



Bebauungsplan 2. Änderung N 35 „Am Jägerhof“ – Ortsteil Neukirchen (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

**STADT
GREVENBROICH**
Bundeshauptstadt der Energie

Dem Bebauungsplan 2. Änderung N 35 „Am Jägerhof“ im Ortsteil Neukirchen wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) folgende Begründung beigegeben:

0. Bisherige Planungen

Der Ursprungsbebauungsplan N 35 hat Rechtskraft seit dem 10.12.1998. Mit der Aufstellung des N 35 sollte einer anhaltenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen werden. Dies wurde mit der Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern sowie einigen Hausgruppen erreicht.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet wurde eine Umlegung durchgeführt, die im September 2009 mit Bekanntmachung in der Rathauszeitung abgeschlossen wurde.

In der Zwischenzeit wurde die Erschließungsplanung erstellt. Sie zeigt, dass die künftigen Straßen im Plangebiet bis zu zwei Meter über der heutigen Ackerflur liegen. Dies könnte zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen und entwässerungstechnische Probleme für die Bauherren aufwerfen. Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Grevenbroich beschlossen, die Höhenlage im Baugebiet neu zu definieren.

Mit der 2. Änderung wird lediglich eine textliche Festsetzung in Bezug auf die Höhenlage im Sinne des § 9 (3) BauGB ergänzt, wodurch die Grundzüge der Planung weder berührt noch geändert werden. In die Planzeichnung werden die Straßenausbauhöhen übernommen.

Da sich die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption und Austarierung der unterschiedlichen Interessen (Abwägungsergebnisse) durch den textlichen Zusatz nicht ändern, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 35 gelten für den Bereich der 2. Änderung weiter.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hülchrath, westlich der L 142.

Es wird im Westen von der Jahnstraße, im Norden von einem die Jahnstraße mit der L 142 verbindenden Wirtschaftsweg. Im Osten von der L 142 und im Süden von der seitlichen Grenze der Parzelle 420, von den hinteren Grenzen der Parzellen 408, 410, 390, 389, 479, 480 und von der seitlichen Grenze der Parzelle 257 begrenzt.

Das Änderungs- und Ergänzungsgebiet ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,3 ha.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/übergeordnete Planungen

Der gültige neue Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich 2006 – 2020 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

An das Plangebiet grenzt der Landschaftsplan Neuss des Rhein-Kreises Neuss. Dieser formuliert für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

3. Stand der Planung

Der Bebauungsplan N 35 ist rechtskräftig, eine Umlegung ist im Gebiet erfolgt. Die vormals weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zur Zeit erschlossen. Der Kanal ist verlegt, die Baustraße wird hergestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Bei der Planung des Entwässerungs- und Straßennetzes für das Baugebiet N 35 hat sich herausgestellt, dass für eine optimierte Entwässerung die künftigen Straßen im Neubaugebiet bis zu 1,5 m über der heutigen Feldflur liegen werden. Dies hat seine Ursache in der Höhenlage der Entwässerungskanäle im Bestand, an die im Bereich der Straße „Am Jägerhof“ angeschlossen werden muss. Da der Einsatz von Abwasserpumpen zur Überwindung von Höhendifferenzen von Seiten der Wirtschaftsbetriebe Grevenbroich GmbH nicht empfohlen werden, muss zur Einhaltung eines Mindestgefälles das künftige Straßenniveau angehoben werden.

Dies hat zur Folge, dass künftige Baukörper bis zu 1,5 m unter Straßenniveau liegen könnten, falls Bauherren das Grundstücksniveau nicht an die Höhenlage der Verkehrsflächen anheben.

Dies wirft mehrere Problemfelder auf:

- Zunächst wird der **Zugang zu den öffentlichen Verkehrsflächen** erschwert, da innerhalb eines etwa 3,0 m tiefen Vorgartenbereichs bis zu 1,5 m Höhendifferenz überwunden werden müssten. Dies gilt auch für die Garagenzufahrten.
- Weiterhin würden die Hausanschlüsse in Bezug auf die Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum zu niedrig liegen. Baukörper, die in einer Mulde liegen, sind bei Starkregenereignissen nur mit erheblichem Aufwand vor Überschwemmungen zu schützen. Eine **Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse** im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB ist damit nicht auszuschließen.
- Nicht zuletzt wäre auch das **Ortsbild** gefährdet, da die bisherigen Festsetzungen keine Regelungen über das Aufschütten von Gelände beinhalten. So ist es derzeit vorstellbar, dass Bauherren ihr Grundstück unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher und nachbarschützender Vorschriften anfüllen, andere jedoch am Ursprungsgelände bei der Planung und Umsetzung festhalten. Solche möglichen Höhenversprünge zwischen benachbarten Häusern könnten zu einem sehr heterogenen und unruhigen Ortsbild führen. Diese Gefahr steht im Gegensatz zu einem elementaren Grundsatz der Bauleitplanung, der besagt, dass es gem. § 1 (5) BauGB Aufgabe der Gemeinde ist, die Gestalt des Ortsbildes zu erhalten.

Aus diesen Gründe hat der Rat der Stadt Grevenbroich beschlossen, die Konsequenzen aus der erheblich veränderten Höhenlage im Baugebiet durch die Festsetzung einer neuen Be-

zugshöhe bzw. Höhenlagefestsetzung gem. § 9 (3) zu begegnen.

Diese städtebaulich begründete Bebauungsplanänderung hat jedoch auch Konsequenzen für anstehende Baugenehmigungsverfahren. Somit sind Geländemodellierungen über 1,0 m hinaus ohne Nachbarzustimmung zulässig; des weiteren sind die Abstandsflächen für die künftigen Hochbauten im Sinne des § 2 (4) LBauO NRW von der im Bebauungsplan neu definierten Höhenlage zu berechnen.

5. Bebauungskonzeption

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Ursprungsbebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Der Bebauungsplan enthält jedoch keine Festsetzung zur Geländehöhe, die durch die künftige Erschließung in einem erheblichen Maß verändert wird.

Hierzu wird folgende Festsetzung gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NRW und § 9 (1) Nr. 10 und 22 BauGB gewählt:

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW für die überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgärten, Stellplätze und Garagen und deren Zuwegung gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche am Bezugspunkt, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgärten, Stellplätze und Garagen und deren Zuwegung sind mindestens auf den Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße anzuheben.

Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten, anbaufähigen Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und vorgelagerter Straßenbegrenzungslinie.

Als relevante Ausbauhöhen sind die dem Schnittpunkt rechts und links am nächsten zugeordneten Höhenpunkte heranzuziehen.

Der grundstücksbezogene relevante Bezugspunkt über NHN ist an dem Schnittpunkt von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.

Zur Sicherung gesunder Lebensbedingungen und im Sinne des Hochwasserschutzes werden die Festsetzungen durch folgenden Hinweis ergänzt:

Hinweis:

Hauseigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20 cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

6. weitere Festsetzungen und Hinweise

Es gelten alle Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes N 35. Außerdem finden Hinweise zur Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser, zur Behandlung des Oberbodens, zum Einbau bodenfremder Stoffe, zur Bodenversiegelung, zur Oberfläche von privaten Stellplatzanlagen, zur Erdbebenzone, zum Grundwasseranstieg sowie zu möglichen Kampfmitteln Berücksichtigung.

7. Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

Durch die 2. Änderung entstehen der Stadt Grevenbroich keine weiteren Kosten.

03.02.2011