

Dem Bebauungsplan 1. Änderung Nr. G 170 Teilbereich B „Neurather Straße“ wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Grevenbroicher Ortsteil Allrath, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes G 170 B.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Allrath, Flur 9 und umfasst Teile der Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 280 sowie 177-186 fortlaufend.

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 1. Änderung G 170 Teilbereich B „Neurather Straße“ wird in Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

3. Derzeitige Nutzung/vorhandenes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 1. Änderung G 170 Teilbereich B befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan G 170 B. Dieser liegt an der Neurather Straße im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan G 170 Teilbereich A. Im Norden grenzt das Plangebiet des rechtskräftigen G 170 B an den Altort, der im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt ist und im Süden an ein allgemeines Wohngebiet. Im Osten stößt das Plangebiet auf den Krahwinkelsweg, der den Ortsrand Allraths definiert. In der Umgebung findet man zum größten Teil 2-geschossige Wohnhäuser in Form von Einfamilienhäusern.

Derzeit wird der Planbereich zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche – Ackerfläche - genutzt. An der Bongarder Straße liegen bereits bebaute Einfamilienhausgrundstücke mit ihren Hausgärten.

Der rechtskräftige G 170 B setzt für den Änderungsbereich öffentliche Verkehrsflächen mit anliegenden Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern fest. Eine neu konzipierte Ringstraße wird über einen Anliegerweg an die Bongarder Straße angebunden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ein kleiner Teilbereich des rechtskräftigen G 170 B, der bisher wegen des anhaltenden Umlegungsverfahrens noch nicht umgesetzt worden ist, soll an die Bedürfnisse und nachträglich geäußerten Anregungen der Anwohner angepasst werden. Hauptmotiv der Änderung ist der im G 170 B als öffentliche Straße festgesetzte ehemaliger Privatweg, der ausgehend von der

Bongarder Straße die rückwärtigen Gärten und Garagen der Grundstücke entlang der Neurather Straße erschließt. 117

Um künftig ungewollte Durchgangsverkehre auszuschließen, soll die Ringstraße unterbrochen und durch 2 Sackgassen ersetzt sowie der ehemalige Privatweg wieder als solcher festgesetzt werden. Diese verkehrliche Änderung bedingt Verschiebungen in den Baufenstern und in der Lage der Gemeinschaftsstellplätze.

5. Bebauungskonzeption

Mit der Aufstellung des G 170 Teilbereich B sollte eine innerdörfliche Verdichtung mit dem Schwerpunkt Wohnbebauung erreicht werden. Durch die 1. Änderung wird nur das Straßengerüst modifiziert und die Lage der Baufenster leicht verändert. Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin Wohnbebauung in Form von Hausgruppen und lockere, offene Einfamilienhausbebauung als Doppelhäuser und freistehenden Einfamilienhäuser vor. Im Bereich der 1. Änderung liegen 12 Wohnhäuser – ein Wohnhaus weniger als im Ursprungsplan G 170 B.

Erschließung

Das Ursprungskonzept sah eine Ringstraße im Binnenbereich des G 170 B vor, die über 2 Straßenstiche an die Bongarder Straße angebunden werden sollte. Da künftig die ursprüngliche Privatstraße im Rücken der Altbebauung entlang der Neurather Straße wieder als solche festgesetzt werden soll, muss die Ringstraße unterbrochen werden. Zur Erschließung der geplanten Bebauung dienen künftig 2 Straßenstiche, die in einer Sackgasse enden.

Für die Straßenstiche wird ein 5,5 Meter breiter Ausbau im Mischungsprinzip konzipiert. Die Straßen im Plangebiet sollen den Charakter einer Spielstraße erhalten.

Anmerkung: Für die 1. Änderung des G 170 Teil B gelten uneingeschränkt die textlichen Festsetzungen und Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan G 170 Teil B.

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 einer Entwicklung der Wohnbebauung und Befriedigung der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum an dieser zentralen Stelle entgegenstehen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse an dem vorherrschenden Gebietscharakter. Im WA wird daher bei einer 2-geschossigen Bebauung eine GRZ von 0.4 und eine GFZ von 0.8 festgesetzt. Zur Auflockerung der Baustruktur im Blockinnenbereich wird eine offene Bebauung festgesetzt.

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. 118

6. Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung G 170 Teilbereich B entstehen ca. 12 Wohneinheiten. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 privaten Stellplatz pro Wohneinheit sind 12 Stellplätze in Form von Garagen/Stellplätzen vorgesehen und jeweils im Bauantrag nachzuweisen. Der Hausgruppe werden die Stellplätze zugeordnet; Einzel- und Doppelhäuser haben im Bauwuch ausreichend Platz für bis zu zwei Stellplätze. Garagen/Stellplätze sind in einem Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Da die Gemeinschaftsstellplätze der Hausgruppe teilweise unmittelbar an den Straßenraum grenzen und damit Zweitwagen oder Besucher nicht im Einfahrtsbereich parken können, wird den Reihenhäusern jeweils ein zweiter Stellplatz zugeordnet. So kann die allgemeine Parkraumnot eingegrenzt werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie im Vorgartenbereich nicht 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 Niederschlagswässer 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes G 170 Teilbereich B ist im Vergleich zur Ursprungbebauungsplan kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäude bzw. Straßenverkehrsflächen zu erwarten, da die versiegelten Flächen reduziert werden. Gegenüber dem Ursprungbebauungsplan nehmen die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen sogar weniger Raum ein.

Der Ausgleich wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum G 170 Teil behandelt und dem Ausgleichsbebauungsplan W 41 am Tribünenweg in Form einer textlichen

Festsetzung zugeordnet. Die Festsetzungen gelten auch für diesen Änderungsplan. 114

Zur faunistischen und floralen Anreicherung des Änderungsbereiches ist auf den Privatgrundstücken ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Weiterhin wird auf den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein 1,5 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 erfolgte bei der Aufstellung des G 170 B 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 standen 47796 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes 43417 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff incl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es lag somit ein 91%iger Ausgleich vor.

Die ökologische Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ergab ein Defizit von 4379 Punkten.

Der Ausgleich, der nicht im Plangebiet des G 170 B erfolgen kann, erfolgt im in Aufstellung befindlichen Ausgleichsbebauungsplan 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 4379 Punkten macht das einen Flächenbedarf von 1095 m² aus.

Der öffentlichen Verkehrsfläche werden 14% also 153 m² zugeordnet. Den privaten Bauflächen werden anteilig 86 % also 924 m² zugeordnet.

9. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird in einem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann durch den in der Neurater Straße liegenden Mischkanal aufgenommen werden, das Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken an der südlichen Gebietsgrenze eingeleitet. Evtl. muss das Rückhaltevolumen des Regenrückhaltebeckens vergrößert bzw. ein weiteres Regenrückhaltebecken gebaut werden. Der zuständige Fachbereich wird das Becken entsprechend dimensionieren und die Lage im Ortsrandbereich festlegen.

10. Altlasten/Boden

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten können. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Aus diesem Grund wird das Plangebiet als Fläche gekenn-

zeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

120

11. Grundwasser

Das Plangebiet innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Aussage des Landesoberbergamtes werden sich nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Eigentumsverhältnisse durch die Neuplanung nicht gewahrt bleiben, ist im Plangebiet des G 170 B und damit auch im Änderungsbereich der 1. Änderung des G 170 Teil B eine Umlegung gemäß § 46 BauGB erforderlich.

13. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan G 170 Teilbereich B sowie diese 1. Änderung wurden aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt, der gemäß § 20 LPlG mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt ist, entwickelt.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1. Änderung G 170 Teilbereich B „Neurather Straße“

Es gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des G 170 Teilbereich B.

zusätzlicher Hinweis zur Bodentragfähigkeit:

Das Plangebiet weist Böden auf, die humoses Material enthalten können. Aus diesem Grund könnten selbst bei gleichmäßiger Belastung des Bodens unterschiedliche Setzungen auftreten, weshalb das Gebiet gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet wird, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.