

**Bebauungsplan G 235 - "Zwischen Gerberstraße  
und Erfth" – Ortsteil Grevenbroich**



---

Begründung zur Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 (1) BauGB

**Stadt  
Grevenbroich**

**Bebauungsplan G 235  
„Zwischen Gerberstraße und Erfth“**

**Erläuterungen zur Planaufstellung**

Planungsstand: Juni 2023

Dem Bebauungsplan G 235 „Zwischen Gerberstraße und Erft“ – Ortsteil Grevenbroich – wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) folgende Begründung beigegeben:

## **1. Geltungsbereich / Anlass und Ziel der Planung**

Der B-Plan G 235 „Zwischen Gerberstraße und Erft“ soll einen Teil des seit dem 15.03.1984 rechtsverbindlichen B-Planes G 89 überplanen, um eine rechtssichere Privatgartennutzung durch das von ihm veranlasste Außerkrafttreten der Landschaftsschutzgebietsgrenze zukünftig zu ermöglichen. Gleichzeitig soll er festsetzen, welche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der nicht als Hausgärten vorgesehenen, im LSG verbleibenden Flächen vorzusehen sind.

Er umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Grevenbroich folgende Flurstücke:

An der Feilenhauerstraße liegen die Flurstücke 824 – 828, 395, 397 – 410, 816 (Teil) und 345, an der Gerberstraße die Flurstücke 346 – 357, 614, 359 – 366 sowie 615.

Die Grenze des LSG 6.2.2.1/VI verläuft im Süden des Plangebiets direkt hinter der gartenseitigen Front der aufstehenden Wohngebäude, im Norden mit ca. 10 m Abstand. Diese Grenze wurde seinerzeit in den B-Plan G 89 (Rechtskraft 15.03.1984) nachrichtlich übernommen. Das bedeutet, dass die zu den Wohngebäuden gehörenden Gärten teilweise nicht als üblicher Privatgarten genutzt werden können. Im LSG bereits aufstehende Gartenhäuser u.ä. sind somit womöglich nicht nur formell, sondern vor allem auch materiell illegal; neue können nicht genehmigt werden.

Der Rhein-Kreis Neuss als Untere Naturschutzbehörde teilt hierzu mit, dass er seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Darstellung der Wohnbaufläche, die die Privatgärten nahezu überall in ihrer vollen Tiefe umfasst, nicht widersprochen hat. Das war auch insoweit für das LSG solange unschädlich, bis dessen Festsetzungen mit Inkrafttreten eines verbindliches Recht setzenden Bebauungsplanes außer Kraft treten. Der G 89 hat aber die Grenze des LSG, nicht die der Wohnbaufläche des FNP übernommen, ist also mit dem Landschaftsplan kongruent.

Diese rechtlich unbefriedigende Situation soll dadurch geheilt werden, dass die im G 89 festgesetzte Wohnbaufläche mit diesem B-Plan G 235 auf das im FNP dargestellte Maß vergrößert werden soll. Für diesen Fall tritt die Grenze des Landschaftsplanes hinter die Festsetzungen des B-Planes zurück.

## **2. Wahl des Planverfahrens**

Der G 235 sieht eine grundlegende Änderung des G 89 vor, indem die förmlich festgesetzte Wohnbaufläche um die tatsächlich als Hausgarten genutzten Bereiche vergrößert wird. Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist mit dem G 235 jedoch nicht vorgesehen. Abgesehen von der Anpassung der Wohnbaufläche an das im FNP dargestellte Maß sollen die Festsetzungen des G 89 hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung übernommen werden.

Diese Planung bereitet kein einer Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegendes Vorhaben vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch diese Planung Natura 2000-Gebiete betroffen sind. Pflichten gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (Gebietstrennung als Schutz vor schweren Havarien) bestehen nicht, da der räumliche Abstand zu Störfallbetrieben groß genug ist.

Die Planung vollzieht lediglich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes rechtsverbindlich nach; sie läuft der städtebaulichen Konzeption des G 89 nicht zuwider.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Grevenbroich folgende Flurstücke: An der Feilenhauerstraße liegen die Flurstücke 824 – 828, 395, 397 – 410, 816 (Teil) und 345, an der Gerberstraße die Flurstücke 346 – 357, 614, 359 – 366 sowie 615.

### **4. Planungsrechtliche Situation**

#### **a. Landes- und Regionalplanung**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt, der sich von Westen bis zur Erft erstreckt. Östlich der Erft ragt ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich von Norden her bis zur Stadtparkinsel, der überlagert ist mit den Festlegungen „Fläche zum Schutz der Natur“ und „Überschwemmungsbereich; das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen, da es westlich der Erft liegt.

#### **b. Flächennutzungsplan**

Der FNP stellt für den westlichen Teil des Plangebiets Wohnbaufläche und für den östlichen, bis zur Erft reichenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dar.

#### **c. Landschaftsplan**

Es gilt der Landschaftsplan VI des Rhein-Kreises Neuss, der für den östlichen Teil des Plangebietes das LSG „Erftniederung“ festlegt. Darüber hinaus legt er unter der Ordnungsnummer 6.5.1.75 fest: „Entlang des westseitigen Erftufers ist östlich Noithausen auf einer Länge von 300 m eine aufgelockerte Ufergehölzpflanzung aus Gehölzen der GG IV/VI in den Böschungen anzulegen. Es sind auch Weiden mit der späteren Entwicklung zu Kopfweiden anzupflanzen.“

Die westliche Grenze dieses LSG ist nicht identisch mit der Darstellung des FNP, wohl aber mit der entsprechenden Festsetzung des G 89 hinsichtlich der Wohnbaufläche.

#### **d. Denkmalschutz**

Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich im Planbereich ebenso wenig wie in seinem näheren Umfeld, so dass auch Fragen eines potenziellen Denkmalbereichsschutzes nicht berührt sind.

#### **e. Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt der B-Plan G 89, der am 15.03.1984 Rechtskraft erlangte und Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Er wurde überlagert durch seine 1. Änderung, die am 20.12.1986 rechtskräftig wurde. Zudem gilt seit dem 30.04.2014 die 8. Änderung des G 89, bei der es sich um einen Textbebauungsplan handelt, dessen Inhalt lediglich die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Grundstücken und gestalterische Vorgaben zu Farbgebung und „Vereinheitlichung“ von Doppelhaushälften ist und der ansonsten die ursprünglichen Festsetzungen unberührt lässt. Die 1. Änderung aus 1986 resultierte aus Schwierigkeiten während der Umlegung und hatte lediglich andere Grundstückszuschnitte und geringe Veränderungen der öffentlichen Verkehrsfläche zum Inhalt.

Wie die 8. Änderung rührte auch die 1. nicht an den Grundzügen der Planung, vor allem nicht an jenen, die für diesen G 235 relevant sind.

Der G 89 orientierte sich bei der Festsetzung der gartenseitigen, also zur Erft hin orientierten Grenze der Wohnbaufläche nicht am FNP, sondern an der Grenze des LSG und belegte die Privatgärten mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Das LSG wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Somit entstand die rechtlich widersinnige Situation, dass die den Wohnhäusern zugehörigen Gärten innerhalb eines LSG als private Parkanlage anzulegen sind; über die Art dieser privaten Parkanlage schweigt sich der Plan aus.

#### **f. FFH-Vogelschutzgebiet**

Abgesehen von dem erwähnten Landschaftsschutz gelten lt. dem Landschaftsinformationssystem Linfos keinerlei Restriktionen, insbesondere ist kein Flora-Fauna-Habitat betroffen.

### **5. Beschreibung des Bestandes**

#### **a. Städtebauliche Situation**

Der Bebauungsplan G 89 ist im hier interessierenden Bereich von Feilhauer- und Gerberstraße - dem Geltungsbereich dieses G 235 - bis auf eine Baulücke bebaut, anstelle der ursprünglich im G 89 vorgesehenen Gemeinschaftsstellplatzanlage sind gem. der 1. Änderung zwei Garagenhöfe errichtet worden. Bei den aufstehenden Wohnhäusern handelt es sich um zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit straßenparalleler Firstrichtung. Die Tiefen der rückwärtigen, zur Erft hin orientierten Grundstücksbereiche an Feilhauer- und Gerberstraße betragen bis zu 60 m.

Diese Hausgärten werden im nördlichen Teil des Planbereichs (Feilhauerstraße 41-47) in ihrer gesamten Tiefe von ca. 19 m als Privatgarten genutzt: im Luftbild sind befestigte Freisitze, Gartenlauben und Spielgeräte sichtbar.

Im Bereich der Hausnummern Gerberstraße 36 – 40 erstreckt sich diese Privatgartennutzung auf einer Tiefe von ca. 31 m ab der Hauswand.

Die zwischen den Privatgärten der Gebäude Gerberstraße 36 bis 40 und Feilhauerstraße 41 bis 47 und der Erft liegenden Grundstücke liegen im Eigentum der Stadt und waren bis vor einiger Zeit als Schrebergärten verpachtet. Diese Verträge sind mittlerweile gekündigt und die aufstehenden Baulichkeiten sind abgebrochen worden.

Die Gärten der Hausnummern Gerberstraße 20 – 34 erstrecken sich über die gesamte Grundstückstiefe bis fast zur Erft bzw. zum Flutgraben, von diesen lediglich getrennt durch einen im Eigentum des Erftverbandes liegenden Fuß-/Wirtschaftsweg.

Die Art der Privatgartennutzung liegt im Rahmen dessen, was nach langjähriger Nutzung eines Gartens üblicherweise zu erwarten ist (Rasen, Planschbecken, Freisitz, Gartenhaus u.ä.).

Das Problem dieser Nutzung besteht darin, dass sie zum größten Teil innerhalb des festgesetzten LSG liegt. Die Stadt Grevenbroich hat sich bei der Planaufstellung des G 89 bzw. der dortigen Festlegung der Wohnbaufläche nicht an der in ihrem FNP dargestellten Wohnbaufläche orientiert, sondern an der Grenze des LSG.

Der Rhein-Kreis Neuss hat bei der Darstellung der Wohnbaufläche im FNP der Stadt nicht widersprochen, die Stadt hat die Grenze des LSG im G 89 „festgesetzt“.

Eine Änderung des G 89 hinsichtlich der Wohnbaufläche ist erforderlich, damit die Grenze des LSG sozusagen zurücktritt und die o.e. Gartennutzungen nicht mehr im Widerspruch zum Landschaftsschutz stehen.

#### **b. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch Gerber- und Feilenhauerstraße gut erschlossen; zum Bahnhof wie zur Innenstadt sind es ca. 500 m Fußweg. Dort bzw. von der nahe gelegenen Bergheimer Straße verkehren der SPNV nach Düsseldorf/Mönchengladbach und Köln bzw. nahezu sämtliche Buslinien.

#### **c. Umwelt**

Durch diese Planung sind Umweltbelange faktisch nicht berührt: die vorhandene Nutzung der Privatgärten und bauliche Nebenanlagen sollen zukünftig auf der neu festzusetzenden Wohnbaufläche rechtlich möglich sein, für die anderen Bereiche soll künftig – durch diesen B-Plan klar gestellt - der Landschaftsschutz gelten. Neues Baurecht, das Bodenversiegelungen nach sich ziehen würde, ist nicht vorgesehen.

Dieser Plan soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Festsetzungen treffen, die das Ziel des Landschaftsplans umsetzen.

#### **d. Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur**

Sämtliche Ver- und Entsorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

#### **e. Immissionen, Störfallschutz**

Was die Ortskenntnis vermuten lässt, wird durch die Seite „umgebungslaerm.nrw.de“ bestätigt: sowohl tags als auch vor allem nachts werden die Schallimmissions-Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet mehr als eingehalten.

Betriebsbereiche von dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegenden Betrieben, zu denen ein Sicherheitsabstand einzuhalten wäre, liegen in mindestens 1,7 km Entfernung und sind insoweit unerheblich.

#### **f. Grundwasser, Oberflächenwasser, Niederschlagswasser**

Der Planbereich ist seit ca. 30 Jahren bebaut und Veränderungen des Grund- und Oberflächenwassers sieht dieser Plan nicht vor. Die Mischwasserkanalisation besteht ebenso lange und auch sie wird in ihrem Bestand durch diesen Plan nicht berührt.

Die Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH verfügt online über eine sehr detaillierte Hochwassergefahrenkarte. Diese sagt selbst bei extremen Regenereignissen keine

eigentlich zu vermutende Überflutung durch die Erft bzw. den Flutgraben voraus. Allerdings können sich auf der Feilenhauerstraße und in den Hausgärten Wasseransammlungen bilden, deren Tiefe mit bis zu 0,6 m prognostiziert werden; direkt am Garagenhof am Übergang von Gerber- in Feilenhauerstraße kann die Wassertiefe bis zu 0,3 m betragen.

#### **g. Boden**

Beim Boden handelt es sich um Anmoorgley, dessen natürliche Schichtung durch die Siedlungstätigkeit weitgehend zerstört ist (FNP 2006; Bewertung Boden). Der Plan sieht keine weiteren negativen Eingriffe in den Boden vor als die bereits auf der Grundlage des G 89 erfolgten.

Bezüglich der Erdbebengefährdung enthält dieser Plan einen Hinweis auf die Erdbebenzone und die geologische Untergrundklasse.

#### **h. Altlasten**

Lt. der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss sind die zukünftig als private oder öffentliche Grünfläche festzusetzenden Flurstücke nicht vom Altlastenkataster erfasst. Gleichwohl ist diese Auskunft keine Garantie dafür, dass nicht doch Altablagerungen vorhanden sind. In einem solchen Fall, der sich durch besondere Beschaffenheit des Bodens oder geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten bemerkbar macht, ist sofort die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu kontaktieren.

#### **i. Kampfmittel**

Auch das versteckte Vorhandensein von Bombenblindgängern des 2. Weltkrieges kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Beim Auffinden eines solchen bei Erdarbeiten sind diese sofort einzustellen und die Polizei und das städtische Ordnungsamt sind unverzüglich zu informieren.

#### **j. Klimaschutz, -anpassung**

Für den Geltungsbereich dieses G 235 besteht das alte Baurecht des G 89 fort, neues wird nicht geschaffen. Der G 235 hat insoweit keine Auswirkungen klimatischer Art. Verbesserungen des Kleinklimas werden durch die landschaftsschutzgerechte Aufwertung der öffentlichen und privaten Grünflächen erreicht.

### **6. Städtebauliche Konzeption**

#### **a. Planungsalternative, Umwidmungsklausel**

Die Umwidmungsklausel des § 1a (2) BauGB, nach der landwirtschaftliche, forstliche oder Wohnbauflächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, ist nicht einschlägig: das seit Rechtskraft des G 89 1984 bestehende Baurecht wird nicht verändert. Die im G 235 festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sollen vielmehr landschaftsgerecht aufgewertet werden.

#### **b. Nutzungs- und Gestaltungskonzept**

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept orientiert sich am alten G 89, dessen Bauräume bis auf eine Baulücke bebaut sind; eine bestehende Bebauung nachträglich mit gestalterischen Vorgaben überziehen zu wollen, wäre inhaltlich und auch baurechtlich fragwürdig.

Allerdings sollen die privaten Gärten, die bisher ungeachtet der Landschaftsschutzgebietsgrenze als Kleingarten (mittlerweile aufgegeben und abgeräumt) und als Privatgarten bis hinunter zur Erft bzw. dem Flutgraben genutzt werden, durch entsprechende Festsetzungen dieses G 235 gemäß den landschaftsrechtlichen Vorgaben aufgewertet werden, sofern sie zukünftig im neu definierten LSG liegen.

#### **c. Erschließungskonzept**

Die Erschließung ist bereits vorhanden; der ruhende Verkehr wird in Garagenhöfen bzw. auf vor den Gebäuden errichteten Stellplätzen untergebracht.

#### **d. Entwässerung**

Allen Baugrundstücken steht in der Straße ein Mischwasserkanal zur Beseitigung von auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser und häuslichen Abwässern zur Verfügung. Bei der Errichtung der Wohnhäuser galt die Bestimmung des Wasserrechts, dass Niederschlagswasser von Wohngrundstücken nicht über die öffentliche Kanalisation entsorgt werden darf, noch nicht.

#### **e. Freiraumkonzept**

Wie oben ausgeführt, hat einerseits der Rhein-Kreis Neuss bei der Festlegung der Landschaftsschutzgebietsgrenze den städtischen Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt, andererseits hat die Stadt bei der Aufstellung des G 89 die Landschaftsschutzgebietsgrenze nachrichtlich in den Plan übernommen und die vom Landschaftsschutz erfassten Teile der Privatgrundstücke als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Lage der Landschaftsschutzgebietsgrenze fast unmittelbar hinter den rückwärtigen Baugrenzen der Bebauung an Feilenhauer- und Gerberstraße führte zwangsläufig dazu, dass private Gartennutzungen innerhalb des LSG stattfinden; diesen mit rechtlichen Mitteln beizukommen versuchen, wäre unverhältnismäßig, da die damaligen Erwerber der Baugrundstücke davon ausgehen durften, dass sie den Garten bzw. den größeren Teil davon auch in ihrem Sinne zur Freizeitgestaltung nutzen können.

Dieser Plan verfolgt das Ziel, die widerstreitenden Flächenansprüche *Landschaftsschutz* und *Gartennutzung* auf einen Nenner zu bringen:

Hierzu sollen die Teile der Gärten, die für die Freizeitnutzung unabdingbar sind, als Wohnbaufläche festgesetzt und somit vom Landschaftsschutz unberührt bleiben. Die übrigen sollen je nach Eigentum als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt und mit Pflanzaufgaben versehen werden, damit sie zukünftig ihrer Rolle als Bestandteil eines LSG gerecht werden können. Das wird ohne Veränderung auf Teilen einiger Gärten nicht vonstattengehen können. Die Stadt Grevenbroich als Eigentümerin der Flurstücke 824 und 346 hat hiermit begonnen, indem sie die Kleingarten-Pachtverträge kündigte und die dort aufstehenden Baulichkeiten beseitigte.

## **7. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen**

## a. Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**

Es soll bei dem im G 89 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bleiben. Eine andere Art der Festsetzung macht keinen Sinn, da das Gebiet bereits als Wohngebiet besteht.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich der Feilenhauerstraße ist gemäß der 1. Änderung des G 89 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. An der Gerberstraße sind bei gleicher GRZ eine GFZ 0,8 und zwingend eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hierbei handelt es sich um auch heute noch gültige Größen der BauNVO; da der G 89 „vollzogen“ sprich bebaut ist, sollen diese Festsetzungen auch künftig gelten.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise ist „offen“ festgesetzt. Die ursprünglichen Festsetzungen „geschlossen“ an der Feilenhauer- und dem nördlichen Teil der Gerberstraße sowie „Einzel-/Doppelhäuser an deren südlichen Teil wurden mit der 1. Änderung des G 89 aufgegeben. Bei der Festsetzung „offen“ soll es auch in diesem G 235 bleiben.

- **Verkehrsflächen**

Das ursprüngliche und auch realisierte Erschließungskonzept des G 89 sieht Anwohnerstraßen mit vielen in Wendepunkten endenden Stichen vor. Daneben ist das Plangebiet mit zwei Fuß-/Radwegen an die Erft bzw. den Flutgraben angebunden.

Diese beiden Wege sind im G 235 enthalten und sollen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt bleiben. Die Vorbereiche der Garagenhöfe sind in öffentlicher Hand und seit der 1. Änderung des G 89 auch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei soll es bleiben.

- **Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Der G 89 setzte fest, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie im Bauwuch zulässig sind.

Angesichts der geringen Breite der Wohnstraßen, die dort ein geordnetes Abstellen von Kfz schwierig bis unmöglich macht, und angesichts der seit der Rechtskraft des G 89 im Jahr 1984 gestiegenen Fahrzeugdichte, vor allem aber angesichts des tatsächlichen Bestandes an Kfz-Stellplätzen im Vorgartenbereich ist es angemessen, wenn die strikte Vorschrift des G 89 wie folgt neu formuliert wird:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen auch weiterhin nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen oder im Bauwuch zulässig sein. Offene, nicht überdachte Stellplätze sollen zukünftig auch im Bereich zwischen der straßenseitigen

Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sein.

Diese neue Regelung soll einen Kompromiss zwischen stadtgestalterischen Vorstellungen, die eine Befestigung von Vorgartenflächen grundsätzlich ablehnen, und einem tatsächlich vorhandenen Bedarf darstellen. Carports sollen in den Vorgartenbereichen unzulässig bleiben, da sie den Straßenraum durch ihre Querstellung optisch verengen bzw. abriegeln.

- **Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die durch diesen G 235 veranlasste neue Festlegung der LSG-Grenze bedingt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, damit deutlich wird, dass die im LSG liegenden Bereiche einer baulichen Nutzung entzogen sind.

Die auch zukünftig als private Hausgärten zu nutzenden Flächen bleiben von detaillierten naturschutzrechtlichen Bestimmungen ausgenommen, weil sie der Zweckbestimmung eines Hausgartens zuwiderlaufen würden.

Allerdings soll festgelegt werden, dass als Einfriedung zwischen den Grundstücken Nadelgehölze (außer Eibe) und Kirschlorbeer wegen ihrer ökologischen Minderwertigkeit unzulässig sein sollen. Die Textfestsetzungen enthalten hierzu genaue Regelungen.

- **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Besondere Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinflüsse sind nicht erforderlich; es liegen keine Erkenntnisse über derartige Einflüsse vor.

Der nächstgelegene Störfallbetrieb gem. Bundesimmissionsschutzgesetz liegt in einer Entfernung von mehr als 1,7 km.

## **b. Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 BauONRW**

- **Dachform, Dachneigung**

Die im G 89 festgesetzte Dachform „Satteldach, Pultdach“ soll beibehalten werden. Das Gleiche gilt für die festgesetzte maximale Drempehöhe von 0,70m.

Die Festsetzung des G 89, dass in einer Zeile die erste Dachdeckung die Farbe der anderen Dächer der Zeile vorgibt (rot bis braun), dürfte, da sie das „Windhundprinzip“ in die Form einer textlichen Festsetzung gießen wollte, einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Sie soll deshalb zukünftig entfallen.

- **Gestaltung der Vorgärten, Einfriedungen**

Der unmittelbaren Lage an einem Landschaftsschutzgebiet und der Erft soll die Gestaltung der Freibereiche der Grundstücke Rechnung tragen. „Pflegeleichte“ Steingärten sollen deshalb auch aus ökologischen Gründen ebenso wenig zulässig sein wie sich über die gesamte Tiefe der Grundstücke erstreckende Sichtschutzzäune: diese würden in unmittelbarer Nachbarschaft zum die Erft begleitenden Landschaftsschutzgebiet dessen linearen Charakter beeinträchtigen, weil sie die Gärten in einzelne „Abteile“ trennen würden.

### **c. Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

## **8. Bodenordnung**

Das Plangebiet ist auf der Grundlage der Rechtsvorgänger dieses Bebauungsplanes entsprechend in Baugrundstücke und Erschließungsflächen umgesetzt und bebaut. Bodenordnender Maßnahmen bedarf es nicht.

## **9. Planungsstatistik**

Der Planbereich umfasst ca. 18.900 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 6.430 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet, ca. 760 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche und ca. 6.430 m<sup>2</sup> öffentliche und 5.280 m<sup>2</sup> private Grünfläche. Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht zusammen mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage der bestehenden Flurstücke die Errichtung von fünfzehn Reihen- und Doppelhaushälften. Aktuell ist nur noch ein für eine Doppelhaushälfte geeignetes Flurstück unbebaut.

## **10. Umweltbericht/Umweltbelange**

### **Umweltbericht**

#### *1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens*

Es entsteht kein Bedarf an Grund und Boden, neue Bebauungen sind nicht vorgesehen. Die Planung soll die im Bebauungsplan G 89 festgesetzte Wohnbaufläche an das im Flächennutzungsplan dargestellte Maß anpassen, damit die tatsächlich ausgeübte Gartennutzung der bestehenden Bebauung sich zukünftig in einem rechtssicheren Rahmen bewegen kann. Aktuell vollzieht die Wohnbaufläche die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nach, die fast direkt hinter den rückwärtigen Hausfronten der Bebauung verläuft. Die Anpassung der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche soll nun die Grenze der Wohnbaufläche, die der FNP darstellt nachvollziehen. Die Grenze des LSG wäre dem anzupassen.

#### *1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die FNP-Änderung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden*

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Fachgesetze mit ihren wichtigsten umweltrelevanten Zielen aufgeführt, die für die Änderung des FNP bedeutsam sind. Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf stellt gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch die Landschaftspläne des Rhein-Kreises Neuss konkretisiert wird. Das Plangebiet ist dort mit keiner Signatur versehen, es wird

also dem bebauten Ortsbereich zugerechnet. Dieser reicht bis an das Ufer von Erft bzw. Flutgraben.

Der Ökologische Fachbeitrag zum FNP stellt im Planbereich Böden dar, deren natürliche Schichtung durch menschliche Nutzung stark verändert ist; über die Art des Bodens trifft er keine Aussage. Nur der nördliche Teil des Plangebiets ist als vergleyter brauner Auenboden dargestellt.

Die wesentlichen, auch für diesen B-Plan G 235 Änderung bedeutsamen, aber generell in der Bauleitplanung umweltrelevanten Ziele sind in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt.

*Wesentliche Fachgesetze mit ihren umweltrelevanten Zielen sind:*

Fachgesetze und untergesetzliche Regelwerke	Ziele des Umweltschutzes
§ 1 Abs. 5 BauGB	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	In der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen
<b>Menschen / Bevölkerung / Gesundheitsschutz</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 50 BImSchG	Räumliche Zuordnung von für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen, so dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
DIN 18005-1	Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 'Schallschutz im Städtebau', die der planerischen Abschätzung von Lärmimmissionen dient.
TA Lärm	Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die 'Technische Anleitung zum Schutz gegen

Fachgesetze und untergesetzliche Regelwerke	Ziele des Umweltschutzes
	Lärm' wird zur Beurteilung von Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen auf umliegende Wohnnutzungen herangezogen. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind.
§ 47a – f BImSchG	Verbesserung des Gesundheitsschutzes durch Minderung von Lärmbelastungen im Siedlungsbereich. Im Rahmen der Lärminderungsplanung sollen die Belastungen durch Umgebungslärm langfristig auf ein unbedenkliches Niveau gesenkt werden.
§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
<b>Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt</b>	
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen.
§ 1 Abs. 1 BNatSchG	Schutz von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.
§ 1 Abs. 2 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten. Des Weiteren soll der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen ermöglicht werden und Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegengewirkt werden.
§ 13 BNatSchG	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.
§§ 20 und 21 BNatSchG und § 35 LNatSchG	Im Land Nordrhein-Westfalen ist ein Netz räumlich oder funktional verbundener Biotope (Biotopverbund) darzustellen und festzusetzen, das 15 Prozent der Landesfläche umfasst.
§§ 22 bis 30 BNatSchG und § 36 bis § 42 LNatSchG	Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft. Gesetzlich geschützte Biotope
§ 31 bis 34 u. § 36 BNatSchG	Aufbau und Schutz des Netzes 'Natura 2000', Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten und Plänen.
§§ 44 und 45 BNatSchG	Schutz streng und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (Besonderes Artenschutzrecht)
<b>Boden</b>	
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sollen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.
<b>Wasser</b>	

Fachgesetze und untergesetzliche Regelwerke	Ziele des Umweltschutzes
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Sicherstellung des Hochwasserschutzes
§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG	Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen. Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
§ 27 WHG	Bewirtschaftung der Oberflächengewässer (soweit sie nicht nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden), so dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird.
§ 47 WHG	Bewirtschaftung des Grundwassers, so dass eine Verschlechterung seiner Menge und seines chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt sowie eine gute Menge und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.
§§ 76 bis 78 WHG	Schutz von Überschwemmungsgebieten. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.
§ 44 LWG NRW	Niederschlagswasser ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten
<b>Klima / Luftqualität</b>	
§ 1a Abs. 5 BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitpläne sollen dazu beitragen [...] den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern
§ 1 BImSchG	Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen
§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	Schutz der Luft und des Klimas auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.
§ 47 BImSchG	Im Rahmen der Luftreinhalteplanung sollen im Siedlungsbereich Belastungen durch Luftverunreinigungen langfristig auf ein unbedenkliches Niveau gesenkt werden. Diesem Ziel dient der Luftreinhalteplan der Stadt vom 01.04.2009. Auf diese Weise sollen die festgelegten Grenzwerte für Luftschadstoffe zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr überschritten bzw. dauerhaft unterschritten werden.
39. BImSchV	Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und Zielwerte der 39. BImSchV. Die 'Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen' dient der Beurteilung von Luftschadstoffimmissionen (u.a. Schwefeldioxid, Stickstoffoxide, Blei, Feinstaub und Benzol). Bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind.
Klimaschutzplan NRW (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)	Auflockerung großer Siedlungsräume durch ein gestuftes städtisch-regionales Freiraumsystem (LR-KA13-M48 (ID 195)). Zur Anpassung an den Klimawandel sollen große Siedlungsbereiche siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiraumsystem gegliedert und aufgelockert werden. Instrument: Umsetzung durch Raumordnungspläne und Bauleitpläne

<b>Fachgesetze und untergesetzliche Regelwerke</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>
(Hrsg.) 2015)	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung in der Bauleitplanung.
§ 1 Abs. 1 DSchG NRW	Denkmale sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
<b>Landschaft / Landschafts- und Ortsbild</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Bauleitplanung.
§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau-, und Bodendenkmalen, sind vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.
§ 1 Abs. 5 BNatSchG	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.
§ 1 Abs. 6 BNatSchG	Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

## *2.1 Planerische Vorgaben*

### *2.1.1 Regionalplan/Landschaftsrahmenplan*

Der Regionalplan, der gleichzeitig auch Landschaftsrahmenplan ist, legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich fest; dieser B-Plan G 235 steht also in Übereinklang mit der Landesplanung.

### *2.1.2 Landschaftsplan/Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft*

Der Landschaftsplan VI des Rhein-Kreises Neuss ist aus dem Regionalplan/Landschaftsrahmenplan entwickelt und setzt für das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet fest. Dieses enthält die Bestimmung, dass entlang des westlichen Erftufers östlich Noithausens auf einer Länge von 300 m eine aufgelockerte Ufergehölzpflanzung aus Gehölzen der GG IV/VI in den Böschungen anzulegen ist. Es sind auch Weiden mit der späteren Entwicklung zu Kopfweiden anzupflanzen. Diese Bestimmung ist allerdings nicht für diesen G 235 einschlägig, da er nicht die Böschungen der Erft bzw. des Flutgrabens umfasst.

### *2.1.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame FNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten dar.

#### *2.1.4 Bebauungspläne*

Der Bebauungsplan G 89, der in seiner Urfassung seit dem 15.03.1984 rechtskräftig ist, gilt nur in seinem östlichen Teil für diesen G 235 und setzt dort als Art der zulässigen Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Gleichzeitig übernimmt er die dicht an den rückwärtigen Fassaden der geplanten Bebauung gelegene Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Er orientiert sich also bei der Festsetzung der Wohnbaufläche am Landschaftsschutzgebiet, nicht aber am FNP. Das soll mit dem G 235 korrigiert werden, um eine rechtsichere Gartennutzung zu ermöglichen.

#### *2.1.5 Wasserschutzgebiet*

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht festgesetzt. Der Geltungsbereich ist weder festgesetztes Risiko- noch festgelegtes Überschwemmungsgebiet.

### *3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) S. 1 ermittelt wurden, mit jeweils*

- *Bestand: Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden*
- *Prognose: geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*
- *Nullvariante: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

#### *3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt (Schutzgut Tiere, Schutzgut Pflanzen, Landschaftsbild, Ortsbild, Biologische Vielfalt, Eingriff in Natur und Landschaft)*

- **Bestand**

Nach Auswertung des Informationssystems Linfos können für den hier maßgeblichen Quadranten 2 des Messtischblattes 4905 Vorkommen des stark gefährdeten Feldhamsters und des Rebhuhns nicht ausgeschlossen werden. Allerdings scheidet bei näherer Betrachtung ein Vorkommen aus, da die beiden Arten ganz andere Anforderungen an ihr Habitat stellen als im Plangebiet vorhanden. Es darf angenommen werden, dass sich in den Hausgärten die für das Habitat üblichen ubiquitären Arten finden lassen.
- **Prognose**

Am Bestand wird sich durch die Planung nichts ändern, da diese nur die tatsächlich vorhandene planerisch nachvollzieht.
- **Nullvariante**

Es tritt keine Änderung ein.

#### *3.2 Schutzgut Boden und Fläche (Bodenversiegelung, Bodenbelastung, Altlasten)*

- **Bestand**

Der ökologische Fachbeitrag des FNP zum Thema „Boden“ macht keine Aussage zur ursprünglichen Bodenqualität. Es handelt sich laut ihm durch menschliche Nutzung in

ihrer natürlichen Bodenschichtung stark veränderte Böden. Nur der nördliche Teil des Plangebietes stellt vergleyten brauen Auenboden dar.

- **Prognose**  
Die Planung sieht keine Veränderung an der aktuellen Nutzung der Böden als Hausgärten vor.
- **Nullvariante**  
Am derzeitigen Zustand würde sich nichts ändern.

### *3.3 Schutzgut Wasser (Wasserschutzzonen, Oberflächengewässer, Grundwasserstand, Niederschlagswasserbeseitigung, Schadstoffeintrag)*

- **Bestand**  
Eine Wasserschutzzone oder ein Oberflächengewässer ist im Planbereich nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser im Planbereich versickert, besondere Schadstoffeinträge außer denen durch das Niederschlagswasser erfolgen nicht. Trotz der unmittelbaren Lage des Plangebietes an Erft bzw. Flutgraben weist die Seite KlimaNRW.Plus des LANUV auch bei extremen Niederschlägen keine Hochwassergefahr aus.
- **Prognose**  
Nach dem Ist-Zustand wird die Planung nichts ändern.
- **Nullvariante**  
Am derzeitigen Zustand würde sich nichts ändern.

### *3.4 Schutzgut Luft (verkehrsbedingte Emissionen, gewerbliche und sonstige Emissionen)*

- **Bestand**  
Im Plangebiet entstehen die für ein Wohngebiet üblichen Emissionen durch motorisierten Ziel- und Quellverkehr sowie durch Heizungen. Gewerbliche Emittenten sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- **Prognose**  
Der Plan sieht keine neuen Bauräume vor, die Emissionen nach sich ziehen würden. Es bleibt beim Bestand.
- **Nullvariante**  
Am gegenwärtigen Zustand würde sich nichts ändern.

### *3.5 Schutzgut Klima*

- **Bestand**  
Das Plangebiet ist zum größten Teil Rasenfläche mit einzelnen Heistern/Bäumen bzw. mit Bäumen in ihrem Rand. Diese Bäume binden CO<sub>2</sub> und haben eine positive kleinklimatische Wirkung wegen ihrer Schattenwirkung und ihrer Verdunstung.
- **Prognose**  
Die Planung sieht lediglich vor, dass die tatsächlich als Hausgarten genutzten Flächen auch als solche festgesetzt werden. Zusätzliche Versiegelungen sind dadurch

ausgeschlossen. Seitens der Stadtbetrieb Grevenbroich ist beabsichtigt, die im Eigentum der Stadt liegenden, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche hochwertig zu bepflanzen, was teilweise auch schon geschehen ist. Dies wird eine wenn auch geringfügige Verbesserung wenigstens den Kleinklimas zur Folge haben.

- Nullvariante  
Am Bestand ändert sich nichts.

*3.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit / Bevölkerung, Überplanung menschlicher Nutzungen, verkehrsbedingte Emissionen, sonstige nutzungsbedingte Emissionen, sonstiges)*

- Bestand  
Aktuell dient das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet. Die Gartennutzung findet teilweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes statt.
- Prognose  
Auch die Planung setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Allerdings klärt sie die Grenze zwischen Wohnbaufläche und Privat- bzw. öffentlicher Grünfläche. Diese Grenze soll zukünftig auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes sein, die vom Rhein-Kreis Neuss als Träger der Landschaftsplanung anzupassen wäre. Mit ihr soll sichergestellt werden, dass sich die zu einer Wohnhausnutzung dazugehörige Nutzung eines Hausgartens nicht mehr im LSG befindet, sondern innerhalb der Wohnbaufläche.

- Nullvariante  
Am Bestand würde sich nichts ändern.

*3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmal/Bodendenkmal), Vernichtung wirtschaftlicher Werte*

- Bestand  
Baudenkmale befinden sich nicht im Plangebiet. Hinweise auf Bodendenkmale gibt es aktuell vorliegend nicht. Ggfs. sollen Prospektionsmaßnahmen durchgeführt werden. Wirtschaftliche (Ertrags-)Werte befinden sich dort nicht.
- Prognose  
Auch mit der Planung ändert sich am Bestand.
- Nullvariante  
Es ändert sich gegenüber dem Ist-Zustand nichts.

*3.8 Die Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Nummern 3.1 bis 3.7*

Aufgrund komplexer Wirkzusammenhänge im Naturhaushalt können Beeinträchtigungen eines Schutzgutes in der Regel Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern nach sich ziehen. Da die Zusammenhänge insgesamt sehr kompliziert sind, beschränkt sich die Darstellung der Wechselwirkungen beispielhaft auf das Aufzeigen einiger elementarer Wirkstrukturen:

- Der Verlust von Ackerstandorten und Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen führt für Tier- und Pflanzenarten zu einer Veränderung der Lebensbedingungen. Außerdem

kommt es durch eine großflächige Zerstörung des Bodengefüges zu Veränderungen des Grundwasserhaushaltes. Im Bereich großflächiger Versiegelungen kommt es darüber hinaus zu einer Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation.

- Änderungen der Oberflächenform durch Bodenbewegungen (Angleichung des Reliefs) wirken sich nicht nur auf das Schutzgut Boden, sondern auch auf das Landschaftsbild aus.

In manchen Fällen können auf ein Schutzgut bezogene Minderungsmaßnahmen negative Auswirkungen bezüglich eines anderen Schutzgutes in sich bergen. Zum Beispiel kann die Verringerung zu versiegelnder Flächen innerhalb ausgewiesener Baugebiete (Herabsetzung GRZ) und die damit verbundene geringere Inanspruchnahme verschiedener Schutzgüter gleichzeitig mit der Erhöhung der Inanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen verbunden sein (Beispiel für einen Zielkonflikt).

In folgender Tabelle werden die wesentlichen, allgemeinen Wechselwirkungen dargelegt:

	<b>Mensch</b>	<b>Tiere/Pflanzen</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaft</b>
<b>Mensch</b>		Struktur der Landschaft als "Wohn- und Arbeitsumfeld" sowie als Erholungsraum	Lebens- und Siedlungsraum, Produktionsflächen für die Land- und Forstwirtschaft	Grund- und Oberflächenwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant, Oberflächenwasser als Erholungsraum	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche, Beeinflussung des Wohlbefindens des Wohn- und Arbeitsumfeldes	Erholungs- und Lebensraum, Kulturlandschaft als Erwerbsgrundlage
<b>Tiere/ Pflanzen</b>	Störung/ Verdrängung von Arten durch neue Nutzung, Trittbelastung, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Luftqualität als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenwelt	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
<b>Boden</b>	Trittbelastung, Verdichtung, Versiegelung, Strukturveränderung, sowie Veränderung der Bodeneigenschaften und Schadstoffeintrag, Verlust hochwertiger Ackerflächen	Zusammensetzung des Edaphons (Bodenlebewelt), Einfluss auf die Bodengenesse		Einflussfaktor für die Bodengenesse	Einflussfaktor auf die Bodengenesse	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
<b>Wasser</b>	Eutrophierung und Stoffeintrag, Gefährdung durch Verschmutzung, Grundwasserabsenkung,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	

	Überformung von Retentionsflächen (Hochwasserschutz)					
<b>Klima/ Luft</b>	Einträge in die Luft durch Emissionen (Pkw, Hausbrand, Gewerbe), Veränderung von Mikroklima und Belüftung	Steuerung des Mikroklimas durch z.B. Beschattung, Veränderung der Belüftungsfunktion durch Begrünung	Einfluss auf das Mikroklima, durch u.a. Oberflächenart, Versiegelungsgrad,	Einflussfaktor auf die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas, sowie auf den Luftaustausch
<b>Landschaft</b>	Veränderung der Eigenart der Landschaft durch Bebauungs- und Begrünungsstrukturen und Nutzungsänderungen	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief z.B. Terrassenkanten	Entstehung der Geomorphologie (z.B. Flusstäler, Auenlandschaft), Oberflächenwasser als landschaftsbildendes Element	Landschaftsbildend über Akkumulation und Erosion	
	<b>Mensch</b>	<b>Tiere/Pflanzen</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaft</b>

Mit diesem B-Plan G 235 ist insgesamt mit keiner Verschlechterung der bestehenden Umweltsituation zu rechnen, weil er nicht nur den Bestand festschreibt, sondern darüber hinaus Festsetzungen über die ökologische Aufwertung der als privat und öffentlich festzusetzenden Grünflächen vorsieht.

### 3.9 FFH- Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Natura2000–Gebiete

Im Stadtgebiet von Grevenbroich befinden sich keine FFH-Gebiete bzw. europäischen Vogelschutzgebiete. Im weiteren Umfeld des Kreises Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Eine negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die Planung ist ausgeschlossen.

### 3.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

- **Bestand**  
Der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet verursacht nur die Emissionen von Ziel- und Quellverkehr und häuslichen Heizungen.
- **Prognose**  
Am Bestand wird sich durch die Planung nichts ändern.
- **Nullvariante**  
Gegenüber dem Ist-Zustand tritt keine Veränderung ein.

### 3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es wird empfohlen auf erneuerbare Energien zurückzugreifen, z.B. Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren oder Wärmeversorgung über Wärmepumpen. Die Art der Energiegewinnung lässt sich jedoch nicht bauleitplanerisch bestimmen, sondern kann nur Empfehlungscharakter haben, bis die Bundesgesetzgebung verbindliche Vorgaben macht.

### *3.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes*

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan VI Grevenbroich/Rommerskirchen des Rhein-Kreises Neuss. Es ist dort als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Dieses enthält die Bestimmung, dass entlang des westlichen Erftufers östlich Noithausens auf einer Länge von 300 m eine aufgelockerte Ufergehölzpflanzung aus Gehölzen der GG IV/VI in den Böschungen anzulegen ist. Es sind auch Weiden mit der späteren Entwicklung zu Kopfweiden anzupflanzen.

Wegen der Klimaänderung werden in den nächsten Jahrzehnten vermehrt Hochwasser auftreten. Dem trägt das (Bundes-)Wasserhaushaltsgesetz Rechnung, in dem es vorschreibt, dass in Bauleitplänen solche Gebiete zu kennzeichnen sind, in denen mit solchen Hochwassern zu rechnen sein wird. Das ist hier aber nicht der Fall: Die Seite KlimaNRW.Plus weist innerhalb des Planbereiches keine Überschwemmungsgebiete aus. Auch die sehr detaillierte Starkregengefahrenkarte der Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich weist auch bei extremen Regenereignissen keine Überflutungsgefahr für das Plangebiet aus.

Sonstige planungsrelevante Aussagen anderer Fachplanungen existieren nicht.

Nachrichtliche Übernahmen bezüglich Richtfunkstrecken o.ä. enthält der derzeitige FNP nicht.

### *3.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*

Für das Plangebiet liegen keine Angaben zur lufthygienischen Situation vor.

Geruchsbelästigungen sind nicht bekannt.

Der Luftreinhalteplan (Bezirksregierung Düsseldorf 2009) beschreibt in Grevenbroich im Jahr 2006 Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV für PM<sub>10</sub> lediglich im Bereich Gustorf/Gindorf. Dies wurde unter anderem auf den Kohlebunker des Tagebaus als bedeutende Einzelquelle zurückgeführt. Die Grenzwertüberschreitungen traten ab 2010 aufgrund zwischenzeitlich durchgeführter zielgerichteter Maßnahmen nicht mehr auf, so dass auch für den Planungsbereich davon auszugehen ist. Mit dem baldigen Auslaufen der Braunkohleverstromung wird sich die Situation weiter verbessern.

### *3.14 Bodenschutzklausel*

Durch diesen B-Plan wird kein Boden neu versiegelt. Insofern ist die Bodenschutzklausel nicht einschlägig.

### *4 Umwidmungssperrklausel*

Eine Inanspruchnahme bisher nicht genutzten Bodens bereitet dieser B-Plan nicht vor.

### *5 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung; Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen*

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch den B-Plan G 89 bereits vor etlichen Jahren erfolgt. Kompensationsmaßnahmen sind deshalb nicht angezeigt. Durch die naturnahe Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche, an der aktuell noch gearbeitet wird, können allenfalls Ökopunkte dem Konto der Stadt Grevenbroich gutgeschrieben werden.

### *6 Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG*

Da keine FFH oder Vogelschutzgebiete von europäischer Bedeutung in Grevenbroich existieren, ist hier keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

*7 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

Da der B-Plan keinen Eingriff i.S.d. Naturschutzrechtes vorbereitet, stellt sich die Frage nach Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht. Durch die auf den Grünflächen vorgesehene Aufwertung wird die ökologische Situation im Planbereich optimiert.

*8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind)*

Andere Planungsmöglichkeiten existieren nicht: der B-Plan ist standortbezogen insofern, als er eine vorhandene, wohnstandortgebundene Gartennutzung mit den Festsetzungen dieses B-Planes in Übereinklang bringen will.

*9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Im Folgenden werden Hinweise auf Schwierigkeiten benannt, die bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

- Es liegt bisher eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Plangebiet vor. Dafür wurde die Kartierung des Fachinformationssystem LINFOS beigezogen.
- Es liegen keine aktuellen lufthygienischen Messungen für das Plangebiet vor.
- Es liegen keine Daten zur stofflichen Belastungssituation des Grundwassers vor.
- Die nach Abschluss der Sumpfung zu erwartenden Grundwasserflurabstände sind nicht genau prognostizierbar.

Die oben aufgeführten Defizite sind für die Beschreibung des Vorhabens und die Beurteilung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter allerdings nicht wesentlich. Relevante offene Aspekte werden durch entsprechende Ergänzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

*10 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)*

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieses B-Planes sind nicht geboten.

*11 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes*

Schutzgut	Auswirkungen des Vorhabens	Bewertung
Mensch	▪ Klarstellung der Grenze Hausgärten/Landschaftsschutzgebiet	▪ neutral
Tiere / Pflanzen/ Eingriffe in Natur und Landschaft	▪ neue Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht bessere Trennung von Hausgärten und Landschaftsschutzgebiet ohne bauliche Nutzung durch Gartenhäuser u.ä.	▪ gering positiv, aber dauerhaft

Biologische Vielfalt	▪ Verbesserung, da Schaffung vom Kleinbiotopen	▪ positiv
Landschaftsbild, Ortsbild,	▪ Klarstellung der LSG-Grenze ermöglicht Umsetzung der im Landschaftsplan vorgesehen Maßnahmen	▪ positiv
Boden	▪ neutral	▪ neutral
Wasser	▪ neutral	▪ neutral
Luft	▪ neutral	▪ neutral
Klima	▪ neutral	▪ neutral
wirtschaftl. Werte	▪ neutral	▪ neutral
Denkmäler; Bodendenkmäler	▪ keine ▪ keine, soweit bekannt	▪ keine ▪ keine, soweit bekannt
FFH- und Vogelschutzgebiete	▪ keine	▪ keine
Wechselwirkungen	▪ keine	▪ dauerhaft

### *12. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung*

Eine Verschlechterung des Umweltzustandes durch diesen Bebauungsplan braucht nicht angenommen werden. Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, dessen ökologischer Wert nicht besonders hoch angesetzt werden darf. Der damalige B-Plan G 89 hat sich bei der Festsetzung der östlichen, erfteitigen Grenze der überbaubaren Fläche an der Landschaftsschutzgebietsgrenze, nicht aber an der im Flächennutzungsplan dargestellten Grenze der Wohnbaufläche orientiert. Da die LSG-Grenze zum Teil sehr dicht an der rückwärtigen Gebäudeseite liegt, führte das dazu, dass ein Gutteil der normalen Hausgartennutzung sich im LSG abspielt. Diese sowohl für den Landschaftsschutz als auch die Grundstückseigentümer unbefriedigende Situation soll durch diesen G 235 „geheilt“ werden. Das bedeutet einerseits, dass sich die Hausgartennutzung zukünftig auf einer festgesetzten Wohnbaufläche und nur auf ihr entfalten muss, andererseits, dass den Belangen des Landschaftsschutzes – nach der entsprechenden Anpassung des LSG-Grenze durch den Rhein-Kreis Neuss – zukünftig vollumfänglich Rechnung getragen werden kann. In der Bilanz trägt dieser Bebauungsplan den Umweltbelangen Rechnung, indem er eine realistische Grenze zwischen Privatgartennutzung und Landschaftsschutzgebiet vorsieht, die die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen im LSG überhaupt erst möglich macht.

### **11. Artenschutz**

Die Seite „Planungsrelevante Arten“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weist für das Messtischblatt 4905, Quadrant 2, in dem das Plangebiet des G 235 liegt, diverse Arten aus, deren Erhaltungszustand ungünstig ist; zwei Arten, der Feldhamster und das Rebhuhn werden als stark gefährdet aufgeführt. Der Feldhamster braucht allerdings für das eigentliche Plangebiet nicht angenommen werden, da sein Habitat nicht Wohnhausgärten sind. Das gleiche ist über das Rebhuhn zu sagen, das auch in kleinräumig strukturierten Agrarlandschaften siedelt, nicht jedoch in Hausgärten. Da dieser B-Plan jedoch keine neuen Bauflächen ausweist, braucht eine zusätzliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna nicht befürchtet werden.

Der unmittelbar benachbarte Quadrant 1 des Messtischblattes 4905 weist an gefährdeten Arten den Wiesenpieper, den Flussregenpfeifer, die Grauammer, den Steinschmätzer, den Pirol, das Rebhuhn, die Turteltaube und den Kiebitz auf. Deren Habitate sind wie bei den Arten des Quadranten 2 ebenfalls nicht Hausgärten, so dass eine planbedingte zusätzliche Gefährdung nicht angenommen werden braucht.

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan G 235 „Zwischen Gerberstraße und Erft“**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung**

Im Bereich zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der festgesetzten Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Abfallbehältern und Fahrradabstellanlagen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie und nicht überdachte Stellplätze.

Bauliche Anlagen im rückwärtigen Gartenbereich, die der hausgartentypischen Nutzung dienen, sind nur innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

### **Gestalterische Festsetzungen gemäß Bauordnung NRW**

- **Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich**

Stellplätze und deren Zufahrten sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

- **Vorgartengestaltung**

Die Freiflächen der Vorgärten sind unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Die Belegung dieser Flächen mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist ebenso unzulässig wie Wurzelsperren. Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zur Straße durch Zäune sind im Vorgartenbereich bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Sie sind ausschließlich in Form von standortgerechten einheimischen Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig; Zäune müssen mit Hecken- oder Strauchpflanzungen verdeckt werden. Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, und Kirschlorbeer (*prunus laurocerasus* und *prunus lusitanica*) nicht zulässig.

Als Heckenpflanzen werden vorgeschlagen (nicht abschließend):

*Berberis buxifolia nana* (u.a. Sauerdorn i.S.)

*Buxus sempervirens* (Buxbaum)

*Ilex crenata* (Stechpalme i.S.)

*Ligustrum vulgare* i.S. (Gemeiner Liguster i.S.)

*Potentilla* i.S. (Fingerkraut i.S.)

*Taxus baccata* (Gemeine Eibe)

Einfriedungen zum Zweck eines Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Flechtzäune) sind nur in den gartenseitigen, sich unmittelbar an das Gebäude anschließenden Terrassenbereichen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

- **Grünflächen**

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind wie folgt mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (die Listen stellen Vorschläge dar und sind nicht abschließend):

Heimische Laubgehölze (Hochstämme, 3xv. Stammumfang 16-18 cm)

Bäume 1. Ordnung

*Acer platanoides* - Spitz-Ahorn, in Sorten

*Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn

*Alnus glutinosa* – Schwarz Erle

*Fagus sylvatica* - Rot-Buche

*Fraxinus excelsior* - Esche

*Quercus petraea* - Trauben-Eiche

*Quercus robur* Stiel-Eiche

*Tilia cordata* Winter-Linde

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung (Hochstämme, 3xv. Stammumfang 16-18 cm)

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna

Malus sylvestris Wild-Apfel

Prunus avium Vogel-Kirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraeaster Wild-Birne

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Ulmus glabra - Berg-Ulme

Sträucher mind. / 2 x v. Str. 60-100

Amelanchier ovalis – Felsenbirne

Conus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel, Blutroter

Corylus avellana - Gewöhnliche Hasel,

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Rubus idaeus - Himbeere

Sambucus racemosa - Roter (Trauben-) Holunder

Sambucus racemosa- Schwarzer Holunder

Ribes alpinum – Alpen Johannisbeere

Euonymus europaea – Pfaffenhütchen

Prunus spinosa – Schlehe (Schwarzdorn)

Die Zuständigkeit für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Weitere Arten können von der UNB zugelassen werden.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

- **Einfriedungen der privaten und öffentlichen Grünflächen**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind an der Grenze als Einfriedung ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig

Hinweis: Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* i.S und *Prunus lusitanica* i.S) nicht zulässig.

#### Pflanzliste für freiwachsende Hecken

Heimische Laubgehölze für Hecken, Höhe bis zu 2m, mind. 2 x v., ohne Ballen 100-150

*Acer campestre* Feld-Ahorn

*Carpinus betulus* – Hainbuche

Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*

*Fagus sylvatica* - Rot-Buche

*Ligustrum vulgare* i.S. Gemeiner Liguster i.S.

*Prunus spinosa* – Schlehe (Schwarzdorn)

*Taxus baccata* Gemeine Eibe

## Hinweise

- **Grünflächen/Landschaftsschutzgebiet**

Teile der privaten und die öffentlichen Grünflächen im Gartenbereich unterliegen § 26 (1) des BNatSchG. Dieser sieht den Schutz von Natur und Landschaft vor für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

- **Kampfmittel**

Trotz der bereits erfolgten Bebauung des Plangebiets kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte sich bei Erdarbeiten ein entsprechender Verdacht ergeben, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizei oder das städtische Ordnungsamt (Tel. 608-3230) zu informieren.

- **Bodendenkmäler**

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Sollte sich bei Erdarbeiten dennoch ein entsprechender Verdacht auf das Vorliegen eines Bodendenkmals ergeben, sind die Arbeiten einzustellen und das Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn (Telefon: 0228/9834-137, Email: [bodendenkmalpflege@lvr.de](mailto:bodendenkmalpflege@lvr.de)) zu informieren.

- **Bodenverunreinigungen/Altlasten**

Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten liegen nicht vor. Sollten sich bei Erdarbeiten dennoch farbliche, geruchliche oder strukturelle Auffälligkeiten zeigen, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss (Tel. 601-6801) zu informieren.

- **Vogelschutzzeit**

Zum Schutz von Vogelbrut sind Rodungs- und Schnittarbeiten größeren Umfangs in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig.

- **Erdbebengefährdung**

Der Planbereich ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“ sind zu berücksichtigen.