauwich abgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze und Garagen nur im seitlichen Bauwich zulässig sind. Somit werden die Vorgärten vor zu starker Versiegelung geschützt.

Um die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, sind Stellplätze und Garagenzufahrten zudem mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hierdurch wird erreicht, dass die Nieder-

schlagswässer nicht auf den befestigten Fahrbahnen entwässert werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Dachneigung, Dachform, Dachaufbauten, Dachüberstände sowie Einfriedungen haben zum Ziel - zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen - die neuentstehende Bausubstanz an die bestehende Baustruktur mit ihrer ortstypischen Architektur anzupassen und einen harmonischen und homogenen Gesamteindruck zu erhalten.

8. Kompensationsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes N 37 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäude bzw. Straßenverkehrsflächen zu erwarten.

Derzeit zeichnet sich der Planbereich durch Grünstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit aus. Etwa ein Drittel der Fläche ist als strukturarmer Zier- oder Nutzgarten angelegt, ein weiteres Drittel wird als Intensivgrünland genutzt, das restliche Drittel ist seit einigen Jahren brachgefallen. Hier haben sich Birken angesiedelt. Der teils alte Baumbestand im Süden des Gebietes wird durch die Planung nicht angetastet und daher nicht näher betrachtet. Die Obstgehölze auf den Baulücken an der Ackerstraße sind teilweise abgängig. Es handelt sich hierbei um Birn- und Apfelbäume. Dieser Bereich ist mit einem Baufenster überlagert.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Privatgrundstücken ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Weiterhin wird auf den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein 2,0 Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem eine Strauchhecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen ist. Die Hecke dient neben einer Strukturierung der Gärten der ökologischen Aufwertung der eher strukturarmen Gärten, da sie Vernetzungsfunktionen übernimmt und einen Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bietet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Methode der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" der Landesregierung NRW. Jedoch wurde die Hecke aus oben genannten Gründen mit 3 Punkten bewertet. Demnach stehen 27175 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes 11072 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff incl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es liegt somit ein 41%iger Ausgleich vor.

Trotz der vorgesehenen Flächenausweisungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den vorgesehenen Möglichkeiten zur oberflächennahen Regenwasserversickerung über die belebte Bodenschicht kann der entstehende Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die ökologische Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ergab ein Defizit von 16103 Punkten.

Der Ausgleich, der nicht im Plangebiet erfolgen kann, erfolgt im in Aufstellung befindlichen Ausgleichsbauungsplan W 41 „Tribünenweg“. Bei der Fläche am Tribünenweg handelt es sich um eine städtische Parzelle (Gemarkung Wevelinghoven, Flur 22, Parzellen 152/153), so dass auch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gesichert ist.

Die in Anspruch zu nehmende Fläche am Tribünenweg wird derzeit als Acker mit einem Grundwert von 2 Punkten genutzt. Als Ausgleich soll die Fläche aufgeforstet werden, wodurch ihr Biotopwert auf 6 Punkte steigt. Bei einem Defizit von 16103 Punkten macht das einen Flächenbedarf von 4026 m² aus.

Der öffentlichen Verkehrsfläche werden 11% also 443 m² zugeordnet. Den privaten Bauflächen werden anteilig 89 % also 3583 m² zugeordnet.

9. Immissionsschutz

Die neue Wohnbebauung liegt in einem ausreichenden Abstand zur derzeit landwirtschaftlich genutzten Hofstelle. In Absprache mit den zuständigen Fachbehörden wurde um den Ort der Emission ein 50 Meter Radius gelegt, der von weiterer Wohnbebauung freizuhalten ist. Das neue WA mit seiner dem Gebiet angepassten Störempfindlichkeit steht künftig nicht im Konflikt mit den wohn- und mischgebietstypischen Gewerbebetrieben, die sich im näheren Umfeld angesiedelt haben.

Verkehrsemissionen von der K 33 sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da die Binnenflächen durch den Blockrand geschützt sind. Durch die vorhandene Ortslage ist die Geschwindigkeit der Straßenverkehrs auf 50 km/h gedrosselt und durch die Kurvensituation und die darauf folgende Ampelanlage zusätzlich reduziert.

10. Ver- und Entsorgung

Da das Kanalnetz Neukirchens derzeit überlastet ist, kann nur das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser muss vorort versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens muss gutachterlich nachgewiesen werden.

11. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Eigentumsverhältnisse durch die Neuplanung nicht gewahrt bleiben, ist im Plangebiet eine Umlegung gemäß § 46 BauGB erforderlich.

13. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan N 37 wurde aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt, der gemäß § 20 LPlG mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt ist, entwickelt.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. N 37 „Sportstraße/Ackerstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

- Innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur im seitlichen Bauwich zulässig.
- Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß den §§ 16 bis 21a BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Für das Erdgeschoss wird eine max. Fußbodenhöhe von 0,5m über dem nachfolgend beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens anzusehen.

Bezugspunkt ist die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt zu nehmen. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe gemäß Straßenausbauplan.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.
- Auf den Privatgrundstücken ist zur Grundstückseingrünung eine Fläche von 2,0 Meter Tiefe umgrenzt, die dem Anpflanzen von einer Strauchhecke dient. Die Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste lückenlos durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Rohbauabnahme auszuführen. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Als Ausgleichsmaßnahme ist je Privatgrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:

Obstbäume: Äpfel, Birnen, Zwetschen, Kirschen

Bäume: Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche

Heister: Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Erle

Sträucher: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel.

Die Bepflanzung muss mindestens folgende Qualitäten aufweisen:

- Hochstämme: 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Heister: 2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm
- Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a

Die 4026 m² große Teilfläche der Gemarkung Wevelinghoven, Parzellen 152/153, Flur 22 [Tribünenweg] dient als Ausgleich für die Eingriffe im Planbereich des N 37. Der öffentlichen Verkehrsfläche werden 11 % also 443 m² zugeordnet. Den privaten Bauflächen werden anteilig 89 % also 3583 m² zugeordnet. Die Ausgleichsfläche für die privaten Bauflächen wird anteilig den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet auf denen Eingriffe erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 86 BauONW in der Fassung vom 07.03.1995

Dächer

Dachform

Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächern mit versetzter Satteldachfläche festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Dachneigungen

Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 30 bis 40 Grad festgesetzt.

Dachaufbauten

- Als Dachaufbauten sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig.
- Die Summe der Breiten aller Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Die max. Breite einer einzelnen Dachgaube wird mit 1,80 m festgesetzt.
- Zwischen zwei Dachgauben und zu den seitlichen Traufen ist eine Dachfläche in einer Breite von mind. 1,50 m als Abstand einzuhalten.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Gebäudebreite

Die Mindestbreite der Wohngebäude wird auf 6,00 m festgesetzt.

Hinweise

Garagen sind unter Einhaltung von 5,00m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

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

Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.